

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2007-2011) d. 31-03-2011

Mødedato Torsdag d. 31. marts 2011 kl. 09:00

Mødested Tollbodgt. 22

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 17.03.2011.....	3
Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn 2011-2022. Høring av planforslag.....	5
Flerbruksløype på Kongsgårdjordene, styrking av budsjett.....	10
Områdereguleringsplan for Kroodden. Fastsettelse av planprogram.....	13
Kvartal 20 - områderegulering - Klagebehandling.....	18
Holskogen - 12/942 og 1097 - detaljregulering - offentlig ettersyn.....	23
Fv. 456/457 Vågsbygdveien Kjos- Møvik - planprogram.....	28
Andøysløyfen 145 - kage på avslag om oppføring av bod/utestue.....	34
Andøyfaret 82 - klage på vedtak.....	40
Holbergsgate 37 A - 39 / Henrik Wergelandsgate 70, 72, 74 - 150/585, 1666, 513, 516 og 518. Ram	48
Barstølveien 31/35 - 63/699 - Sørlandssenteret byggetrinn 2 - fasader.....	54
Kyrtjønn/Sødalsmyra - 33/14 - hytte - dispensasjonssøknad.....	58
Herøya vest - gnr.94 bnr.44 - tillatelse til omlegging av atkomstvei - klage fra nabo.....	65
Grostølveien 65 - avslag på søknad om dispensasjon fra formålet i kommuneplanen for oppføring p	70
Rødstrupeveien 4 - gnr. 14, bnr. 85 - klage på avslag på søknad om dispensasjon for fradeling av to	75
Kystveien 668 - Søknad om dispensasjon fra plankravet i kystzoneplanen for å rive gammel hytte o	81
Andåsveien 118. Klage på kommunens avslag om å bruksendre garasjeloftet til hybel/gjesterom.....	85
Ormeliveien 21, 99/23. Dispensasjon til fradeling av 3 boligtomter i LNF-område.....	90
Sørlandsparken - felt KI 12 - detaljregulering - sluttbehandling.....	96
Sørlandsparken F/K/I-14. Detaljregulering. Sluttbehandling.....	103
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 31.03.2011.....	110
Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 31.03.2011.....	113

Punkt 55/11: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 17.03.2011



Dato: 15.03.2011
Saksnr.: 201100002-16
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
31.03.2011

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 17.03.2011

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 17.03.2011.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 56/11: Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn 2011-2022. Høring av planforslag.

Bilag

Saksprotokoll

vedlegg4

sol_skyggestudier

Havnegata-forprosjekt

Planbeskrivelse 11.03.11



Dato: 10.03.2011
Saksnr.: 200804890-47
Arkivkode E: 143
Saksbehandler: Tone Iglebæk

Saksgang
Byutviklingsstyret
Formannskapet

Møtedato
31.03.2011
06.04.2011

Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn 2011-2022. Høring av planforslag.

Sammendrag:

Rådmannen legger frem forslag til kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn. Planforslaget er en revisjon av gjeldende kommunedelplaner for Kvadraturen og Havna. Det er utarbeidet med utgangspunkt i fastsatt planprogram og er en oppfølging og konkretisering av føringer som gis i revidert kommuneplan, som nå er på høring. Kommunedelplanens bestemmelser vil være tilleggsbestemmelser til kommuneplanens bestemmelser. En viktig del av planarbeidet har vært å sette fokus på Kvadraturens utfordringer og diskutere hva slags utvikling man ønsker å legge til rette for.

En viktig forskjell fra gjeldende plan (kommunedelplan for Kvadraturen 1998-2010) er at planen i større grad fokuserer på tilrettelegging for aktivitet og tiltak, i tillegg til den fysiske utformingen. De største endringene i forhold til gjeldende Havneplan er byutviklingen som skal skje i Vestre Havn og byens kontakt med sjøen på denne siden samt utforming og Havnegatas rolle. De største endringene i forhold til Kvadraturplanen er gjenbygging av indre gårdsrom i Kvartalene langs Markensgate, gjeninnføring av funksjonsdeling i det viktigste handle- og restaurantstrøket, og lokalisering av kontorer i hovedsakelig i handlestrøket, og nedtonet i randsonen.

Rådmannen anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak:

1. [Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn 2011-2022 med plankart datert 01.03.2011 legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-4.](#)

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Trykte vedlegg: 1. Planforslag med bestemmelser og konsekvensutredning
 2. Forprosjekt Havnegata
 3. Sol/skyggestudier
 4. Merknader innkommet etter melding om oppstart

Utrykte vedlegg: 1. Planprogram
 2. Merknader ved melding om oppstart av planarbeid

Bakgrunn for saken :

Om planarbeidet

Arbeidet med kommunedelplan for Kvadraturen startet høsten 2008. Planarbeidet har vært organisert som et prosjekt med en tverrsektoriell prosjektgruppe. Kommunedelplanen er en oppfølging og konkretisering av føringer som gis i kommuneplanforslaget. Den er utarbeidet med utgangspunkt i fastsatt planprogram. I dette planarbeidet har det vært stort fokus på å skape en felles forståelse for Kvadrateurens utfordringer og diskutere hva slags utvikling man ønsker å legge til rette for.

Planprosessen så langt

I løpet av de to årene som planleggingen har pågått er det forsøkt ulike måter å skape et engasjement rundt prosessen. Formannskapet og byutviklingsstyret deltatt på et fellesseminar med Kvadraturplanen som tema, og det er holdt flere orienteringer om planarbeidet. Prosjektgruppen har arrangert to byplankaféer for å diskutere byliv. Kristiansand har hatt besøk av studenter fra Norges Tekniske og Naturvitenskapelige Universitet og Universitetet for Miljø og Biovitenskap som har jobbet med problemstillinger knyttet til sentrumsplanen. Prosjektgruppen laget en utstilling på torvet og biblioteket av studentarbeidene. Videre har det vært jevnlig møter med næringsforeningen og velforeninger i byen.

Kort om planforslaget

Den nye kommunedelplanen er i større grad en funksjonsplan, enn gjeldende kommunedelplan. Denne planen fokuserer på tilrettelegging for aktivitet, og foreslår tiltak som kan bidra til å oppnå de ønskede effektene. Særlig viktig er tiltak som stimulerer til handel, etablering av kontorvirksomhet og økt fokus på betydningen av å ha gode byrom. Planen synliggjør behovet for en tett oppfølging fra kommunens side både som aktør og eiendomsbesitter.

Mest vesentlige endringer fra gjeldende Kvadraturplan:

- En samlet plan for Kvadraturen og Vestre Havn.
- Byen får igjen kontakt med sjøen i Vestre Havn. Områdene containerhavna og Lagmannsholmen vil ikke bli utviklet før ny havn er etablert på KMV-området, og dette vil skje i slutten av planperioden. Det har likevel vært viktig å sette fokus på bruken av disse områdene for å skape en entusiasme og engasjement rundt utviklingen.
- Gjeldende Kvadraturplan består av to deler, byutvikling og gatebruk. Gatebruk har i for liten grad vært forankret i planen, og er nå innlemmet i byutvikling.
- I planforslaget til ny kommunedelplan settes det av arealer for ny havnegate. Havnegata er utredet og det er laget en skisse som viser hvordan ny Havnegate kan utformes med delstrekning i tunnel der rådhusgata møter havna. I tillegg skal å skape bedre veikapasitet gir Havnegata muligheten til å skape bedre bussfremkommelighet i Vestre Strandgate, noe som gir en lavere trafikkbelastning og en kvalitetsmessig heving av forbindelsen mellom Nedre Torv og sjøen. Et annet alternativ som følger planforslaget er en løsning med på bakken med større sambruk av veiareal mellom de ulike trafikantergruppene (shared space) istedenfor tunnel. Valg av løsning treffes ved regulering av Havnegata.
- I gjeldende kommunedelplan for Havna er det lagt inn en park i rådhusgatas forlengelse (Smiths kai). Denne plassen opprettholdes som byrom, men foreslås utvidet både i forhold til størrelse og bruk.
- Prognosene for elevtallene på Tordenskjoldsgate skole viser en økning i slutten av planperioden som medfører behov for utvidelse av skolen. Private boliger foreslås avsatt som utvidelsesareal for skolen (offentlig/privat tjenesteyting). Alternativet til utvidelse er å relokalisere skolen eller flytte elever til nærliggende bydeler.
- Bystyret vedtok i forbindelse med regulering at det skal innpasses en barnehage på Tangen. Denne er nå tatt inn i kommunedelplanen og foreslått lokalisert ved Tangen videregående skole.

- Gjeldende plan sa "farvel til city". Med det menes at kontorarbeidsplassene lokaliseres til randsonen for å kunne skape større bygningsmessige enheter. Dette planforslaget flytter kontorene tilbake til handelsstrøket (city), på grunn av nærhet til parkering, buss og restaurant, servering og handel. Ved å åpne opp for gjenbygging av indre gårdsrom i flere etasjer, i kvartalene langs Markensgate skapes det mulighet for å lage større sammenhengende kontorflater.
- Gjeldende plan la tilrette for en større miks ved å tillate boliger i alle kvartaler i Kvadraturen, også i de gatene der det er mye restauranter og servering. Mer liv i sentrum medfører konflikt mellom beboere og annen aktivitet. Det innføres derfor en sone hvor det ikke etableres flere boliger, for å på sikt minimere konflikter.
- Etasjetallet i gjeldende Kvadraturplan beholdes av hensyn til sol/lys og åpenhet. Det åpnes opp for å gjenbygge indre gårdsrom i 5 etasjer for å skaffe mer byggegrunn. Langs Markensgate åpnes det opp for økning av etasjehøyder med inntil 1,1 m for å ivareta behov større etasjehøyder.
- Følgende områder er lagt ut i to alternativer: parkeringsplass ved Caledonien, Gravane og ved sjøhuset. Landarealer i båthavna ved Langfeldts almenning, St. Josephs sykehjem og frilageret på Smith's kai.

Planprogram og melding om oppstart

Planprogrammet ble fastsatt i formannskapetets møte 20.01.2010. Fastsatt planprogram er ikke distribuert tidligere, og vil derfor følge saken ved utsendelse til offentlig ettersyn. Etter fastsettelse av planprogram har det kommet inn 5 innspill. Hovedpunktene i disse er forslag til regnskogakvarie på Lagmannsholmen, ønske om at man unngår kvartalsvise reguleringer, nytt forslag til kollektivgater, ny vei under bakken på vestsiden av Otra for å Lundsbroa og omgjøre denne til kollektivakse/gågate som kan erstatte Quartbroa. Siste innspill er en beskrivelse til alternative føringer for planlegging rundt Kristiansand sentrum som å skaffe mer byggegrunn nær i sentrum som inkluderer nytt havneanlegg, togterminal, kirke, nærings- og kontorarealer, boliger og mer omfattende infrastruktur. Det foreslås å fylle igjen havnebassenget med masser fra tre store uttak i bymarka. Det beskrives nye tog- og veitraséer.

Vurdering: Regnskogakvarie er et interessant innspill som bør tas med i videre planlegging på Lagmannsholmen og containerhavna. Kvartalsvise reguleringer anbefales fordi man har behov for å finne fellesløsninger på parkering, varelevering med mer når gårdsrommet bygges igjen. Siste innspill vurderes som urealistisk og svært kostbart.

Øvrige innspill, hvordan de er fulgt opp i planforslaget:

Det kom få konkrete innspill ved melding om oppstart, sannsynligvis fordi mange reguleringsplaner behandles parallellt med utarbeidelse av kommunedelplanen. Det har kommet flere innspill fra posebyen vel som er fulgt opp på den måte at det foreslås å starte omregulering av bevaringsplanen for å vurdere ulike tiltak som vil bidra til et bedre bomiljø.

Forholdet til planprogram og konsekvensutredning:

- Havnegata: utredet overordnet i kommuneplanen. I kommunedelplanen er utredningen supplert med kostnader, kapasitet, grunnforhold og kobling til veinettet i Kvadraturen.
- Ny containerhavn: nye havnearealer og utfylling i sjø er utredet i kommuneplanen. Arbeidet med områdeplan med tilhørende konsekvensutredning er igangsatt. Kommunedelplanen har derfor ikke utredet noe på dette tema.
- Maritime kulturminner: Planen er mindre detaljert i forhold til utvikling av Vestre Havn enn opprinnelig tenkt. Av den grunn er det mer naturlig å forta disse registreringene ved planlegging av områdene.

Det anbefales at planen legges ut til offentlig ettersyn.

Punkt 57/11: Flerbruksløype på Kongsgårdjordene, styrking av budsjett



Dato: 16.03 2011
Saksnr.: 201006784-14
Arkivkode E: D30
Saksbehandler: Helmer Espeland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
31.03.2011

Flerbruksløype på Kongsgårdjordene, styrking av budsjett

Bakgrunn/Sammendrag:

Det er avsatt kr 3,14 mill. i budsjettet til flerbruksløype (rulleski/rullestol/tur) på Kongsgårdjordene. Med spillemidler på 0,7 mill., er foreløpig totalbudsjett på 3,84. mill., og kommunen forskutterer spillemidler til prosjektet. Løypa er tildelt kr. 90 000.- i årlige driftsmidler. Det prosjekteres asfaltert lysløype på ca 1,6 km i tett dialog med institusjonene i området og med Oddersjaa som viktigste aktør på idrettsida. Analyser i detaljplanfasen viser behov for komplett støyskjerming i området, noe som fordyrer prosjektet en god del. Det har også gått en relativt stor sum til arkeologiske undersøkelser i området. Reguleringsmessige forhold er på plass og byggestart planlegges på denne sida av sommeren.

Foreløpig kostnadsestimat viser at vi i et første byggetrinn må redusere løpa med om lag 400 meter, til ca 1,1 km, og sjøl da har vi en sannsynlig underdekning på 0,4-0,5 mill. Kommunen har samtidig et overskudd etter bygging av hesteløype på vel 0,4 mill (inkl forskutterte spillemidler). Parkvesenet har drøfta saken med teknisk direktør og rådmannen, og vi foreslår å overføre 0,4 mill fra hesteløypa til flerbruksløypa, slik at vi forhåpentlig kan komme i mål med første byggetrinn. Etter kommunens reglement, kan et hovedutvalg omdisponere inntil kr 400 000 mellom prosjekter, og av hensyn til rask avklaring i saken, settes forslag til ompostering lik dette. Anbud vil vise om dette er tilstrekkelig, og prosjektet må evt. bearbeides videre hvis det ikke er tilfelle.

For å få en komplett løype på 1,6 km må budsjettet styrkes vesentlig, og i samråd med rådmannen foreslår vi at Byutviklingsstyret i samme vedtak åpner for at eksterne aktører skal kunne bidra til del/restfinansiering av løypa, i fall det skulle åpne seg en mulighet for dette.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret slutter seg til administrasjonens vurdering i saken, og vedtar å overføre inntil 400 000 fra prosjekt Hesteløype i Jegersberg til prosjekt Flerbruksløype på Kongsgårdjordene. Utvalget åpner samtidig for eksternt del/restfinansiering av løypa, dersom det skulle åpne seg muligheter for dette.

Trond Johanson
Fung. parksjef

Helmer Espeland
Saksbehandler/prosjektleder

Trykte vedlegg: Ingen
Utrykte vedlegg: Ingen

Bakgrunn for saken :

Punkt 58/11: Områdereguleringsplan for Kroodden. Fastsettelse av planprogram.

Bilag

Planprogram Kroodden rev 18-03-11

Merknader til oppstart

- Friluftsområdene, grønnstruktur og ivaretagelse av strandsone

Plan- og bygningsetaten mener planprogrammet er dekkende for det arbeidet som skal gjøres og anbefaler at planprogrammet godkjennes.

Forslag til vedtak:

1. Planprogrammet for områdereguleringsplan for Kroodden, datert 18. 03 2011, godkjennes.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Anne Sæther Lislevand
Saksbehandler

Vedlegg:
Forslag til planprogram, datert 18.03.2011
Notat der merknader er referert og kommentert.

Trykte vedlegg:
Planprogram for områdereguleringsplan for Kroodden, datert 17.03.2011
Refererte merknader med kommentarer.

Bakgrunn for saken :

I forbindelse med vedtak av gjeldende kommuneplan vedtok Bystyret at arealbruken i området Kroodden – Møvik skulle vurderes nærmere gjennom utarbeidelse av reguleringsplan. Etter at ny planlov trådte i kraft ble det bestemt at arealbruken i området måtte avklares i en områdereguleringsplan. Arbeidet med planen er forankret i plan- og utredningsprogrammet 2011-2014.

Organisering av arbeidet:

Administrativt er arbeidet med områdereguleringsplanen plassert hos Kristiansand Eiendom. KE har inngått et samarbeid med private aktører, og det er nedsatt en arbeidsgruppe som ledes av Torleif Repstad.

Konsekvensutredning/Planprogram

Arealbruken er ikke avklart i overordnet kommuneplan. Planforslaget utløser derfor krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningslovens § 4-2, andre ledd – for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Og etter forskrift om konsekvensutredning § 2 pkt d – områdereguleringsplaner som innebærer utlegging av nye områder til utbyggingsformål.

For planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal det utarbeides planprogram etter reglene i PBL § 4-1. Et planprogram er et verktøy for tidlig medvirkning og avklaring av viktige hensyn i planarbeidet. Det skal si noe om formålet, avklare viktige problemstillinger, avklare utredningsbehov og si noe om hvordan planleggingen skal gjennomføres.

Plan- og bygningsetatens vurdering av planprogrammet

Planprogrammet fremhever Møvik fort som et viktig element i området med ambisjoner om å bli en europeisk attraksjon. Noen av de viktigste utfordringene i området er:

- Museumsområdet og forholdet til andre kulturminner. Hvordan kan ny bebyggelse innordne seg fortet?
- Boligtyper/omfang av utbygging/bokvaliteter.
- Trafikk – trafikkutfordringer i Vågsbygd generelt og løsninger for dette området spesielt.
- Landskap – utbyggingens konsekvenser for opplevelsen av landskapet
- Småbåthavn – forholdet til fornminner, forurensing og fysiske muligheter.
- Behovet for offentlig og privat tjenesteyting i området.
- Friluftsområdene, grønnstruktur og ivaretagelse av strandsone

Tidligere saksgang:

Det er meldt oppstart av planarbeid i området flere ganger. Siste melding om oppstart var i september 2010. Forslag til planprogram ble sendt ut på høring sammen med oppstartsmeldingen. Det stod i oppstartsmeldingen at planen ikke utløste krav om konsekvensutredning. Både fylkesmannen og fylkeskommunen mener at planforslaget utløser krav om KU, da arealbruken ikke er avklart i overordnet plan. Planprogrammet tar nå høyde for dette.

Forslagsstiller har referert og kommentert merknadene i vedlegg. Plan- og bygningsetaten nevner likevel her:

Fylkeskommunen viser til sine innsigelser til forslag til kommuneplan og anbefaler at planarbeidet stilles i bero i påvente av ny kommuneplan. Fylkeskommunen har bl.a. reist innsigelse til avgrensingen av småbåthavn i området. De er opptatt av at et slikt tiltak ikke kommer for nærme Fredriksholm festning og for langt ut i havnebassenget.

Det vises til et kurs i kulturhistorisk stedsanalyse der tiltakshaver, kommunen og fylkeskommunen deltok, og der Kroodden og Møvik ble brukt som eksempel. De mener at

det her kom mange nyttige innspill, særlig i forhold til siktlinjer og landskapsrom som det er viktig å ta vare på.

De ber om at en vurdering av eksisterende tankanlegg tas inn i planprogrammet.

Forholdet til kulturminner:

Planen er i konflikt med både automatisk fredede og nyere tids kulturminner og planarbeidet må omfatte forslag til tiltak

Fylkesmannen anbefaler også at planarbeidet avventer avklaring av arealbruk i ny kommuneplan. Henviser også til arbeidet med ATP-prosjektet i Knutepunkt sørlandet, der nye store boligområder skal lokaliseres.

De viser til markagrensa og mener at denne må overholdes i planforslag.

Vegvesenet sier at selv om det nå gjennomføres tiltak for å bedre kapasiteten på Vågsbygdveien, kan det være aktuelt å begrense utbyggingstakt i ytre Vågsbygd og at ny utbygging vil måtte basere seg på kapasitetsberegninger.

Nasjonale festningsverk viser til forslag til verneplan for Møvik Fort og legger vekt på at verneplanens avgrensing står fast. De kan ikke akseptere boligbebyggelse innenfor dette arealet. I verneplanen er det antydning at det på et avgrenset område kan åpnes for bebyggelse til offentlig formål. Etter nærmere vurdering i samråd med riksantikvaren har de imidlertid kommet frem til at dette ikke er forenelig med verneinteressene. De vil derfor ikke akseptere noen form for "fremmedbebyggelse" på fortsområdet.

På den annen side vil de gjerne at området åpnes mest mulig for publikum både som tur- og friluftsområde.

Velforeninger + hytteeiere har sendt et samlet skriv der de er opptatt av Krooddens særegne stilling i byens historie, de ønsker småbåthavn lenger ut, helst i Gunnersnesbukta, ønsker småhusbebyggelse med maks to etasjer og mest mulig trukket tilbake i terrenget for å bevare områdets naturlige silhuett og hovedtrasé for vei over Voieåsen.

Kommentarer:

Planarbeidet er igangsatt med hjemmel i gjeldende reguleringsplan. Kommunen har ikke ønsket å stoppe arbeidet i påvente av kommuneplanen, men kjøre parallelle prosesser.

De andre momentene i merknadene er tatt inn i planprogrammet og må avklares iløpet av planprosessen.

Plan- og bygningsetaten mener planprogrammet er dekkende for det arbeidet som skal gjøres og anbefaler at planprogrammet godkjennes.

18.03.2011

Anne Sæther Lislevand

Punkt 59/11: Kvartal 20 - områderegulering - Klagebehandling

Bilag

Kart over M30 mars 2011 (2)

Klage fra Vest-Agder fylkeskommune

Kari Thommassens klage

Reguleringsbestemmelser rev 231110

Plankart 3 etg

Plankart 1-2etg

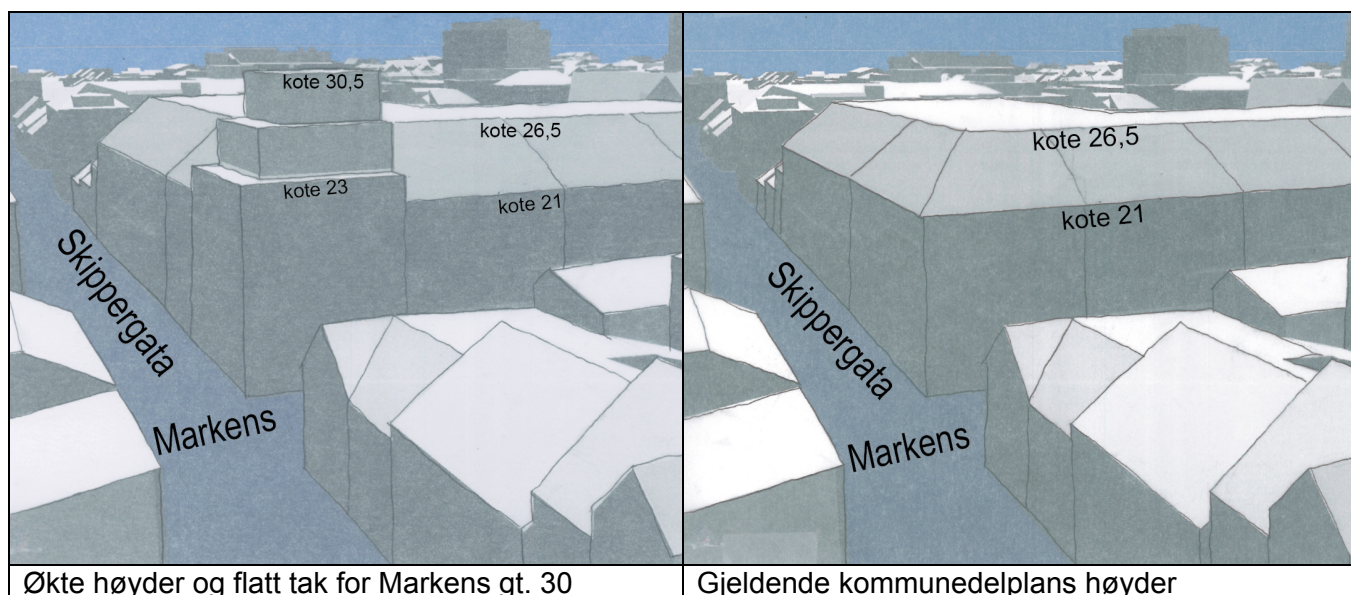
Saksframstilling bystyresak 3 11

bystyrevedtak sak 3 11

Dato: 15.03.11
Saksnr.: 200815622-48
Arkivkode O: PLAN: 1223
Saksbehandler: Ålaug Rosseland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
31.03.2011



Kvartal 20 - områderegulering - Klagebehandling

Sammendrag:

Bystyret har vedtatt områderegulering for Kvartal 20 i møte den 26.01.11, sak 3/11. Det ble dat på tross av innsigelsevarsel fra Verst-Agder fylkeskommune vedtatt økte høyder og annen takform for Markens gate 30. I etterkant har det kommet inn to klager på vedtaket.

Klagene omhandler i hovedsak:

- Høyde, takform og takvinkel. Det blir bedt om utsatt iverksetting.
- Trafikkøkning i Kirkegata

Plan- og bygningsetatens vurdering.

Saken var redegjort for og opplyst da den ble behandlet av byutviklingsstyret og bystyret. Plan- og bygningsetatens vurdering er at det ikke er fremkommet nye vesentlige opplysninger eller argumentasjon i klagen. Fylkeskommunen påpeker at de varslet innsigelse til høyder over gjeldende kommunedelplan og at de ikke fikk anledning til å uttale seg til det endelige vedtaket. Plan- og bygningsetaten registrerer at fylkeskommunen ikke

sier at det er gjort saksbehandlingsfeil og anbefaler at byutviklingsstyret opprettholder bystyrets tidligere vedtak. På grunn av usikkerheten med omsyn til om det kan sies å være gjort saksbehandlingsfeil, tilrådes det å utsette iverksetting av planen til klagen er ferdigbehandlet. Rammesøknad datert 21.02.11 er mottatt.

Forslag til vedtak:

1. Klage på bystyrets vedtak tas ikke til følge. Saken sendes fylkesmannen for endelig avgjørelse.
2. Iverksetting av planen utsettes til klagen er ferdigbehandlet.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygnings sjef

Ålaug Rosseland
Saksbehandler

Trykte vedlegg. Vedlegg 1: Klage fra Vest-Agder fylkeskommune
Vedlegg 2: Klage fra Kari Thomassen
Vedlegg 3: Reguleringsplan 1 og 2 etg., datert 13.08.10, rev. 26.01.11
Vedlegg 4: Reguleringsplan 3. + etg., datert 13.08.10, rev. 26.01.11
Vedlegg 5: Reguleringsbestemmelser datert 06.10.09, sist rev. 26.01.11
Vedlegg 6: Kopi av saksprotokollen bystyresak 3/11
Vedlegg 7: Kopi av saksfremstillingen uten vedlegg, bystyresak 3/11

Bakgrunn for saken:

Bystyret i Kristiansand har vedtatt områderegulering for kvartal 20 i møte den 26.01.11, med følgende vedtak:

1. *Bystyret vedtar områdeplan for kvartal 20, datert 13.08.10 i 2 plankart, revidert seinest 23.11.10, med bestemmelser sist datert 23.10.10, med følgende endring:*
 - a) *Hensynssone – infrastruktursone – gjennomgang utgår i plankart og bestemmelser. Felt FO/K/T/G reduseres med at trekant mellom nordøstre hjørne på T1 og eiendomsgrense til Skippergata 22 omdisponeres fra kombinert formål til gårdsrom.*
 - b) *Grad av utnytting i felt FO/K/T/G endres fra %BYA 80 % til 100%. G-delen som står for gårdsrom utgår.*
 - c) *Plankartet kvalitetssikres med omsyn til at formålsgrænse mellom byggeområde og fortau skal gå i veggliv.*

(Enst.)
2. *Det kan tillates flatt tak og 60 graders vinkel i Markensgate 30.*

(50/3)
3. *Markensgate 30 kan bygges ut med gesims kote 23 og møne kote 30,5.*

(30/23)
4. *Beskrivelse av materialvalg og fargebruk for Markensgate 30 skal godkjennes av Byutviklingsstyret før rammetillatelse blir gitt.*

(44/9)

I etterkant har det kommet inn to klager på vedtaket. Følgende har påklaget bystyrets vedtak:

- Vest-Agder fylkeskommune
- Kari Thomassen

Klagene:

Klagene omhandler følgende forhold:

Vest-Agder fylkeskommune, brev datert 10.03.11

Fylkeskommunen klager på vedtatte høyder, gesims c+23 og møne c+30,5 og flatt tak med 60 graders inntrekking for Markens gate 30, som fylkeskommunen hadde varslet innsigelse til. Fylkeskommunen påpeker at de har ikke blitt gitt anledning til å reise innsigelse etter bystyrets vedtak.

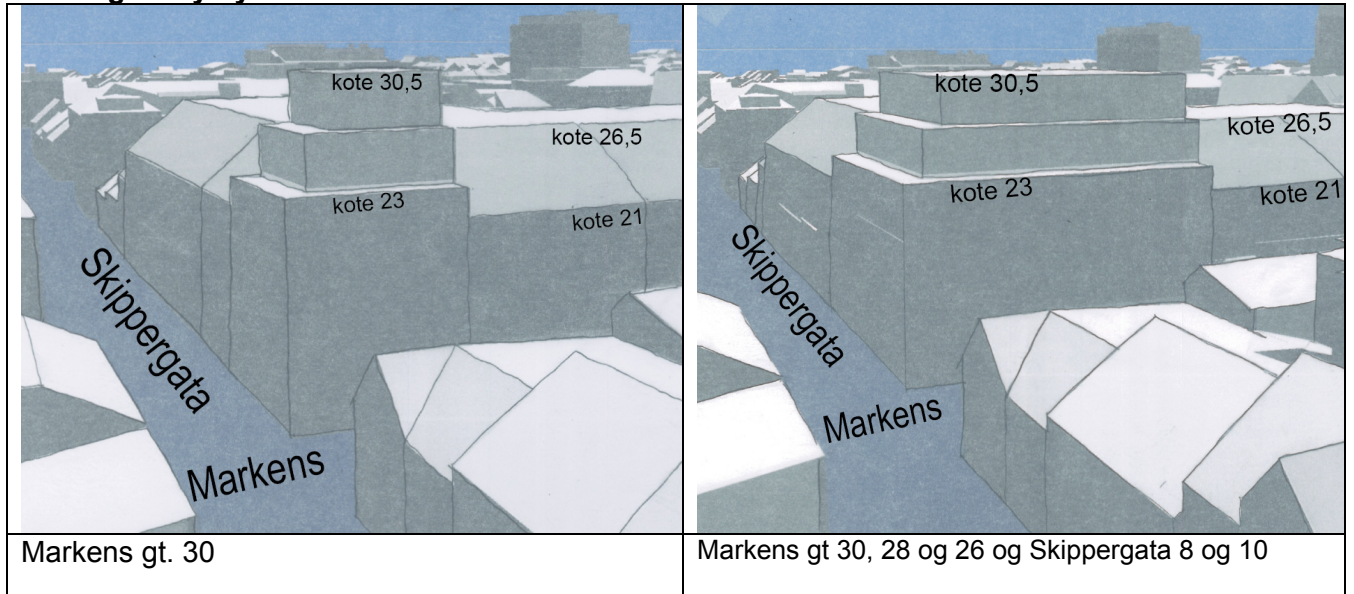
Det anmodes om utsatt iverksetting av planen til klagesaken er avgjort.

Kari Thomassen for Skippergt. 35, e-post datert 07.03.11

Kari Thomassen viser til tidligere uttale.

Klagers argumentasjoner kan leses i klagene som i sin helhet følger denne saksfremstillingen som trykt vedlegg.

Tolking av bystyrevedtaket



Hvordan skal vedtakets punkt 2,3 og 4 forstås? Det er logisk for administrasjonen er å tolke vedtaket til at Markens gate 30 er eiendommen med gatenummer Markens gate 30.

Eller har politikerne ment eiendommen til Eiendomsselskapet Markens gate 30 AS, i tillegg til Markens gate 30 også omfatter Markens gate 28 og 26, samt Skippergata 8 og 10?

Plan- og bygningsetatens vurderinger:

Plan- og bygningsetatens vurdering er at det ikke er fremsatt nye opplysninger i saken. Kari Thomassens moment er tatt stilling til i og med andregangsbehandlingen.

Fylkeskommunens påpeking av at de ikke er gitt anledning til å uttale seg til endelig vedtak, er en usikkerhet i saken som gjør at det bør bli gitt utsatt iverksetting av planen. For øvrig framsettes ikke argumentasjon som danner grunnlag for å omgjøre vedtaket. Plan- og bygningsetaten viser til at de påklagde forhold er vurdert i planarbeidet, og anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Ålaug Rosseland
15.03.11

Punkt 60/11: Holskogen - 12/942 og 1097 - detaljregulering - offentlig ettersyn

Bilag

Plankart 10.02.11

Planbeskrivelse

Reguleringsbestemmelser 15.03.11



Dato: 15.03.10
Saksnr.: 201006700-9
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Ragnhild Haslestad

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
31.03.2011

Holskogen gnr.12, bnr. 942 og 1097. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.

Sammendrag

- Planområdet er på ca 15 daa og ligger i Holskogen på den tidligere fyllplassen. Området reguleres til næringsareal for bl.a å kunne sikre arealer og muligheter for oppføring av garasjeanlegg for Septikservice.
- Området er markert som fremtidig byggeområde i gjeldende kommuneplan og angitt som næringsvirksomhet i forslag til ny kommuneplan.
- Plan- og bygningsetaten kan anbefale at planen legges ut til offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Holskogen gnr.12, bnr.942 og 1097 sist datert 10.02.11, med bestemmelser sist datert 15.03.11, ut til offentlig ettersyn.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

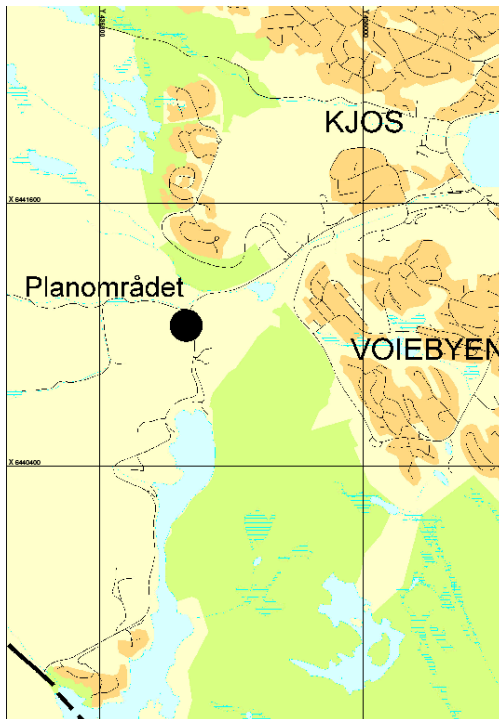
Ragnhild Haslestad
Saksbehandler

Trykte vedlegg

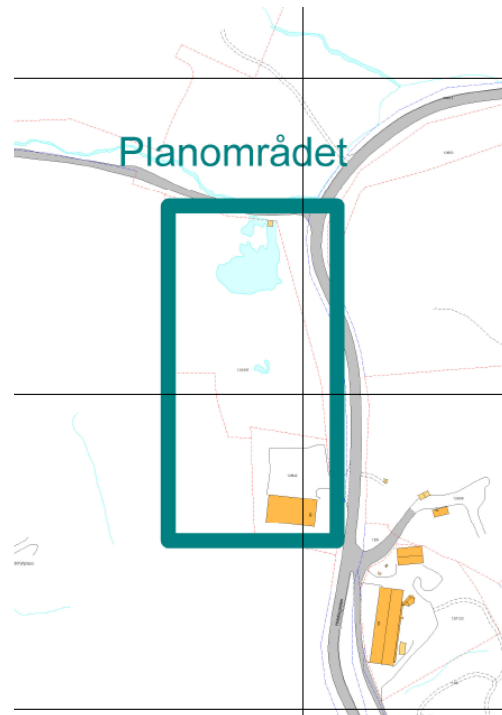
1. Plankart, sist datert 10.02.11
2. Bestemmelser, sist datert 15.03.11
3. Planbeskrivelse, sist datert 10.02.11

BAKGRUNN FOR SAKEN

Planforslaget fremmes av Cowi på vegne av tiltakshaver Septikservice for eiendommene gnr. 12/942 og 1097. Planens formål er å regulere med tanke på å sikre arealer til dagens drift.



Oversiktskart



Situasjonskart

Planens innhold

Planforslaget innebærer at eiendommene blir regulert i tråd med dagens virksomhet.

Planområdet er på ca 15 daa og omfatter formålene næringsvirksomhet og vegetasjonsskjerm. Det er regulert bygningsmasse med høydene c+ 35,5 og c+ 28m, eller henholdsvis 7 og 12 meter over planert terreng. Resterende areal vil være trafikkareal for bilene til Septikservice. Det er satt en utnyttelsesgrad på BYA =50%.

Terrenget skal senkes til kote 23, i forhold til dagens som har en topp på kote 31. Det vil bli en fylling ut mot veien på ca 5 meter. Dette reguleres som grønnstruktur -vegetasjonsskjerm med bestemmelser som sikrer at det opparbeides med beplantning.

Dagens situasjon

Området ligger vest for RV 456 og er avgrenset av Rosselandsveien i nord. Det er en gammel fyllplass ved siden av. Terrenget er små kupert og bevokst med furuskog.

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

Kommuneplan

Detaljreguleringen er i samsvar med kommuneplan der er planområdet avsatt til fremtidig byggeområde.

Reguleringsstatus

Området er uregulert og grenser opp mot regulerte industriområder.

Tematisk vurdering

Grønnstruktur

Området ligger på en tidligere søppelfylling. Markagrensen er lagt rundt området.

Biologisk mangfold

Det er en registrert slåttemark av lokal verdi rett nord for området og et tjern/våtmarksområde helt nord i planområdet.

Miljøvern

Støy – reguleringsbestemmelsene setter en grense for maks 55dba utendørs støy. Forurensning – det er viktig å opprettholde en høy grunnvannstand rundt deponiet som en barriere og sikring mot lekkasje av forurenset vann. Vannprøver vil bli tatt for å følge med på situasjonen, samtidig er det beskrevet ulike tiltak for å hindre avrenning i vedlegg til planbeskrivelsen.

Estetikk

Området vil bli lite eksponert med tanke på at byggehøyde på naboeiendommene er høyere. Vegetasjonsbuffer mot vei sikres i bestemmelser og plankart.

Transport og infrastruktur

Det legges ikke opp til offentlig vei inn i området.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er ikke sannsynlig at grunnen er forurenset etter fyllplass virksomheten etter som massene er skiftet ut ned til fjell.

Det må slukkevann/midler må dimensjoneres i forhold til potensielt farlig innhold som fraktes med Septikservice sine biler.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 4 oktober 2010 med frist 6 november. Det kom inn merknader fra Statens Vegvesen, Vest-Agder Fylkeskommune og Fylkesmannen i Vest-Agder. Merknadene er imøtekommet og oppsummert i planbeskrivelsen.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa i mars 2011. Samarbeidsgruppa poengterte at også denne planen burde få krav til opparbeiding av gang/sykelsti slik som naboområdene har. Dette er tatt inn i reguleringsbestemmelsene som et rekkefølgekrav.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Plan- og bygningsetaten mener planforslaget legger til rette for en lite konfliktylt arealmessig utvidelse av eksisterende virksomhet. Byggehøyder og vegetasjonsskjerm gir området et dempet preg.

Ragnhild Haslestad
15.03.11

Punkt 61/11: Fv. 456/457 Vågsbygdveien Kjos- Møvik - planprogram

Bilag

Oversiktskart

Planprogram

Dato: 14.03 2011
Saksnr.: 201006758-6
Arkivkode O: PLAN: 1273
Saksbehandler: Jacob Berg Nilsen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
31.03.2011

Fv. 456/457 Vågsbygdveien Kjos- Møvik - planprogram

Sammendrag:

Den 14.02 fremmer Statens vegvesen forslag til planprogram for utarbeidelse av reguleringsplan med konsekvensutredning for ovennevnte område. Hovedformålet med planen er å fastsette plassering, utforming og arealbehov for kollektivfelt.

Planområdet grenser inntil Kjosbukta våtmarksområde ,som er vernet som naturreservat. Dette medfører krav om konsekvensutredning.

Reguleringsplanen vil bli en detaljregulering etter gjeldende planlov. Det er skissert et arbeidsopplegg for planprosessen. Planområdet er delt inn i tre delområder og består av tre individuelle planer.



Aktuelle temaer som skal utredes:

- Naturmiljø
- Landskapsbilde
- Nærmiljø og friluftsliv
- Kulturmiljø
- Landbruk
- Bolig og næringsvirksomhet
- Barn og unges interesser
- Risiko og sårbarhetsanalyse
- Informasjon og medvirkning
-

På bakgrunn av innkomne merknader under høringen av planprogrammet, er utredningen utvidet.

De tiltak som er forutsatt for Vågsbygdveien og tiliggende områder er nødvendig av hensyn til trafikk avviklingen på veien og tilrettelegge for en bedre fremkommelighet for kollektivtrafikken. Det er imidlertid viktig at utbyggingen også ivaretar de myke trafikanter , samt landskap, miljø og natur.

Planprogrammet synes å ivareta ovennevnte forhold og anbefales vedtatt

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret vedtar planprogram for detaljregulering av Fv. 456 – Vågsbygdveien – Kjos – Møvik datert 11.02 2011

Gunnar Stavrum
Plan-og bygningssjef

J. Berg Nilsen
saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Forslag til planprogram

Utrykte vedlegg:

1. Innkomne merknader

BAKGRUNN FOR SAKEN:

Den 14.02 fremmer Statens vegvesen forslag til planprogram for utarbeidelse av reguleringsplan med konsekvensutredning for ovennevnte område. Hovedformålet med planen er å fastsette plassering, utforming og arealbehov for kollektivfelt. I tillegg skal planen fastsette gang-og sykkelveger, og utbedring av vegkryss. Nødvendige omlegginger av avkjørsler, atkomstveier, og gang-/sykkelveger, støyskjermingstiltak mv. skal også fremgå av planen.

Planområdet grenser inntil Kjosbukta våtmarksområde, som er vernet som naturreservat. Dette medfører krav om konsekvensutredning.

Dagens situasjon:

Planområdet strekker seg fra Kjosbukta ved kryss Fv 456 og 457 og ut til Møvig. Planområdet er delt inn i tre delområder og består av tre individuelle planer. Eks.veistrekning er i dag en tofeltsvei på ca. 1,6 km. På strekningen er det flere lokale bussruter og syklist. Det er flere dårlige kryssløsninger og enkelte direkte avkjørsler på strekningen.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Melding om oppstart.

Melding om oppstart for reguleringsarbeid ble varslet i september 10. De innkom en rekke merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planprogrammet. Innspill fra offentlige instanser går på forholdet til Kjosbukta våtmarksområde, barn og unges interesser, forurensning, støy.

Beboere nevner trygg skolevei, grunnerverv, stenging av avkjørsler, vei i tunnel.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforlaget ble diskutert i samarbeidsgruppa. Parkvesenet mener det er ikke er formålstjenlig å ta med mer enn det som eventuelt berøres direkte av planalternativer ved Voiejordene, og foreslår plangrense satt i tråd med dette.

Planprogrammets innhold

Reguleringsplanen vil bli en detaljregulering etter gjeldende planlov. Det er skissert et arbeidsopplegg for planprosessen. Planområdet er delt inn i tre delområder og består av tre individuelle planer. Disse kan i løpet av planperioden bli slått sammen til to reguleringsplaner for den aktuelle strekningen.

Aktuelle temaer:

- Naturmiljø
- Landskapsbilde
- Nærmiljø og friluftsliv
- Kulturmiljø
- Landbruk
- Bolig og næringsvirksomhet
- Barn og unges interesser
- Risiko og sårbarhetsanalyse
- Informasjon og medvirkning

Naturmiljø

Kjosbukta våtmarksområde er fredet som naturreservat i henhold til lov om naturvern av 19 juni 1970.

Holskogbekken ligger i rør langs Langenesveien og renner ut i Kjosbukta. Det går fisk i bekken og det bør ses på muligheten for å åpne bekken.

Det står en stor gammel eik ved Andøykrysset, som vil kunne bli berørt av veianlegget.

Landskapsbilde

Innenfor området er det ulike typer landskapsrom. Veianlegget kan medføre ulike tiltak som skjæringer, fyllinger, støyskjerming, gangbroer og annet.

Nærmiljø og friluftsliv

Vågsbygdveien med tilhørende gang-/sykkelsti og krysningpunkter har betydning for hvordan tilgrensende boligområder knyttes sammen og for atkomsten til skoler og omkringliggende friluftområder.

Kulturmiljø

Langs Vågsbygdveien finnes flere gårdanlegg som har bevaringsverdi. Gårdene danner et samspill med tilhørende kulturlandskap. Evt. inngrep i sjøbunnen vil medføre behov for arkeologiske undersøkelser, samme gjelder eks. jorder ved Voie gård.

Landbruk

Det er aktiv drift på flere gårder på Voie. De aktuelle gårdene har betydning for kulturmiljøet.

Boliger og næringsvirksomhet

Planen medfører inngrep på bolig- og næringsseiendommer. Som følge av innspill til planprogrammet, vil dette bli omtalt som eget kapittel.

Barn og unges interesser

Vågsbygdveien med tilhørende gang- og sykkelveinett er en del av skoleveien for barn i området. Boligfeltene som grenser til planområdet er viktige oppvekstområder for mange barn og unge i regionen.

Risiko og sårbarhetsanalyse

Det må vurderes aktuelle problemstillinger som kan oppstå som følge av ny vei. Vurdere grunnforhold / aktuelle tiltak i anleggsfasen. Evt. forurensning, støy inngår også i vurderingen.

Informasjon og medvirkning

Under sistnevnte tema er det fastsatt på hvilke måte beboere skal bli orientert om planene – internett / informasjonsmøter/ dialog. Det vil også bli sendt ut informasjon i posten til alle beboere i Vågsbygd og på Flekkerøy, med orientering om prosjektet.

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er området avsatt som hovedvei/ bebygget område.

Kommunedelplan

Kommunedelplan for Rv 456 Vågsbygdveien

Reguleringsstatus

Området fra kryss Fv 456 og 457 og frem til Linnkjellveien dekkes av reguleringsplan for

Rv 456 Holskogveien – Andøyveien G/S vei. Reguleringsplan for Kjosbukta naturreservat.

Styringsverktøy

Nasjonal transportplan (NTB) 2010 – 2019 med tilhørende nullvisjon.

Rikspolitiske retningslinjer for handsaming av støy i arealplanlegging

Rikspolitiske retningslinjer for styrking av barn og unges interesser i planleggingen.

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging.

Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming.

Plan og bygningsetatens samlede vurdering.

På bakgrunn av innkomne merknader under høringen av planprogrammet er utredningen utvidet.

De tiltak som er forutsatt for Vågsbygdveien og tilliggende områder er nødvendig av hensyn til trafikk avviklingen på veien og tilrettelegge for en bedre fremkommelighet for kollektivtrafikken. Det er imidlertid viktig at utbyggingen også ivaretar de myke trafikkante , samt landskap, miljø og natur.

Planprogrammet synes å ivareta ovennevnte forhold.

De fleste av merknadene til planprogrammet vil i følge utbygger bli vurdert i konsekvensutredningen. Enkelte forhold ligger utenom planområdet og er av den grunn ikke tatt med.

Saksbehandler: J. Berg Nilsen

Dato: 14.03 2011

Punkt 62/11: Andøysløyfen 145 - kage på avslag om oppføring av bod/utestue

Bilag

Klage fra naboen

VedtakAvslag

Søknad disp f



Dato: 18.02.2010
Saksnr.: 201009088-6
Arkivkode O: GNBN: 9,393
Saksbehandler: Tone Skajaa Rye

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
22.03.2011

Andøysløyfen 145. Klage på avslag om oppføring av utestue

Sammendrag:

I denne saken søkes det om oppføring av en bod/utestue plassert helt inn til grensen mot veien og til naboen i Andøysløyfen 143.

Det er søkt om dispensasjon fra vegloven § 29 og fra reguleringsbestemmelsenes utnyttelsesgrad som angir $U = 0,15$. Med omsøkt utestue vil u verdien på tomta øke fra 0,34 til 0,38.

Problemet med utnyttelsesgraden i dette området er at samtlige hus sannsynligvis har fått lov til å bygge med høyere utnyttelse enn angitt i planen. Den lovfestede utnyttelsesverdien er derfor redusert i kraft av styringsverktøy. Tidligere praksis med hensyn til å fortette i dette boligområdet er nå innskjerpet og det vil derfor være uheldig å gi tillatelse til oppføring av bod/ utestuer i tillegg til garasjer i veigrensen.

Plan- og bygningsetaten mener en såpass høy utnyttelse av tomta vil gå ut over kvaliteten på utearealer og press på infrastrukturen i boligområdet.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det er fremkommet nye momenter i klagen som fører til at vi bør endre opprinnelig vedtak. Tomta er etter vårt skjønn ferdig utbygd.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder administrasjonens vedtak. Klagen fra tiltakshaver tas ikke til følge. Saken sendes fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Tone skajaa Rye
Saksbehandler

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon.
2. Avslag på søknad
3. Klage fra naboen.

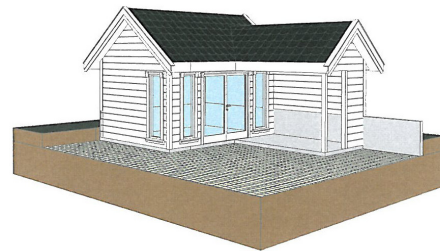
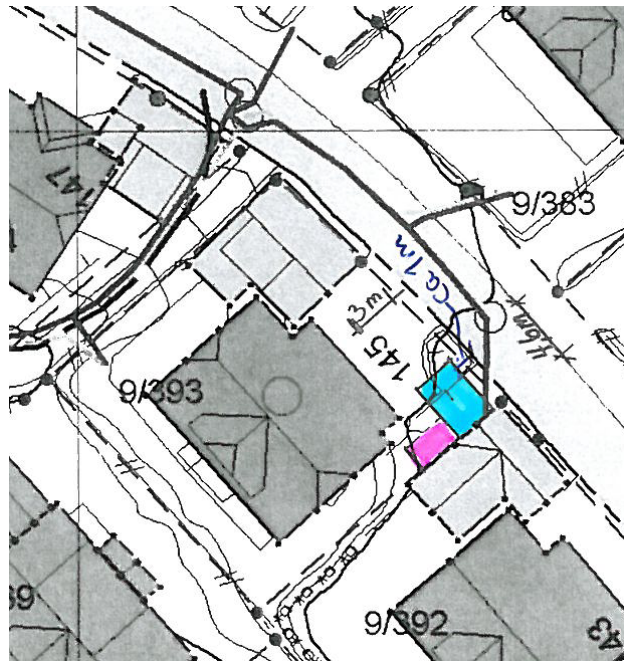
Bakgrunn for saken :

Søknad om oppføring av hagestue ble mottatt 11.10.2010., og gitt avslag i vedtak datert 06.12.2010. Avslaget ble begrunnet i høy tomteutnyttelse og at tiltaket er i strid med bestemmelsene om utnyttelsesgrad for dette området. Bebygd (BYA) areal for boden/utestuen er oppgitt til 19,8m². Det foreligger også protester på tiltaket.

Problemstilling:

En generell problemstilling i forbindelse med denne delen av Andøya er at utnyttelsesgraden på samtlige boligtomter er overskredet. Bestemmelsen som angir $u = 0,15$ har derfor ingen god rettsvirkning, og våre vedtak må i hovedsak vurderes ut i fra et skjønn hvor følgende aspekt blir vurdert:

1. Omsøkt utnyttelsesgrad sammenlignet med naboenes utnyttelsesgrad.
2. I hvor stor grad vil utvidelsen føre til sjenanse for naboene.
3. Hvilke føringer vil utvidelsen gi.
4. Naboprotester – mulighet til å endre på søknaden.
5. Eventuelle fordeler ved utvidelsen.



I tillegg er tidligere praksis med hensyn til å fortette dette boligområdet nå innskjerpet.

Gjeldende plangrunnlag:

Tiltaket kommer inn under "PLAN NR. 518. ANDØYA Godkjent av bystyret 16.12.1987 som sak nr. 277/87. Omsøkt bod/ utestue vil føre til at utnyttelsesgraden hvor $U = 0,15$ blir overskredet, og tiltaket er plassert utenfor planens byggegrense.

Følgende vurdering ble lagt til grunn i førstegangsvedtaket:

Hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, er å sørge for at det blir satt av nok plass til lekeareal, parkeringsplass, biloppstillingsplass og at eiendommene får tilfredsstillende uteoppholdsplass rundt huset. Utsikt og lysforhold, samt hensyn til naboer er og viktige kvaliteter i forhold til bestemmelser om utnyttelse.

«U-grad er forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv, maks 10m(...)».

Utnyttelsesgrad:

Plan- og bygningsetaten er enig med ansvarlig søker i at utnyttelsesgraden i dette området er svært høy, men vi kan ikke tillate å videreføre en praksis som har påført området såpass mange negative konsekvenser. Både parkeringsforhold, snuforhold og vedlikeholdet på veien er blitt vanskelig på grunn av fortettingen. Den omsøkte tomte vil få betydelig dårligere kvalitet på eget uteoppholdsrom.

Byggegrense/veglov

Det søkes også om dispensasjon fra veiloven § 29, men siden det er angitt en byggegrense mot veien på arealkartet, vil ikke veiloven § 29 være gjeldende her. Plan- og bygningsetaten har valgt å betrakte søknaden som en dispensasjon fra byggegrense siden både Veiloven's § 29 og byggegrensen mot vei har som intensjon å sørge for at trafikkmessige forhold som sikt og vedlikehold ivaretas.

Ansvarlig søker har begrunnet tiltakets plassering med at den er i tråd med gjeldende praksis. Plan- og bygningsetaten mener imidlertid at selv om andre eiendommer i området har plassert garasjer og boder utenfor byggegrenser har dette ført til en uheldig praksis som vi nå ønsker å snu.

Plan- og bygningsetaten har det siste året gitt avslag på flere lignende saker på Andøya.

Naboprotest:

Naboene Trine og Harald Alvestad som bor i Andøysløyfen 110 har protestert på søknaden. De begrunner protesten med at det vil frata dem utsyn til sjøen og fortette et område som allerede er tett. Plan- og bygningsetaten er enig med naboene i at tiltaket vil fortette området, men utsikten mot sjøen fra deres tomt er imidlertid liten og blir ikke vurdert som vesentlig utsiktstap.

Vårt avslag er først og fremst begrunnet i høy utnyttelse og at sjøutsikten fra veien blir stengt. Under befaringen den 22.11.2010, registrerte plan- og bygningsetaten at det fremdeles er mange åpninger mellom husene som bidrar til utsikt mot sjø og grønnstruktur. Det vil gi uheldige signaler å fortette disse "korridorene" som bidrar til å skape åpne rom i et ellers tettbebygget boligområde.

Uttalelse fra ingeniørvesenet:

Saken har vært forelagt ingeniørvesenet for uttalelse. Denne høringsrunden ble ikke gjort ved første gangs behandling fordi det da ble gitt avslag. I mail datert 21. 02.2011, uttaler ingeniørvesenet følgende:

«ingeniørvesenet krever 1,5m fra felles eiendomsgrense. Nærmere enn det tillater vi ikke. Dette står i veinormalen til Kristiansand kommune. At garasjene står plassert i grensen er uheldig for vinterdrift av vei.

Klagesaken:

Egil Jahnsen som er tiltakshaver har i brev datert 22.12.2010, klaget på vedtaket.

Klagen er innkommet i rett tid, og vi har valgt å gjengi klagen i sin helhet.

«Mange av eiendommene i området har en høyere utnyttelse og vi mener derfor at vedtaket om at tomten ikke har kapasitet til mer bebyggelse er både feil og urimelig. Vi mener oss forskjellsbehandlet sett i forhold til annen bebyggelse som er oppført i samme område.

Når det pekes på utsiktsoner mot sjøen har også Andøysløyfen 145 bebyggelse som skjærer for sjøutsikt. At Alvestad som bor i fjerde rekke fra sjøen mister utsikt etter hvert som området blir ferdig utbygd mener vi at de ikke kan klage på. Den utsikten det er snakk om at de mister har de fra sin innkjørsel, foran garasjeporten. Dette er heller ikke noe naturlig sted å oppholde seg på for å "nyte" utsikt. Vi regner også med at dette ble klargjort ved befaringen den 22.11.10.

At tiltaket vil forverre vedlikeholdssituasjonen på veien stiller vi oss uforstående til. Vi søker ikke om å bygge lengre ut i vei enn eksisterende bebyggelse, og strekningen vi bor på er den bredeste i hele Andøysløyfen. At vi skal bli skadelidende for at naboene våre har fått utnytte tomtearealet sitt slik at det etter Kristiansand Kommunes mening ikke er kapasitet til mer bebyggelse ser vi på som forskjellsbehandling. Når det gjelder det estetiske er jo selvsagt dette en vurdering hver enkelt gjør, men vi mener at utestuen/boden er tegnet i samme stil som omkringliggende bebyggelse slik at den skal passe estetisk inn. Vi nevner også at Alvestad sin garasje er bygd inntil utebod/utestue til Gifford i Andøysløyfen 108 og vi synes det derfor er urimelig at dette blir brukt som argument i avslaget.

Når det gjelder Kristiansand Kommunes vurdering av parkeringsforhold, snuforhold og vedlikehold på veien vil bygningen det er søkt om ikke endre noe i forhold til dagens situasjon. Andøysløyfen 145 har plass til parkering både av egen bil og eventuelle biler til hybelboere. Andøysløyfen 145 grenser til friområde som brukes til snørydding om vinteren så heller ikke her kan vi se på større ulempe utover dagens situasjon. Vi håper dere vurderer vår sak på nytt og at vedtaket ikke blir avslag denne gangen».

Plan- og bygningsetatens vurdering av klagen:

Plan- og bygningsetaten har forståelse for at tiltakshaver opplever vårt avslag som urimelig siden det kan se ut som om andre i området har fått lov til tilsvarende. Ser man på boligene i samme gatelinje, har imidlertid ingen andre boliger fått lov til å bygge bod i veigrensen. Det er kun gitt tillatelse til oppføring av garasjer utenfor byggegrensen. Ved å gi tillatelse til oppføring av bod/utestue, vil dette gi svært uheldige føringer. Da vil sannsynligvis alle naboer (se ringmarkeringer på skråfoto) i dette området søke om tilsvarende og hevde samme rettferdighetsprinsipp.

Vi er enig med tiltakshaver i at utsiktstapet til naboen ikke er vesentlig.



Hvitsirkel med turkis ring viser hvilke andre tomter i området som også vil/kan søke om oppføring av utestue, dersom omsøkt tomt får tillatelse. Rødt kryss angir omsøkt tomt.

Men som nabo har man full rett til å klage på tiltaket enten det gjelder egen utsikt eller det vil påvirke området i sin helhet. Vi mener det vil gi uheldige signaler å fortette disse "korridorene" som bidrar til å skape åpne rom i et ellers tettbebygget boligområde

At Andøysløyfen grenser til et friområde som brukes til snøopplag er etter vårt skjønn ingen god begrunnelse til å få dispensasjon. Dette friområdet er en asfaltert sti, som forbinder friområdet til boligområdet. Den skal fungere som en "korridor" og skal gjøre det enklere for

beboerne å komme seg ned til friområdet og sjøen. Denne stien er med andre ord ikke ment som snøopplagringsplass.

Fortettingsproblematikken

Generelt sett vil høy fortetting gi utfordringer i forhold til infrastrukturen i boligområder. Omsøkt bolig har hybel i sokkeletasjen og da kreves det areal til 2 biloppstillingsplasser pluss garasje, foran huset. I tillegg skal det være tilfredsstillende uteområder for alle beboerne i huset.

Jo mer av tomtearealet man bygger på, jo mindre plass blir det til biloppstilling, snørydding, og rekreasjonsplass. Denne tomten er i tillegg bratt og mye av utearealet vil derfor være uegnet som uteoppholdsplass.

Vi har i tillegg vanskeligheter med å se hvordan tiltakshaver tenker å plassere to biloppstillingsplasser på restarealet dersom bod/utestue oppføres.

Ved beregninger av nabobebyggelsens utnyttelsesgrad i Gisline gis følgende u-verdier.

Tomt 135, U = 0,18 Tomannbolig

Tomt 147, U = 0,28

Tomt 149, U = 0,30

Tomt 143, U = 0,35

Tomt 141, U = 0,26

Tomt 139, U = 0,29

Tomt 151, U = 0,37

Tomt 153, U = 0,27

Tomt 108 u = 0,24

Det er kun tomt 151 som har høyere utnyttelse enn omsøkt, men på denne eiendommen er det ikke bygget boder eller garasjer i veigrensen.

I veileder til «Grad av utnyttning» står blant annet følgende definisjon om BOKVALITET:

- *Innbyrdes plassering av bygninger. Bygningskropper bør ikke ligge for tett inntil hverandre, **da kraftig vind kan oppstå når mellomrommet blir for smalt***

Tiltakshaver skriver i sin søknad at de ønsker å oppføre en bod/utestue for å skjerme seg fra et kaldt drag som går gjennom tomten. Mye tyder på at dette draget kommer av husenes opprinnelige plassering og det kan gjelde for andre beboere i området.

Konklusjon.

Omsøkt tomt er blant de høyest utnyttede tomter i området. Selv om u verdien på 0,15 har mistet noe av sin rettsvirkning på grunn av gjeldende praksis i området, må tiltaket vurderes utifra de hensyn denne bestemmelsen er ment å ivareta.

Plan- og bygningsetaten mener disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt ved å gi tillatelse til omsøkt bod.

For å kunne få dispensasjon hensynet i plan- og bestemmelser ikke bli tilsidesatt, og fordelene være vesentlig større enn ulempene. I denne saken ser vi ingen fordeler ved å gi tillatelse. Tvert imot vil de negative konsekvensene få merkbare ringvirkninger dersom ytterligere fortetting skjer.

Plan- og bygningsetaten har imidlertid forståelse for at man kan oppleve det urimelig å få avslag. I tillegg kan det nok være vanskelig å forstå våre begrunnelser som ofte relateres til samfunnsmessige krav og eventuelle føringer tiltaket vil gi.

Punkt 63/11: Andøyfaret 82 - klage på vedtak

Bilag

Vedlegg 3 tegninger

Vedlegg 4 Søknaden

Vedlegg 2 Vedtak Tillatelse

Vedlegg 1 Klage på søknader og vedtak



Dato: 14.02.2011
Saksnr.: 201007060-21
Arkivkode O: GNBN: 9,80
Saksbehandler: Tone Skajaa Rye

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
17.03.2011

Andøyfaret 82. Klage på vedtak

Sammendrag:

I denne saken søkes det om å bygge ny garasje, anneks, utestue og svømmebasseng. Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene med hensyn til utnyttelsesgraden og bygningers plassering. Plan- og bygningsetaten har foretatt en grundig vurdering av utnyttelsesgraden i området og kommet frem til at omsøkt utnyttelse ikke overskrider generell praksis i området. Tiltaket vil etter vårt skjønn ikke føre til vesenlig ulempe for naboer, friluftsinnteresser eller trafikkforhold. I denne saken vil fordelen ikke bare være rent personlige, fordi flytting av garasjen vil frigi arealer på kommunal snuplass som frem til nå har blitt benyttet til biloppstillingsplass. Dette er et viktig veiareal fordi boligen ligger plassert innerst inne i en blindvei.

Det foreligger protester fra naboer i Andøyfaret 84 og 78 på deler av byggesøknaden. Protestene er delvis tatt til følge siden tiltakshaver har endret noe på volum, plassering og utforming av tiltakene. Naboene mener imidlertid at endringene er minimale og opprettholder sine klager. Plan- og bygningsetaten mener tiltakene ikke påfører naboer vesentlig ulempe og har derfor ikke tatt de siste protestene til følge.

I denne saken behandles klagen fra naboer. Plan- og bygningsetaten kan imidlertid ikke se at det fremkommer nye momenter som tilsier at vedtaket bør endres.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningsetatens vedtak og gir tillatelse til bygging av ny garasje, anneks, svømmebasseng og utestue.
Klagen fra naboer tas ikke til følge.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Tone Skajaa Rye
Saksbehandler

Utrykte vedlegg:

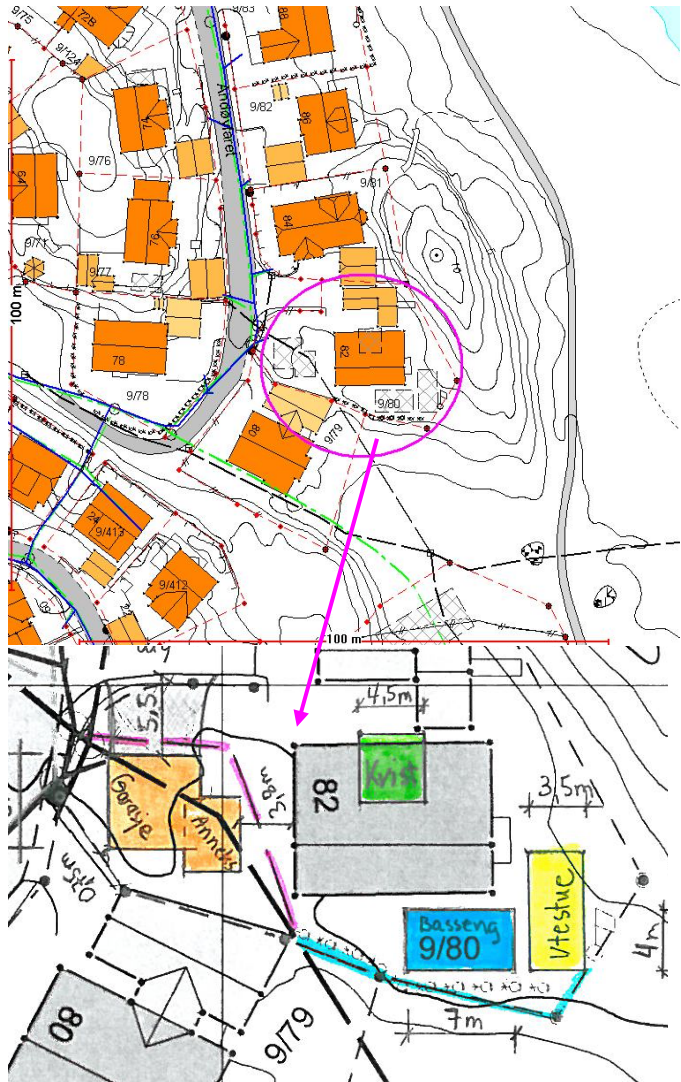
- Vedlegg 1 Klage på søknader og vedtak
- Vedlegg 2 Vedtak Tillatelse
- Vedlegg 3 Tegninger
- Vedlegg 4 Søknaden

Bakgrunn for saken :

Søknad om oppføring av garasje med anneks, kvist, svømmebasseng og utedstue ble første gang mottatt 24.08.2010. På grunn av protester på tiltaket ble det gjennomført en befaring i området den 28. november 2010. Da var protesterende naboer i Andøyfaret 78 og 84 tilstede sammen med tiltakshaver, ansvarlig søker og saksbehandler i kommunen.

En generell problemstilling i forbindelse med alle byggesaker på Andøya er at utnyttelsesgraden på samtlige boligtomter allerede er overskredet. Bestemmelsen som angir at u-verdien ikke skal overstige 0,15 har derfor ikke lenger god nok rettsvirkning. Våre vedtak blir derfor vurdert utifra et skjønn hvor følgende kriterier blir lagt til grunn:

1. Omsøkt utnyttelsesgrad sammenlignet med naboenes utnyttelsesgrad.
2. I hvor stor grad vil utvidelsen føre til sjenanse for naboene.
3. Hvilke føringer vil utvidelsen gi.
4. Naboprotester – mulighet til å endre på søknaden.
5. Eventuelle fordeler ved utvidelsen.



Som et resultat av befaringen ble ansvarlig søker og tiltakshaver bedt om å utarbeide nye tegninger som viser mindre utnyttelse av tomte. Reviderte tegninger med nytt nabovarsel forelå plan- og bygningsetaten 18.11.2010, og endringene medførte:

- redusert utnyttelsesgrad fra $u = 0,24$, til $u = 0,22$ -
- redusert størrelsen på garasjen med 1m fra (36m² til 30m²).
- redusert høyden på garasjen med 0,5m
- økt avstand fra vei/snuplass med 1m.
- redusert kvisten slik at den tar mindre utsikt og er bedre tilpasset huset.

Naboer har opprettholdt protestene etter at endringene ble varslet.

Gjeldende plangrunnlag:

Tiltaket kommer inn under: «Plan nr. 518 «ANDØYA». Godkjent av bystyret 16.12.1987. I henhold til reguleringsplan og bestemmelser er omsøkt tiltak i strid med §1 som angir at arealene skal nyttes som vist på planen og innenfor området reguleringsgrense. I tillegg strider tiltaket mot angitt utnyttelsesgrad, hvor $u = 0,15$.

I henhold til bestemmelsen § 2a skal det på hver enkelt tomt oppføres garasje og det skal settes av nok grunn til både garasje og 1 biloppstillingsplass på egen grunn. Slik situasjonen er i dag, er 1/3 av biloppstillingsplassen på kommunal grunn, og ny garasje vil derfor føre til at tiltaket blir i tråd med denne bestemmelsen.

Dispensasjonssøknaden

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra henholdsvis «plassering» og «utnyttelsesgrad», Ansvarlig søker har begrunnet søknaden med at utnyttelsesgraden allerede har mistet sin virkning siden alle eiendommer i området har høyere utnyttelse på tomtene. Det presiseres videre at bygging av basseng og utestue vil føre til at hagen bli mer brukt og det vil fremdeles vil være mye bra uteareal igjen på tomta.

I forhold til søknad om dispensasjon fra bestemmelsenes §1 som angir at bygg skal plasseres som vist på planen henviser ansvarlig søker til samme argumentasjon som ovenfor da han skriver: « *Det er nesten ingen bygg i området som har samme plassering som vist på planen*».

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker at siden alle eiendommer i området har fått tillatelse til å bygge med høyere utnyttelse enn $U=0,15$, har dette kravet mistet sin virkning. Det vil fortsatt være gode utearealer på eiendommen og med utestue og basseng vil hagen bli mer brukt.

Hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra er å sørge for kontroll med utviklingen slik at boligområdet og eiendommer får tilfredsstillende boforhold. Det skal blant annet sørges for at eiendommer får lys og luft og at det blir satt av nok areal til gode og funksjonelle uteområder. I tillegg skal det sørges for at trafikken på veier ikke blir overbelastet og at det settes av nok areal til biloppstilling og parkering.

I dette boligområdet har de fleste tomtene fått lov til å bygge med høyere utnyttelse enn det planen angir. Det er liten tvil om at praksisen ved å tillate høyere arealutnyttelsen i dette området har gitt uheldige føringer, og det er derfor svært viktig at plan- og bygningsetaten gjør grundige spesifikke vurderinger i hvert tilfelle. Dersom den høye arealutnyttelsen fører med seg vesentlig ulempe for naboer, trafikk og friarealer vil ikke føringene kunne realiseres. I noen tilfeller kan naboprotester være utslagsgivende for vedtaket, men da skal naboene bli tilført vesentlig ulempe i form av utsiktstap, soltap og eventuelt innsyn. I dette området har de protesterende naboene selv bidratt til økt fortetting og utnyttelse, det vil derfor være urimelig å innføre strengere praksis for omsøkt eiendom når vi mener tiltaket ikke vil føre til vesentlig ulempe.

Vurdering:

Plan- og bygningsetaten har vært kritisk til utbyggingen, men kommet frem til at reviderte tegningene gir grunn til å dispensere i dette tilfellet. Hovedårsaken er de føringer som allerede er gitt ved å tillate naboer i området å overskride byggegrenser. Når alle naboer i området har fått lov til tilsvarende, vil dette gi signaleffekt.

Etter vår oppfatning vil ikke tiltaket medføre vesentlig ulempe. Garasjen vil bli plassert minst 12m fra nærmeste nabo og begge naboer vil beholde svært mye utsikt og usjenerte uteområder på tomtene. Tiltaket vil ikke medføre ekstra boenheter og det vil ikke føre til ytterligere trafikkbelastning. Friarealet blir ikke berørt og ny garasje vil bli plassert på en slik måte at det nå lar seg gjøre å ha biloppstillingsplass på egen tomt.

Eksisterende garasje er for smal og kan ikke brukes av store biler. Biloppstillingsplassen foran eksisterende garasje medfører at 1/3 av bilen står plassert på kommunal snuplass og det er uheldig. Spesielt siden huset ligger i enden av en blindvei hvor biler alltid vil ha behov for å snu. Ny plassering vil avlaste snuplassen og gi bedre trafikkforhold både på sommer og vinter.

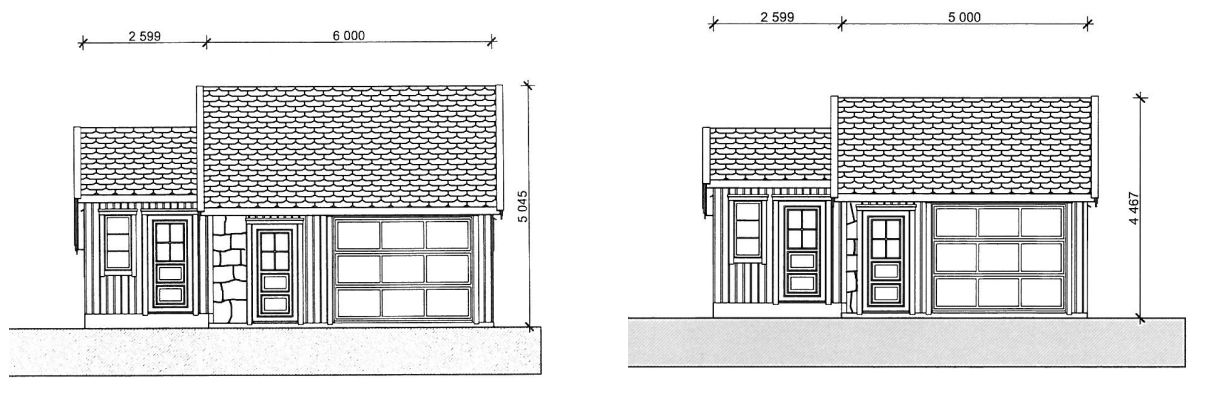
Plan- og bygningsetaten er for øvrig enig med ansvarlig søker i at de fleste bygg er plassert annerledes enn som vist på planen. Bestemmelser om plassering henger ofte sammen med utnyttelsen. I dette tilfellet vil det ikke være mulig å plassere en garasje, etter dagens standard, som vist på planen. Dette skyldes både husets plassering og naboens garasje hvor

takutstikket er plassert delvis på omsøkt eiendom. Omsøkt garasje er på 30m², det er en nøktern størrelse etter dagens normer.

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

Protester/bemerkninger:

Oddvar Tønnessen i Andøyfaret 84, som deler grense med familien Henriksen mener bygging av garasje, anneks og kvist vil føre til at de blir sittende inneklemt og at bygningen vil frata dem muligheten til å sitte delvis skjermet på uteplassen vendt mot Andøyfaret 82. I første merknadsbrev datert 26.07.2010, ga Tønnessen uttrykk for at de ikke hadde innvendinger mot kvisten, svømmebassenget eller utestuen, men de ønsket ikke garasje foran deres hus. I neste brev datert 10.08.2010 protesterer familien også på kvist, svømmebasseng og utestue. De begrunner innsigelsene med at tiltakene vil forringe deres eiendom og at tiltaket ikke er i tråd med planen.

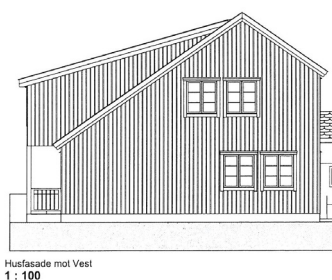


Opprinnelig søknad

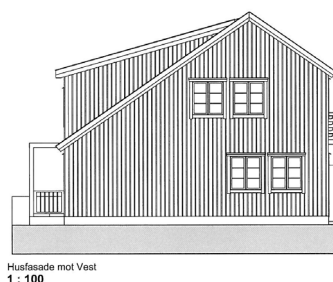
Endret søknad

Familien Tønnessen opprettholder protesten etter å ha fått nye endrede tegninger til uttalelse. De mener endringene er såpass små og de vil fremdeles bli sjenert av bebyggelsen.

Sylvia Hananger i Andøyfaret 78 synes kvisten er uestetisk og garasjen for høy og dominerende. Hun mener tiltakene vil forringe hennes eiendom ved å frata henne lys, sol og mindre utsikt. Hun mener det har vært nok fortetting i området og synes bygningene blir for dominerende.



Opprinnelig søknad



Endret søknad

Ansvarlig søker har kommentert protesten og mener det er rart at naboer tar opp utnyttelsesgraden som tema når de selv har overskritt utnyttelsesgraden tilsvarende. De kan

ikke se at omsøkt garasje eller kvist kan være til sjenanse for omkringliggende omgivelser med tanke på verken sol, lys eller utsikt. Garasjen er ikke stor og den ligger innenfor de avstander som skal være til vei. Annekset i tilknytning til garasjen vil bli liggende i bakkant inn mot eksisterende bolig og den vil ha lavere tak enn garasjen. Ansvarlig søker mener naboene blir minimalt berørt og ikke mer enn man må forvente i et tettbebyggt strøk.

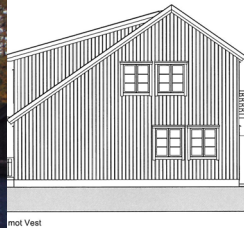
Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Plan- og bygningsetaten gjennomførte en befarings i området den 28. november 2010 for å vurdere i hvor stor grad naboer blir berørt av tiltaket og i hvor stor grad omsøkt tiltak vil påvirke området i sin helhet. Familien Tønnessen hadde på forhånd bedt om å få satt opp stikker som markerte størrelse og omfang på garasje og anneks, men på grunn av tidsmangel ble dette ikke mulig å få gjennomført. I et forsøk på å imøtekomme naboens ønske om bedre illustrering/visualisering av tiltaket, ble det istedenfor laget en fotomontasje som viste byggets plassering sett fra deres terrasse (se vedlegg).

Hovedhensikten med slike befaringer er å få til en dialog mellom partene slik at de eventuelt kan bli enige om nye løsninger. Plan- og bygningsetaten har forståelse for at et nytt bygg



som er tenkt plassert foran naboens kjøkkenvindu er sjenerende, men det er ca 12m avstand mellom disse to byggene og vi anser derfor ikke sjenansen som "vesentlig" nok. Det er dessuten ikke mulig å kreve å sitte usjenert på en uteplass som vender ut mot offentlig vei og snuplass



Fra Hananger sitt stuevindu i andre etasje ble det tatt et bilde som viser hennes utsikt. Kvisten vil føre til noe utsiktstap, men heller ikke dette tiltaket anses som vesentlig i og med Hananger er gjenboer og fremdeles vil beholde mye av utsikten mot fjellet og grøntområdet.

Konklusjon på befaringsen var at naboer blir noe berørt av tiltaket, men ikke mer enn man må forvente når man bor i et tettbebyggt strøk. Plan- og bygningsetaten ba likevel tiltakshaver om å endre på tegninger slik at bygningene ble noe mindre og ga mindre utnyttelse. Årsaken til det var dels for å imøtekomme naboer, men også for å unngå en for høy utnyttelse av tomta.

Flere av kommentarene til naboene er ikke drøftet på grunn av lite relevans og fordi de er vurdert under drøfting av dispensasjonsforhold og søknad om endring.

Klage på kommunens vedtak:

Klage fra Reidun og Oddvar Tønnessen i Andøyfaret 84

Klage på kommunens vedtak er mottatt innen klagefristens utløp 10.02.2011. I klagen viser Tønnessen til tidligere klager, men vil tilføye en del endringer. Blant annet skriver Tønnessen at utnyttelsesgraden på omsøkt eiendom vil bli på 34,5%, mens han selv har en utnyttelsesgrad på 22,5%.

Tønnessen reagerer også på plan- og bygningsetatens uttrykksform: "De protesterende naboer har selv bidratt til økt fortetting og utnyttelse. Det vil derfor være urimelig å innføre strengere praksis for omsøkt eiendom.....» Tønnessen tar dette utsagnet personlig og mener han ikke kan ta ansvar for at kommunen vedtok byggingen i 1990.

Videre mener Tønnessen at annekset vil fungere som en ny boenhet og da vil dette medføre store ulemper med hensyn til økt biltrafikk. Pr. i dag benyttes hans private atkomst til snuplass for store kjøretøyer. Tønnessen skriver videre at han er uenig i at tiltaket vil gi fordeler mht til at ny garasje gir mulighet til å parkere bilen på egen tomt. Det er tvert imot, mener Tønnessen, som gjengir at tiltaket vil føre til økt biltrafikk fordi det gis tillatelse til en ny boenhet.

Sylvia Hananger i Andøyfaret 78 har ikke skrevet annet enn at hun opprettholder protesten og ber om forståelse for det.

Ansvarlig søker har kommentert protestene og mener det er viktig å klargjøre at utnyttelsesgraden som oppgis av Tønnessen er feil. Ny utnyttelse på tomta blir $u=0,22$, denne utnyttelsesgraden ligger lavere enn utnyttelsesgraden på Tønnessen sin tomt.

Videre presiserer ansvarlig søker at et annekset på 16 m^2 ikke er egnet til egen boenhet og at annekset kun skal brukes til familien, hvor barna som begynner å bli store ønsker et eget oppholdsrom. Parkeringsforholdene vil derfor bli bedre ved at det opparbeides biloppstillingsplass på egen grunn foran ny garasje.

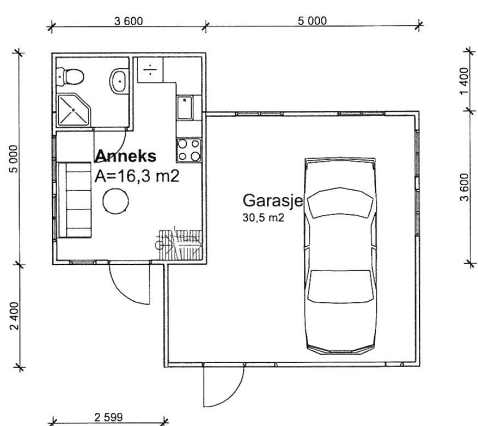
Plan- og bygningsetatens kommentarer til klager og uttalelser

Plan- og bygningsetaten har forståelse for at nye tiltak i et etablert boligområde kan oppleves uvant og at man er bekymret for hvordan dette vil påvirke nabolaget i fremtiden. Det er imidlertid viktig å fremstille realiteten slik de er og her har det åpenbart skjedd en del misforståelser mellom søker, plan- og bygningsetaten og familien Tønnessen.

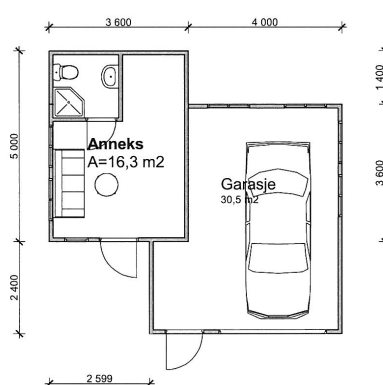
Som nevnt innledningsvis er følgende kriterier lagt til grunn for vår vurdering av vedlagt søknad.

1. Omsøkt utnyttelsesgrad sammenlignet med naboenes utnyttelsesgrad.
2. I hvor stor grad vil utvidelsen føre til sjenanse for naboene.
3. Hvilke føringer vil utvidelsen gi.
4. Naboprotester – mulighet til å endre på søknaden.
5. Eventuelle fordeler ved utvidelsen.

Utnyttelsesgraden på omsøkt tomt er på $u=0,22$, dette er under naboens utnyttelsesgrad.



Første gangs tegninger



Reviderte tegninger

Reviderte tegninger av annekset viser at det ikke er kjøkken i rommet, og et annekset kan ikke sidestilles med en hybel. En hybel ville heller ikke blitt godkjent av plan- og bygningsetaten i dette området.

Tønnesens reaksjon på plan- og bygningsetatens utsagn ” *De protesterende naboer har selv bidratt til økt fortetting og utnyttelse. Det vil derfor være urimelig å innføre strengere praksis for omsøkt eiendom.....*» er forståelig, men da er det viktig å presisere at plan- og bygningsetaten selvsagt ikke har ment at Tønnessen selv er ansvarlig for denne utviklingen.

Hensikten med denne uttrykksmåten var å vise at Tønnessen har fått lov til tilsvarende utnyttelse på sin tomt.

Konklusjon:

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det har fremkommet nye momenter i saken som fører til at vedtaket bør endres.

Punkt 64/11: Holbergsgate 37 A - 39 / Henrik Wergelandsgate 70, 72, 74 - 150/585, 1666, 513, 516 og 518. Rammesøknad - boliger.

Bilag

Reguleringsbestemmelser

Uttalelser

Protester

Rammesøknad



Dato: 15.02.2011
Saksnr.: 201006255-22
Arkivkode O: GNBN: 150,530

Saksbehandler: Morten Østerud

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
31.03.2011

Holbergsgate 37 A – 39A / Henrik Wergelandsgate 70, 72, 74 -
150/585, 1666, 513, 516 og 518. Rammesøknad - Boliger.

Sammendrag:

Den 08.12.2010 mottok plan- og bygningsetaten rammesøknad for oppføring av ny boligbebyggelse i Posebyen for "Lundeeiendommen" i Kvartal 16. Det søkes om riving av ikke verneverdig bebyggelse samt riving av hus mot gate som er bevaringsverdig. Søknaden viser 23 boenheter med parkeringskjeller. For å realisere prosjektet søkes det om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for Posebyen mht. utnyttelse, høyde og krav om bebyggelsesplan jfr. pbl. § 19-1. Det foreligger naboprotester som blant annet går på høyde, utnyttelse, byggeskikk, utforming og innsyn.

Uttalelse fra Fylkeskonservator fraråder at prosjektet godkjennes slik som omsøkt.

Byantikvaren konkluderer med at tiltaket fraviker så mye fra bevaringsplanen at det ikke kan realiseres uten omregulering og en tillater ikke at verneverdig bebyggelse rives.

Rammesøknaden fremmes for Byutviklingsstyret som førstegangsvedtak.

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at omsøkte tiltak fraviker så mye fra gjeldende reguleringsplan for Posebyen mht. utnyttelse, høyde, utforming og mht. krav om bebyggelsesplan og at det ikke kan godkjennes. Hensynene planen skal ivareta blir vesentlig tilsidesatt jfr. pbl. § 19-2.

Plan- og bygningsetaten ber byutviklingsstyret vurdere saken.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og avslår søknad om rammetillatelse for Holbergsgate 37a, 39a / H.W.gt. 70, 72, 74, da det ikke gis dispensasjon fra § 4 (mht. å bebygge mer enn 50% av netto tomt), § 7 (mht. høyde i 2 etg + loft) og § 7 (krav om bebyggelsesplan) i gjeldende reguleringsplan for Posebyen. Hensynene planen skal ivareta blir vesentlig tilsidesatt. Jfr. pbl. § 19-2.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Morten Østerud
Saksbehandler

Trykte vedlegg: 1 Rammesøknad, 2 Protester, 3 Uttalelser, 4 Reguleringsbestemmelser.
Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk.

Bakgrunn for saken :

Rammesøknad for "Lundeeiendommen" omfattes av eiendommene Holbergsgate 37A,39A og H.Wgt. 70.72 og 74 i Kvartal 16.

Ansvarlig søker er Svensson AS - Sivilarkitekt MNAL og tiltakshaver for eiendommen er Lundegården Holbergsgate AS.

Søker/tiltakshaver skriver i søknaden at de har lagt til grunn å lage en rammesøknad som imøtekommer reguleringsbestemmelsene og tidligere politiske vedtak som ble fattet i forbindelse med reguleringsarbeidet for ovennevnte eiendom. Reguleringsarbeidet for eiendommen/del av kvartal 16 er ikke videreført og slutført. Rammesøknaden som nå er innsendt må da forholde seg til gjeldende reguleringsplan for Posebyen.

Søknaden gjelder oppføring av ny bebyggelse mot gate i 3 etasjer med 23 leiligheter samt nytt bakgårdsbygg i 2 etasjer. Det skal anlegges parkeringskjeller med plass til 27 plasser med nedkjøring fra H.W.gt.

Iht. søknaden er tomteareal anført til 1250kvm, bebygd areal 767 kvm, parkeringskjeller 907 kvm og samlet BRA 2878 kvm.

Eksisterende bebyggelse for H.W.gt. 70,72 og Holbergsgate 37A er ikke verneverdig og kan rives. H. W gt. 74 er regulert til bevaring og tillates ikke revet iht. gjeldende plan,men er foreslått revet og erstattet av ny bebyggelse i søknaden.

Det søkes om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan § 4 –" det tillates at 50% av netto tomt kan bebygges" da omsøkte tiltak viser en utnyttelse på 74%.

Det søkes videre om dispensasjon fra § 7 – "mot gate tillates inntil 2 etg med loftsetasje under skråtak" da søknaden viser 3 etasjes bygg.

Siste dispensasjonsforhold i søknaden gjelder § 7 –" krav om bebyggelsesplan for det indre del av kvartalet" da det hevdes at plankravet ikke er gjort gjeldende i noen byggesaker så langt.

Det foreligger naboprotester til omsøkte tiltak fra Sameiet H.W gt. 71, Skippergt. 85, Skippergt. 89, Skippergt. 87, Prosjekt og Regnskap AS, Holbergsgt. 48D og Holbergsgt. 50. Protestene går blant annet på følgende:

Høyde (3 etg), byggeskikk(flatt tak), hyblifisering(ønsker store leiligheter),utnyttelse på 74% (som ikke samsvarer med gjeldende plan), utvendige gangbaner mot bakgård(som bryter med byggeskikk), ingen forståelse for tilpasning,foreslåtte arkitektoniske uttrykk er ikke relevant i Posebyen,en godkjenning vil sette presedens for annen utbygging,utbygging gir økt innsyn og valgte arkitektoniske uttrykk er i strid med reguleringsplan.

Gjeldende reguleringsplan for Kvartal 16 er bevaringsplanen for Posebyen som ble godkjent 29.08.1990 hvor formålet er bolig/spesialområde bevaring.

Det foreligger uttalelse fra Ingeniørvesenet,Fylkeskonservator og Byantikvaren. Ingeniørvesenet uttaler bl.a.at avkjørsel fra parkeringskjeller må bearbeides i forhold til kommunens veinormal mht. stigning og siktforhold.

Fylkeskonservator anfører at formspråket bebyggelsen har fått mot gate med store iøyenfallende verandaelementer/fasadeelementer, slak takvinkel (22grader) –skiller seg fra tradisjonell formspråk i Posebyen. Skalaen omsøkte prosjekt har fått er mer grovmasket og skiller seg i for stor grad fra posebyens enkeltbygningers oppdeling.

En fraråder å rive H.Wgt. 74 som er regulert til bevaring samt at en bør opprettholde eiendomsstrukturen ved ikke å bebygge hjørne eiendommen Skippergaten 91.

Fylkeskonservatoren kan ikke se at prosjektet kan godkjennes slik det er omsøkt.

Byantikvaren skriver i sin uttalelse at søknaden er i strid med viktige førende bestemmelser i bevaringsplanen for Posebyen og fordrer en rekke dispensasjoner som normalt burde vært tatt opp og avklart i en planrevisjon. Det vektlegges at i bevaringsplanens bestemmelser sier

formålspragrafen, § 2, bl.a. at en skal sikre bevaring og utbedring av gatebildets, bygningsmiljøets- og bomiljøets særegne karakter og verdi som helhet. Tiltakets kontrast i form og uttrykk til det kulturhistoriske bymiljøet bidrar neppe til å oppfylle dette. Byantikvaren avslutter med at tiltaket fraviker så mye fra bevaringsplanen for Posebyen at det ikke kan realiseres uten omregulering.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Rammesøknaden for omsøkte eiendommer må forholde seg til gjeldende reguleringsplan for Posebyen da reguleringsarbeidet for Kvartal 16 som ble startet ikke er videreført / slutført.

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at omsøkte tiltak er i strid med § 2 mht - "å sikre bebyggelsens særegne karakter og verdi som helhet" – da ny bebyggelse ikke har fått en oppdeling etter opprinnelig eiendomstruktur og at foreslåtte utbygg mot gate med flatt tak ikke samsvarer med det særegne karakteren som preger Posebyen. Utbygg/kvister i Posebyen forbindes med takflaten. Terrasser mot gate er et fremmedelement i forhold til bebyggelsen i Posebyen.

Søknaden viser en samlet bebyggelse/karre mot gate med adkomst til boenhetene via gangbroer mot bakgård. Gangbroer inngår som en del av bebygd areal for eiendommen slik det fremkommer i søknaden. Dette betyr at 74% av arealet blir bebygget. Samlet ny bygningsmasse, uten gangbroer, utgjør 61.4% av netto tomt. Iht. § 4 tillates kun 50% av netto tomt å bebygges. Det er søkt om dispensasjon fra nevnte forhold jfr. pbl. § 19-1. Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at da det tidligere er blitt gitt tillatelser i Posebyen og at bakgårdene er blitt stadig nedbygget er det viktig at en ikke ytterligere nedbygger bakgårdsarealer ut over det som er tillatt - 50% av netto tomt. De åpne bakgårdsarealene er ett av de viktigste og mest karakteristiske trekk ved Posebyen og bevaringsområdene som det er viktig å ivareta for å sikre gode boforhold mht. lys, luft og utsyn for beboerne.

I rammesøknaden er H.W. gate 74 foreslått revet og erstattet av ny bebyggelse. Dette er i strid med § 5 i gjeldende plan, da bebyggelsen mot gate for H.W.gate 74 er regulert til bevaring og tillates ikke revet.

Omsøkte ny bebyggelse mot gate er i 3 etasjer over bakkeplan. Mot bakgård fremstår bebyggelsen nærmest med 3 hele etasjer og flatt tak- unntaksvis sees en takflate på 22grader. Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at tiltaket her er i strid med gjeldende reguleringsplans § 7 mht -"at det kun kan oppføres bebyggelse i 2 etasjer med loftsetasje under skråtak. Det karakteristiske ved bebyggelsen i Posebyen er nettopp loftsetasjene med takflatene som en viktig 5. fasade. Mot bakgården for omsøkte tiltak er ikke dette karakteristiske preget videreført, med sine dominerende fasadevegger i 3 etasjer. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreligger en overvekt av grunner for å dispensere fra § 7 mht at en forutsetter at loftsetasje skal være under skråtak.

Søknaden viser ellers en ny bakgårdsbebyggelse i 2 etasjer som erstatning for eldre bebyggelse som rives. Ny bakgårdsbebyggelse er i strid med § 7 mht. at det tillates kun 1 etasjes bygg i bakgård – dette for å sikre tilfredstillende lysforhold på egen og nabotomt.

Plan- og bygningsetaten er også av den oppfatning at før bakgårdsarealene utbygges må det utarbeides en bebyggelsesplan for det indre del av kvartal 16, jfr. § 7, under henvisning til at det er viktig å vurdere områdene(eiendommene) i sammenheng. Dette for å sikre en fornuftig utvikling av de resterende åpne arealer som ikke er bebygget i kvartalenes indre. De åpne bakgårdsarealene er ett av de viktigste og mest karakteristiske trekk ved Posebyen og bevaringsområdene som det er viktig å ivareta. Derfor er det kun tillatt med 1 etasjes bakgårdsbebyggelse for å sikre gode boforhold mht lys. luft utsyn for beboerne. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreligger en overvekt av grunner for å dispensere fra nevnte forhold, jfr. pbl. § 19-2.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at ny bebyggelse ved sin takform(delvis flatt tak), takvinkel(22grader) og dimensjonering(oppdeling i forhold til tidligere eiendoms struktur) viderefører bestående variasjon i gatebildet som preger Posebyen jfr. § 8.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at byutviklingsstyret avslår rammesøknaden da en ikke kan se at tiltaket ved sin utforming harmonerer med bestående eldre trehusbebyggelses særpreg/karakter og at rammesøknaden er i strid med § 2, §4, §5, § 7 og § 8 i gjeldende reguleringsplan. De hensyn planen skal ivareta blir vesentlig tilsidesatt, jfr.pbl. § 19-2. Det er derfor unødvendig å vurdere eventuelle fordeler opp mot ulemper etter en samlet vurdering. Det vises videre til at regional myndighet, Fylkeskonservator har uttalt seg negativt til søknaden.

En viser ellers til uttalelse fra Byantikvar.

Plan- og bygningsetaten ber byutviklingsstyret vurdere saken.

Punkt 65/11: Barstølveien 31/35 - 63/699 - Sørlandssenteret byggetrinn 2 - fasader

Bilag

fasader og beskrivelse sørlandssenteret



Dato: 10.03.2011
Saksnr.: 201100751-7
Arkivkode O: GNBN: 63,699

Saksbehandler: Jorann Tørnkvist

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
31.03.2011

Barstølveien 31/35 - 63/699 - Sørlandssenteret byggetrinn 2 - fasader

Sammendrag:

Reguleringsbestemmelsene for Sørlandssenteret har en bestemmelse om at fasader på bygget skal godkjennes av Byutviklingsstyret. Det foreligger nå fasadetegninger for 2.byggetrinn, samt noe mindre endringer av fasadene i 1.byggetrinn. Plan- og bygningsetaten har vurdert tegningene og fremmer følgende....

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner fasadetegninger for 1. og 2. byggetrinn, jfr tegninger mottatt 10.03.2011. Det understrekes at glasspartiene i fasaden ikke må lukkes/tettes f.eks med reklame, folie eller lignende. En samlet skiltplan for fasader må fremmes for Byutviklingsstyret. Mindre skiltplaner f.eks for inngangspartier og lignende kan godkjennes administrativt.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Jorann Tørnkvist
saksbehandler

Trykte vedlegg:
Fasader, beskrivelse og tegninger

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

Bakgrunn for saken :

Søknaden

Det er tidligere gitt tillatelse til byggetrinn 1 i området rundt tidligere Berg- senteret. Dette er pr i dag under oppføring. Det søkes nå om byggetrinn 2. Byggetrinn 2 omfatter bygg over veien, samt utvidelse av eksisterende Sørlandssenter.

Realisering av byggetrinn 1 og 2 legger til rette for realisering av en endelig utbygging, slik illustrasjonene til reguleringsplanen viser, gjennom et byggetrinn 3.

Resterende rammetillatelse foreligger ved behandling av saken. Administrasjonen behandler rammetillatelsen på vanlig måte etter at Byutviklingsstyret har tatt stilling til fasadene på bygget.

Gjeldende regulering

Området omfattes av reguleringsplan for Sørlandssenteret - Bergsenteret. Godkjent 16.04.2008. Formål: Forretning.

Nabovarsling

Byggetrinn 2 er nabovarslet. Det er ikke innkommet merknader til søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tegningene er gjennomgått i samarbeid med avdelingens arkitekter, samt saksbehandler for reguleringsplanen.

Bygget er planlagt kledd med metallplater som hovedmateriale. Det er valgt en hvit metallplate basert på laminert aluminium med en hvit lakkert overflate. Dette vil gi en lys bygning. Platene skal plasseres i "forbandt" for å fremheve hovedformen. Inngangspartier vil bli utformet i en foredlet utførelse med metallplatene i rød kontrastfarge, glasspartier og klart uttrykte inngangspartier. I disse partiene og på bevisst lokaliserte områder ellers i tilknytning til atkomstene er det større områder som ikke er dekket av den lyse kledningen, og hvor det mørke bakteppet kommer til syne. Dette blir bakgrunn for skilting. Se for øvrig vedlagte beskrivelse fra arkitekt.

Byggetrinn 2 bygger videre på det samme arkitektoniske uttrykket som byggetrinn 1. Overgangen over Skibåsen er gitt en transparent fasade i samsvar med reguleringsbestemmelsene.

I byggetrinn 2 er det ikke vist røde plater knyttet opp mot hovedinngangene slik som i byggetrinn 1. Dette er fordi arkitekten ikke er kommet like langt i bearbeidingen av byggetrinn 2. Det kan bli aktuelt å bruke rødt på tilsvarende måte også i byggetrinn 2, men inngangene i byggetrinn 2 er i utgangspunktet tydeligere markert.

Ved et så stort bygg er det viktig med en rolig og harmonisk fasade. Plan- og bygningsetaten mener at de intensjoner om utforming av bygg som har vært etterstrebet i planprosessen er etterkommet ved de innsendte fasadetegninger.

Det er viktig at glasspartiene i fasadene ikke dekkes til/tettes igjen, men at det transparente preget bevares. En tetting av de større åpne vindusarealene må anses som en vesentlig fasadeendring, og er søknadspliktig, jfr plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene.

Det samme gjelder skilting på bygget. Det står i beskrivelsen som følger tegningene at de viste mørke feltene skal brukes til skilting for *virksomhetene* i bygget. Fasadene er vist med flere mørke felter beregnet på skilting. Disse feltene har en fremtredende plassering i forhold til tiliggende veier. Det er viktig at skiltingen begrenses til disse feltene slik at bygget ikke fremstår med skilt i ulike utførelser tilfeldig plassert på fasadene. Hovedinngangene markeres med glasspartier og metallplater i rød kontrastfarge som delvis stikker opp over gesimsen, noe som bidrar til variasjon og oppdeling av fasadene.

Fasadene godkjennes som vist på innsendte fasadetegninger. En eventuell fremtidig endring, evt skiltplan for fasader må fremmes for Byutviklingsstyret. Mindre skilting i forbindelse med inngangspartier bør godkjennes administrativt.

Punkt 66/11: Kyrkjønn/Sødalsmyra - 33/14 - hytte - dispensasjonssøknad



Dato: 31.3.2011
Saksnr.: 201006799-5
Arkivkode O: GNB: 33,14
Saksbehandler: Andre Berntsen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
31.03.2011

Kyrtjønn/Sødalsmyra - 33/14 - hytte - dispensasjonssøknad

Sammendrag:

Plan- og bygningsetaten oversender søknad om dispensasjon til førstegangsbehandling i Byutviklingsstyret. Saken gjelder søknad om dispensasjon for oppføring av dagsturhytte, i regi av Midt-Agder Friluftsråd, for allmennhetens bruk ved Kyrtjønn — Sødalsmyra i Jegersbergområdet.

Forslag til vedtak:

1. I medhold av pbl-08 § 19-2 gir Byutviklingsstyret dispensasjon fra § 11-6 for tiltak som nevnt i § 1-6 2. ledd. Vedtaket innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold, jf. pbl § 21-6. Dispensasjonen gis på vilkår om at det utarbeides retningslinjer som minimerer konflikt med øvrig friluftsbredning (retningslinjer for kjøring med hensyn til varetransport, publikumskjøring, forholdet til private arrangementer osv.).

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

André Berntsen
Saksbehandler

Utrykte vedlegg: Se sak 201006799-1 og -4

Bakgrunn for saken :

Søknaden omfatter dispensasjon fra rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (byggeforbud i «spesielle LNF-områder av særlig høy verdi», og plankrav i 100-metersbeltet til vann- og vassdrag) for oppføring av hytte som «dagsturmål». Tiltaket er plassert i LNF-område innenfor «markagrensa» med en avstand på 40 m fra Kyrjtjønn – høydeforskjell ca. 12 meter.

Bygningen skal fremstå mest mulig nøytral med bruk av naturmaterialer. Den plasseres på «standplass» på tidligere 300 m skytebane. Det har tidligere stått en «skytterbu» på samme sted. Eks. betongmur inngår delvis i tiltaket. Oppføring av dagsturhytte anses som et positivt element i tilbakeføringen av plassen som friområde.

Tiltakshaver er Midt-Agder Friluftsråd (MAF) – et frivillig interkommunalt samarbeidsorgan mellom kommunene i «Knutepunkt Sørlandet» for å ivareta allmennhetens friluftsinteresser og tilrettelegge for friluftsliv. Arbeidet skal ledes av MAF i samarbeid med Stats skog og Kristiansand og Oppland Turistforening (KoT). Anlegget eies av MAF som utarbeider retningslinjer for drift.

Hyttens bruk er primært tenkt som dagsturmål (skal ikke brukes til overnatting) med mulighet for enkel servering (kaffe, vafler, etc.). Bygningen skal også brukes i formidlingssammenheng, og som utstillingslokale. Tiltaket beskrives som allmennyttig, og vil bidra til å øke tilgjengeligheten til indre del av Jegersberg - et av regionens mest benyttede tur- og rekreasjonsområder. Dagsturhytta vil bli et turmål som vil trekke folk lenger inn i marka.

Tiltaket er også tilgjengelig for bevegelsehemmede via den eksisterende «militærveien» fra universitetsområdet, og skal derfor tilrettelegges med universell utforming.

Det gjøres et poeng av at driften forutsettes løst uten bruk av motorisert ferdsel. På den annen side vil man likevel legge til rette for transport av varer og lignende, men på tidspunkter der dette ikke er til ulempe. Transporten skal foregå etter eget regelverk utarbeidet for dette.

Møter er avholdt med ulike samarbeidspartnere. Interessen for tiltaket er stor, og Fylkesmannens miljøvernaveidning har uttalt at de finner prosjektet svært interessant.

Søker har konkludert med at tiltaket ikke er i strid med statlige eller regionale rammer og mål.

Uttalelse fra parkvesenet:

Parkvesenet kan anbefale godkjenning av søknaden men anbefaler at det stilles vilkår om at det skal lages regelverk (slik søker omtaler) som minimerer konflikt med øvrig friluftsbred, (retningslinjer for kjøring med hensyn til varetransport, publikumskjøring, forholdet til private arrangementer osv.)

+

Parkvesenet er godt kjent med tiltaket da Kristiansand kommune inngår i friluftsrådet og er representert i rådets arbeidsutvalg (administrativt) og styre (politisk). Bygget har en flott utforming og en god plassering i forhold til tilgjengelighet og landskapstilpasning.

+

Man er imidlertid bekymret for logistikken knyttet til bruk av bygget, med hensyn på kjøring for vertskap, gjester og varetransport. Hytta søkes plassert ca 30 minutters «familie-skigange» fra UiA (3 km). I ski-sesongen prepareres det skiløyper på samme trase som er driftsatkomst til bygget. I den øvrige tiden er Sødalsmyrveien hovedturveien i området.

Merknad til nabovarsel:

Skifte Eiendom (Forsvarsbygg):

Det aksepteres ikke dispensasjon for dette tiltaket da det er en pågående avhendingsprosess av området. Det er uavklart om hvem som blir de nye eierne, og hva eiendommen skal brukes til.

Plan- og bygningsetatens kommentar til merknad:

Eiendommen kan ikke benyttes til annet formål en det som fremgår av kommuneplanens arealdel, jf pbl-85 § 20-6 2. ledd. En privatrettslig eiendomsavhending setter ikke tilside arealbruksformål fastsatt i kommuneplanen.

Dersom det framstår som klart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, kan søknaden avvises, jf. pbl-08 § 21-6. Dette vedtak innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold, men er kun avklarende i forhold til arealbruken. Før søknad om tiltak, jf. pbl § 20-1 1. ledd litra a), kan behandles må tiltakshaver inngå nødvendige privatrettslige avtaler med grunneier.

Dispensasjoner:

Dispensasjonen er drøftet i bydelsgruppa og med byggesaksleder.

Dispensasjonen er ikke sendt på høring. Etter bygningsmyndighetens skjønn blir ikke regionale og statlige myndigheters saksområde direkte berørt.

Første ledd i pbl-08 § 1-8 klargjør de særlige arealdisponeringshensyn som gjør seg gjeldende i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag, og pålegger plan- og bygningsmyndighetene et særskilt ansvar for å ivareta disse hensynene i sin myndighetsutøvelse etter loven.

Det omsøkte tiltak anses ikke å komme i konflikt med slike hensyn. Avstand til Kyrjtjønn er ca. 40 meter med en høydeforskjell på 12 meter. Dette anses om en tilstrekkelig god buffersone.

LNF-kategorien omfatter imidlertid ikke bygninger slik som f.eks. sports-, turist- og overnattingshytter drevet av turistforeninger, idrettslag m.v.

Tiltaket er derfor i strid med 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. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø. Denne foreleggningen er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. 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 rettsvirkning av kommuneplanens arealdel, jf. pbl-08 11-6 1. og 2. ledd (arealbruksformål jf. pbl-85 § 20-4 nr.

2, og plankrav i 100-metersbeltet langs ferskvann, jf. § 20-4 2. ledd litra f)), vedrørende oppføring av hytte (dagsturmål) til allmennhetens benyttelse.

Som begrunnelse oppgi ansvarlig søker/tiltakshaver at:

Dagsturhytten er et allmenntilgjengelig tiltak som kommer hele byens befolkning til gode. Tiltaket er ment å fremme formålet i kommuneplanen. Tiltaket vil også fremme bruken av denne delen av Jegersberg- /Sødalmyra ved å gjøre området mer attraktivt som turområde. Tiltaket tilrettelegges med universell utforming (Uu), og vil kunne bidra til at personer med funksjonshemming i større grad kan bruke marka til tur- og friluftsliv. I forhold til krav om reguleringsplan anføres at det ikke skal oppføres andre bygninger. Det er ingen relevante forhold som det synes formålstjenelig å avklare gjennom en planprosess (annen bebyggelse-, infrastruktur-, barn- og unge-, m.v.), og en slik prosess synes således kun å bli en papirøvelse. Alle nødvendige avklaringer kan gjøres konkret for tiltaket i byggesaken. Vedrørende bruk og skjøtsel av friluftsområdet håndteres dette forhold gjennom forvaltningsplan. Tiltaket er unikt og vil ikke danne grunnlag for presedens. Tiltaket ligger innenfor markagrensen, og skal fremme turbruk, friluftsliv og rekreasjon.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Det knytter seg ofte spesielle interesser til disse områdene, både for allmennhetens bruk og som oppvekstmiljø for dyre- og planteliv. Virkningen av at et område legges ut som landbruks-, natur- og friluftsområde i arealdelen av kommuneplanen vil være at bygge- og anleggstiltak samt fradeling til formål som er i strid med planen, ikke kan igangsettes uten etter spesielle tillatelser. Det samme gjelder andre tiltak som vil være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen. Bebyggelse som ikke er ledd i stedbundet næring, vil i utgangspunktet være i strid med planen.

Bygningen skal plasseres på standplass for nå nedlagt skytebane. Eksisterende betongmur er inngår delvis i tiltaket. Tiltaket kan beskrives som et positivt element i fm. tilbakeføringen av området til sin tiltenkte bruk som friluftsområde.

Omsøkte tiltak ligger innefor et område der én av interessene (LNF) – friluftsliv – er dominerende. Oppføring av en bygning som har til hensikt å styrke friluftinteressene vil etter bygningsmyndighetens skjønn ikke sette tilside de hensyn som det dispenseres fra i vesentlig grad – snarere tvert imot. Når slike hensyn fremmes, kan det begrunne en dispensasjon. Hvis det gjøres en analogisk sammenligning med friområder er det i utgangspunktet ikke tillatt å oppføre bygninger her. Det kan likevel oppføres bygninger som fremmer allmennhetens bruk av friområdet. En differensiering på fri- eller friluftsområder må anses for å være av underordnet betydning for tiltak av denne type.

Kommunen anser samtidig at hensynet til friluftsliv (ferdsel) og landskapstilpasning er godt ivaretatt ved at ny hytte plasseres på tidligere skytebane (standplass), og bort fra hovedtursti, selv om denne beslaglegger mer areal enn tidligere «skytebu». Det gjør seg heller ikke gjeldende andre mothensyn ut fra områdets status som LNF-område.

Bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir ikke vesentlig tilsidesatt. Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Illustrasjoner:



Fig. 1 – Skråfoto mot øst. Standplass 300 m skytebane (tomten) ligger innenfor hvit sirkel. Standplass til 100 m skytebane innenfor rosa firkant.

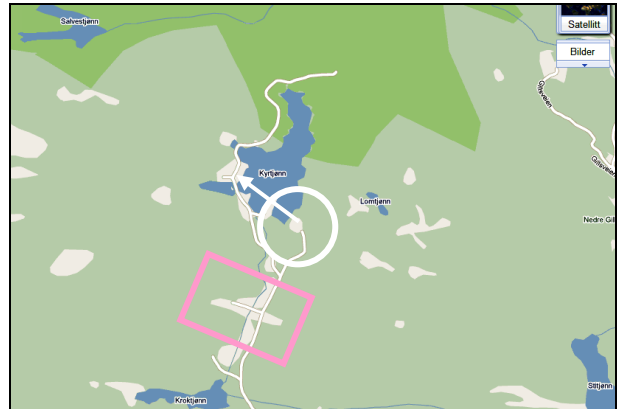


Fig. 2 - Oversiktskart fra samme område som skråfoto. Tomten angitt med hvit sirkel, 100 m skytebane med rosa firkant.

Kristiansand kommune
Tollbodgaten 22
4611 KRISTIANSAND S

Skifte Eiendom
et foreningsområde i Forsvarsbygg

Grev Wedelstø 5
Postboks 405 Sentrum
0103 Oslo
Telefon (47) 815 70 446
Telefax (47) 23093790
post@forsvarsbygg.no
www.skifte.no

Vår dato: 2010-07-16 Vår ref.: 2006/01428-125/FB/611 Tidligere dato: Tidligere ref.:

Svarbrev nabovarsel

Viser til innkommende nabovarsel den 15 juli 2010, vedrørende dispensasjon fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan. Bygging innenfor markagrensen samt bygging nærmere vann, vassdrag og bekkeløp enn 100m på gnr 33, bnr 14.

Forsvarsbygg ved Skifte Eiendom Ser aksepterer ikke dispensasjon for dette tiltaket, da vi er i en avhengingsprosess av området. Da det er uavklart om hvem som blir de nye eierne, og hva eiendommen skal brukes til.

Vennlig hilsen
Skifte Eiendom

Sverre Holmstrøm
Sverre Holmstrøm
Regionsjef

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Saksnr. 201006299	Dok.nr. 2
19 JULI 2010	
EnhetsSaksnr. PLBY	Arkivnr. 33,14
Umsl.nr. 00	

Fakturaadresse
Forsvarsbygg Fakturasenteret Postboks 4304 2308 Hamar

Org.nr
975 950 862

Kontonr.
7084 05 10925



Fig. 3 – Ortofoto av tomten (standplass). Omtalte «skytebu» ligger innenfor sirkelen. Deler av eks. fundament skal brukes ifm. oppføring av bygningen.

Fig. 4 – Svarbrev til nabovarsel fra Skifte Eiendom

Punkt 67/11: Herøya vest - gnr.94 bnr.44 - tillatelse til omlegging av atkomstvei - klage fra nabo

Bilag

3. merknader til klage
2. klage datert 30.08.2010
1. vedtak av 17.08.2010

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggesaksavdelingen



Dato: 07.03.2011
Saknr.: 200806414-55
Arkivkode O: GNBN: 94,44
Saksbehandler: Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
31.03.2011

Herøya vest - gnr.94 bnr.44 - tillatelse til omlegging av atkomstvei -
klage fra nabo

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningsetatens vedtak av 17.08.2010. Søknad om flytting av atkomstvei og plassering av hytte ble godkjent. I klage datert 30.08.2010 viser naboen til at han vil bli avskåret fra adgang til offentlig vei. Plassering av ny hytte er ikke tatt opp i klagen. Atkomstveien vil bli liggende som i gjeldende plan og endring av tomt 27 med hytteplassering oppfattes som en mindre vesentlig endring/justering i forhold Bystyrets vedtak i 2001. Dagens atkomst til eiendommen vil ikke bli endret. Det fremkommer etter plan- og bygningsetatens vurdering ikke nye momenter i saken og tiltaket oppfattes å være i samsvar med gjeldende regulering. Det anbefales at klagen ikke tas til følge og at plan- og bygningsetatens vedtak av 17.08.2010 opprettholdes.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningsetatens vedtak av 17.08.2010.
Klagen fra nabo datert 30.08.2010 tas ikke til følge. Det vises til PBL § 12-4.
Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

Vedlegg: 1. Vedtak datert 17.08.2010
2. Klage på vedtak datert 30.08.2010
3. Merknader til klage datert 31. januar 2011



Tidligere søknad

Det har tidligere vært behandlet søknad om flytting av atkomst vei på stedet langs grensen mot gnr.94 bnr.40 ved flere anledninger. Byutviklingsstyret behandlet saken sist i møte 26.03.2009.

Vedtaket av 26.03.2009 ble opphevet av Fylkesmannen i Vest-Agder i brev datert 17.09.2009.

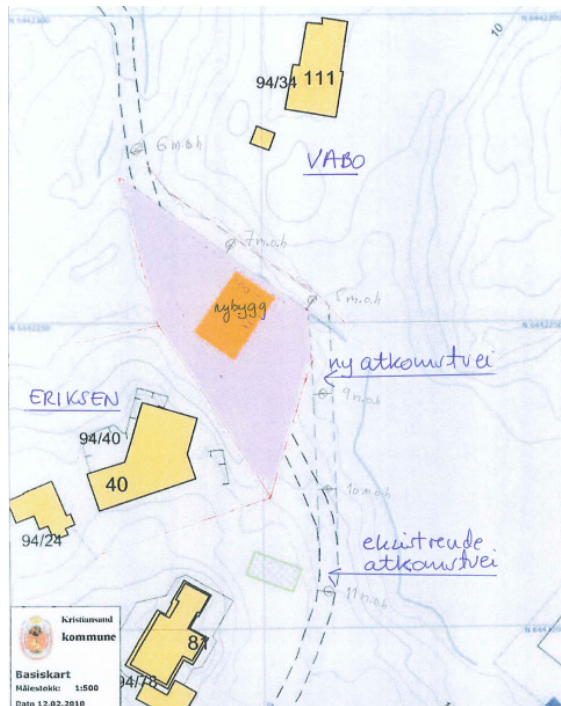
Søker sendte deretter inn søknad om dispensasjon for omlegging av regulert atkomstvei.

Det innkom protest fra eier av gnr.94 bnr.40.

Fylkesmannens Miljøvern avdeling hadde ingen merknader til denne søknaden.

Plan- og bygningsetaten ga dispensasjon i vedtak av 21.01.2010.

Vedtaket ble påklaget av eier av Herøya 40 i brev datert 07.02.2010.



Ny Søknad

Tiltakshaver og søker, Cato Heitmann og adv. Per Ove Tønnessen fant ut at de ønsker å endre søknaden slik at atkomstveien inn i området flyttes mot nord-øst og plasseres i samsvar med det som er vist i gjeldende reguleringsplan, langs grensen mot gnr.94 bnr.16, tilhørende Bergljot Synnøve Vabo og Signy Nelly Vabo. Den nye fritidsboligen på eiendommen Herøya 27 flyttes litt vestover og plasseres 4 meter fra grensen mot gnr.94 bnr.40, tilhørende fam. Eriksen.

Ny søknad er datert 08.04.2010 og det er sendt nye nabovarsel. Søknaden er mottatt plan- og bygningsetaten 13.08.2010.

Gjeldende regulering

For området gjelder reguleringsplan for Herøya felt C vest, godkjent 11.12.1991 med endringer godkjent 05.09.2001.



Uttalelse fra annen myndighet

Denne søknaden er ikke sendt på høring fordi den etter plan- og bygningsetatens vurdering er i samsvar med gjeldende reguleringsplan når det gjelder plassering av atkomstvei, og plassering av parsell 27 vurderes som en mindre vesentlig justering i forhold til det vedtak som ble fattet av Bystyret i møte 05.09.2001 som sak nr. 137/01 når det gjelder plassering av tomta, Herøya 27.

Merknader/protester

Det foreligger 2 protester.

Roald Vabo p.v.a. Bergljot og Signy Vabo I e-post datert 23. april 2010. Det vises til at det er stor høydeforskjell mellom nåværende vei og terrenget i grensen. Skissene viser ikke hvordan dette er tenkt løst. Vedtaket ønskes ikke gjennomført.

Fam. Eriksen viser i brev datert 21.04.2010 til at eksisterende vei fra båt-plassen og fremt il egen tomt må bevares som atkomst felles for nr.27 og egen tomt, ingen bebyggelse skal være innenfor 4 meter fra felles grense, bebyggelsen på tomt 27 skal være i nåværende terreng høyde eller lavere, på egen tomt godkjennes båtgarasje/anneks i tomtas nord-østlige hjørne, og det bemerkes at ovenfor nevnte tiltak er uten omkostninger for fam. Eriksen.

Det foreligger e-post fra Roald Vabo datert 18. mai 2010, hvor det bekreftes at plassering og høyder på atkomstvei er avklart og at det ikke er innvendinger mot tiltaket.

Plan- og bygningsetatens vedtak

Søknaden ble godkjent av plan- og bygningsetaten i brev av 17.08.2010.

Atkomstveien legges nå slik den er vist på gjeldende reguleringsplan. Hyttetomta Herøya 27 justeres litt vestover i forhold til det som er godkjent av Bystyret 05.09.2001.

Klage

Vedtaket ble påklaget av Eriksen i e-post datert 30.08.2010.

Han ber om utsatt gjennomføring av tiltaket.

Han viser til at hvis tiltaket gjennomføres, vil det avskjære ham fra adgang til offentlig vei og at kommunene sier at dette forholdet må avklares med utbygger.

Han viser videre til sitt brev av 07.02.2010, klage på plan- og bygningsetatens vedtak av 21.01.2010, som han ikke har fått svar på.

Han spør videre om fradeling av tomt 27 er lovlig, og ønsker at atkomstretten til sin eiendom skal være offentlig.

Tilsvaret til klagen

Søker sier i e-post datert 14. september 2010 at de er villig til å lage en erklæring som gir Eriksen atkomstrett forutsatt at klagen trekkes.

I e-post datert 31. januar 2011 viser søker til at den nye utformingen av atkomstveien var et resultat av en "forhandling" med nabo Gunnar Eriksen om å flytte veien lenger bort fra hans eiendom. Den nye utformingen ble ansett for å være omforent og avklart med nabo.

Det synes som om klagen er begrunnet i en oppfatning av at det nye forslaget vil avskjære naboeiendommen fra offentlig vei. Dette medfører selvsagt ikke riktighet.

Utsatt iverksetting av vedtak

Det er fattet vedtak om utsatt iverksettelse i brev datert 02.09.2010.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Først vil plan- og bygningsetaten bemerke forholdet klager tar opp, om at han ikke har hørt noe i forbindelse med sin klage datert 07.02.2010 på vedtak av 21.01.2010. Denne søknaden oppfattes som frafalt i og med at det er sendt inn en ny søknad for opparbeidelse av atkomstvei og flytting av tomt datert 08.04.2010, mottatt 13.08.2010. Derfor ingen klagebehandling.



Når det gjelder tomt 27, som er årsaken til omlegging av atkomstveien, så ble denne godkjent av Bystyret som en endring av reguleringsplanen for "Herøya felt C" 05.09.2001 som sak nr. 137/01, sammen med 2 andre parseller lenger syd. Eksisterende atkomstvei ble liggende vest på parsellen. Forholdet er vist på kartutsnittet til venstre.

Atkomstveien ble derfor søkt flyttet nærmere gnr.94 bnr.40, eiendommen til Gunnar Eriksen (protesterende nabo).

Etter prosessen, som er nevnt først i saksfremstillingen, fant søker og tiltakshaver det fornuftig å flytte atkomstveien og legge den slik den er vist i gjeldende reguleringsplan, lengst mot nord-øst i området, jfr. utsnitt av reguleringsplanen på side 2 og legge parsell 27 opp mot grensen mot Eriksens eiendom for å få plass til atkomstvei på nord-øst-siden av parsellen.

Denne plasseringen ble av plan- og bygningsetaten vurdert som en mindre vesentlig endring i forhold til plassering av parsell 27 og i tråd med gjeldende reguleringsplan når det gjelder plassering av atkomstvei. Atkomstveien er, som nevnt tidligere i saksfremstillingen avklart med eier av eiendommen mot nord-øst.



Når det gjelder Eriksens merknader vedr. atkomst, så vil eksisterende atkomst fra fellesveien til eiendommen fra nord bli liggende som i dag, den vil ikke bli endret.

Bebyggelsen på ny parsell nr. 27 er vist plassert 4 meter fra felles grense.

Bebyggelsen på ny parsell nr. 27 vil bli lagt i eksisterende terreng. Det betyr at den nye hytta vil få hovedplan vesentlig lavere enn

Eriksens hytta, 4-5 meter lavere, og den nye hytta vil bli liggende nord-øst for Eriksens hytte. Plassering av hytta har ikke vært tema i Eriksens klage, og etter plan- og bygningsetatens vurdering kan dette neppe være til ulempe for ham. Det at atkomstveien er flyttet lenger øst må jo være en vesentlig forbedring av forholdene på stedet.

Etter plan- og bygningsetatens vurdering fremkommer det i klagen ikke forhold som ikke var kjent ved tidligere behandling av saken. Det anbefales at klagen ikke tas til følge og at omlegging av atkomstveie og plassering av ny hytte godkjennes som omsøkt i søknad mottatt 13.08.2010.

Punkt 68/11: Grostølveien 65 - avslag på søknad om dispensasjon fra formålet i kommuneplanen for oppføring påbygg og tilbygg til hytte - klage

Bilag

4. ytterligere meknader i brev datert 20.01.2011

3. utfyllende klage daert 17.01.2011

2. klage datert 4. januar 2011

1. VedtaK I bus 09.12.2010



Dato: 30.03.2011
Saksnr.: 200812562-52
Arkivkode O: GNBN: 116,132

Saksbehandler: Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
31.03.2011

Grostølveien 65 - avslag på søknad om dispensasjon fra formålet i kommuneplanen for oppføring påbygg og tilbygg til hytte - klage

Sammendrag:

Saken gjelder klage på Byutviklingsstyrets vedtak av 09.12.2010. Søknad om tilbygg og påbygg til eksisterende hytte ble under henvisning til formålet i kommuneplanen avslått. I klage datert 04.01.2011, jfr. utfyllende klage datert 17.01.2011 og 20.01.2011 vises det til at utvidelsen ikke gir økt privatisering, tilbygget er beskjedent og tiltakshaver vil rive gamle uthusbygninger for å kompensere for økt areal på hytta.

Plan- og bygningsetaten mener at omsøkte tiltak med utvidelse i grunnflate og oppføring av en 2. etasje er en vesentlig utvidelse som vil privatisere området ytterligere. Etter plan- og bygningsetaten vurdering fremstår omsøkte tiltak som et nybygg, og det fremkommer ikke nye momenter i klage.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret gir ikke dispensasjon for oppføring av tilbygg og påbygg som omsøkt 25.05.2009 og opprettholder sitt vedtak av 09.12.2010. Klage datert 04.01.2011 jfr. utfyllende klage datert 17.01.2011 og 20.01.2011 tas ikke til følge. Det vises til PBL §§ 7 og 20-6 (85-loven). Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

Vedlegg:	<ol style="list-style-type: none">1. Vedtak i BUS 09.12.20102. Klage på vedtak datert 4. januar 20113. Utdypende klage datert 17. januar 20114. Ytterligere merknader datert 20. januar 2011
----------	---

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden



Valdal Byggtjeneste søkte 25.05.2009 p.v.a. Dale Aadne Norby om dispensasjon for oppføring av tilbygg og påbygg på eksisterende hytte.

Dispensasjon er begrunnet med at det er en hytte på eiendommen og flere frittliggende boder. Det blir bare utvidelse av eksisterende hytte ikke flere frittliggende boder. Det vises til at flere i nærområdet har hytter i 2 etasjer. Hyttas grunnmur har sviktet, og siden hytta må repareres, oppjustering av konstruksjonene til dagens regler. Hytta utvides p.g.a. behov for flere soverom.

Gjeldende regulering

Området er uregulert, men i gjeldende kommuneplan avsatt som "landbruk., natur- og friluftsområde for øvrig".

Eksisterende forhold

På eiendommen ligger det i dag en ny bygning, som er delvis oppført, samt et par mindre boder.

Uttalelser fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernnavdeling i brev datert 18.06.2009. Det vises til at det er svært uheldig at en vesentlig del av omsøkte tiltak allerede er blitt utført før det er søkt om tillatelse. Miljøvernnavdelingen ber om at kommunen ivaretar lokale miljøhensyn og at tiltaket blir tilpasset naturen og terrenget. For øvrig ingen merknader.

Merknader/protester

Det foreligger ikke protester eller merknader på oppføring av omsøkte tiltak.

Byutviklingsstyrets vedtak

Byutviklingsstyret behandlet søknaden i møte 09.12.2010 som sak nr. 316/10. det ble fattet følgende vedtak:

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og gir ikke dispensasjon fra formålet i kommuneplanen for oppføring av tilbygg og påbygg som omsøkt. Det vises til PBL §§ 7 og 20-6 (85-loven). (6/3)

Klage

Vedtaket ble påklaget av adv. Bakka p.v.a. tiltakshaver i e-post datert 4. januar 2010. På grunn juleferie oppfattes klagen å være kommet inn i rett tid. Bakka sier at det ikke er grunnlag for avslag, at vilkårene for dispensasjon er innfridd.

Utfyllende klage er etter utsatt frist mottatt i brev datert 17. januar 2011.

Klager sier at han ikke kan se at kommunens nye vedtak etterkommer de krav som Fylkesmannen stiller for å kunne gi et avslag.

Grunnen til at tiltakshaver hadde satt i gang byggearbeider, var at hytta hadde fått en alvorlig brannskade, som gjorde det nødvendig med omfattende restaurering.

Det er ikke riktig at utvidelsen av hytta vil innebære at det gjøres endringer i forhold til privatiserende effekt. Tilbygget er av beskjeden karakter, men det er behov for flere soverom for å tilfredsstille et minstekrav for en familie i dag.

Klager sier også at tiltakshaver vil endre søknaden slik at eksisterende uthusbygninger avregnes mot tilbygg på fritidsbolig, slik at eiendommen ikke får økning i bruksarealet.

Klager viser i brev av 20. januar 2011 til bestemmelser i tilknytning til forslag til ny kommuneplan og viser til at dagens generelle forbud mot hyttebygging skal oppheves, det vil være anledning til å gjøre bygningsmessige endringer på eksisterende bebyggelse i LNF-område, små og eldre hytter skal kunne utvides med inntil 20 m² for å bedre standarden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Klager har nevnt en eiendom på Vestre Randøy (gnr.88 bnr.60) i klagen. Denne har vært behandlet av Byutviklingsstyret tidligere, som sak nr. 89/10 og kan etter plan- og bygningsetatens vurdering ikke sammenlignes med omsøkte, fordi omsøkte tilbygg i dette tilfellet er plassert bak eksisterende hytte i forhold til sjøen, er lavere enn eksisterende hytte og er ikke synlig fra sjøen.

Omsøkte og delvis oppførte bygg har en større grunnflate enn det gamle, men det er økningen i høyden som er vesentlig ved at nybygget oppføres i 2 etasjer, i motsetning til den gamle som var i en etasje. Det vises til foto av ny og gammel hytte under. Nybygget er vesentlig mer ruvende enn det gamle og vil følgelig øke det bebygde preget.



Omsøkte nybygg



Gammel hytte

Det har tidligere, i tillegg til den gamle hytta stått 3 mindre uthusbygninger på eiendommen. At tiltakshaver er villig til å fjerne uthus for å kompensere for arealøkningen, er etter plan- og bygningsetatens vurdering ikke et forhold som vil dempe det bebygde preget på eiendommen vesentlig.

Plan- og bygningsetaten er enig med klager at eiendommen allerede har vært privatisert med eksisterende bebyggelse, men det er ingen tvil om at omsøkte tiltak vil øke dette forholdet ved at den nye hytta blir vesentlig større enn den gamle.

Et annet forhold er at den "nye hytta" oppføres "utenpå" den gamle. Slik dette fremstår, oppfatter plan- og bygningsetaten dette mer som et nybygg enn som tilbygg og påbygg på eksisterende hytte.

Klager vises i brev av 20. januar 2011 til ny kommuneplan. Denne er ikke vedtatt ennå, slik at det kommuneplan 2005 – 2016 som er plangrunnlag.

Selv om tiltakshaver opplyser at han vil fjerne gamle boder/uthus for å kompensere for utvidelse at ny hytte, mener plan- og bygningsetaten at dette ikke er et forhold som rettferdiggjør omsøkte utvidelse. Videre mener plan- og bygningsetaten at det i klagen ikke fremkommer forhold som ikke var kjent ved tidligere behandling av saken. Det anbefales at klagen ikke tas til følge og Byutviklingsstyret opprettholder sitt vedtak av 09.12.2010.

Punkt 69/11: Rødstrupeveien 4 - gnr. 14, bnr. 85 - klage på avslag på søknad om dispensasjon for fradeling av tomt for ny bolig

Bilag

Klage mottatt 25.11.2010

Sak 200907150-7



Dato: 10.03.2011
Saksnr.: 200907150-13
Arkivkode O: GNBN: 14,85
Saksbehandler: Øyvind Fiskaa

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
31.03.2011

Rødstrupeveien 4 - gnr. 14, bnr. 85 - klage på avslag på søknad om dispensasjon for fradeling av tomt for ny bolig

Sammendrag:

Saken gjelder klage på avslag i Byutviklingsstyret den 04.11.2010, om dispensasjon fra reguleringsplan for Hannevikdalen for fradeling av ei tomt for oppføring av en ny bolig, med en utleiedel. Det er også søkt om kjøp av et tilleggsareal på ca. 160 m² fra Kristiansand kommune.

Avslaget ble begrunnet med at en dispensasjon fra en vedtatt reguleringsplan vil kunne føre til at også andre vil kunne påberope seg krav om dispensasjon. Konsekvenshensyn gjør seg gjeldende som et tungtveiende argument mot dispensasjon fra en reguleringsplan som i stor grad er fulgt. Dersom en også tar for seg nærliggende områder så har det den senere tid oppstått et byggepress i en større del av området. Det vil være uheldig for andre som har bosatt seg i området i den tro at planene blir fulgt.

Vedtaket er påklaget av tiltakshaver i brev mottatt 25.11.2010.

Klagen går i hovedtrekk ut på at søknaden er summarisk behandlet og det fremgår ikke at den omsøkte tomt vil bli på hele 850 m². Områdets karakteristikk – lyse luftige tomter – vil bestå med en slik tomtestørrelse. Videre nevnes at boligens tilpasning til tiltakshavers handikap og sviktende helse ikke fremkommer.

Feilaktig plassering av bygningens bygningsmasse. Det fremgår ikke av saksdokumentene at plan- og bygningsetaten gav byutviklingsstyret en muntlig redegjørelse i møte den 04.11.2011.

Forskjellsbehandling mht. Måltrostveien 22, 24, 26 og Rødstrupeveien 9 A og B.

Saken ble behandlet i samme møte som delingsøknad på Rødstrupeveien 3. Ved å behandle disse to saker samlet kan Byutviklingsstyret ha oversett viktige faktiske forskjeller mellom søknadene.

Mht. regulering er hele området sett under ett ikke egnet til fortetning etter som det er ferdig utbygd med unntak av 3-5 eiendommer.

Ønsket om kjøp av tilleggsareal opprettholdes da det er sannsynlig at tomten vil bli bebygget før eller siden.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det fremkommer nye momenter i klagen som er av en slik karakter at det er grunnlag for å ta klagen til følge. Det vises til sakens vurdering.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder sitt vedtak av 04.11.2010. Klagen fra tiltakshaver mottatt 25.11.2011 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Øyvind Fiskaa
Saksbehandler

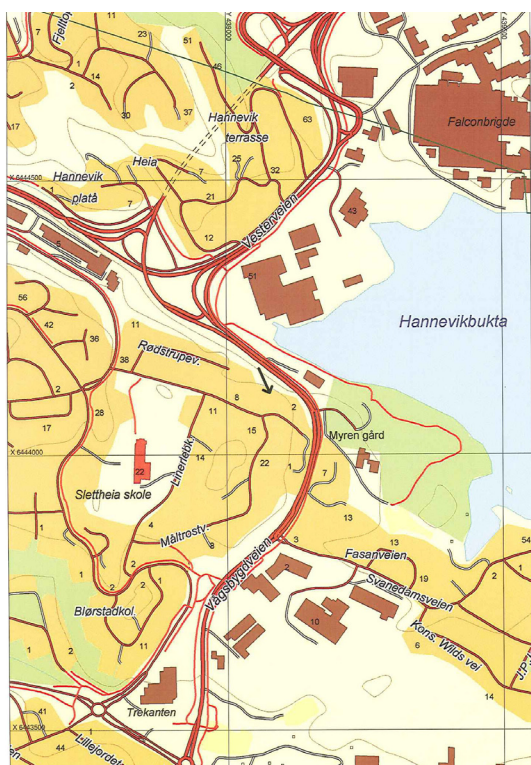
Trykte vedlegg:
Byutviklingsstyrets vedtak av 04.11.2010
Klage på avslag mottatt 25.11.2010

Utrykte vedlegg:
Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

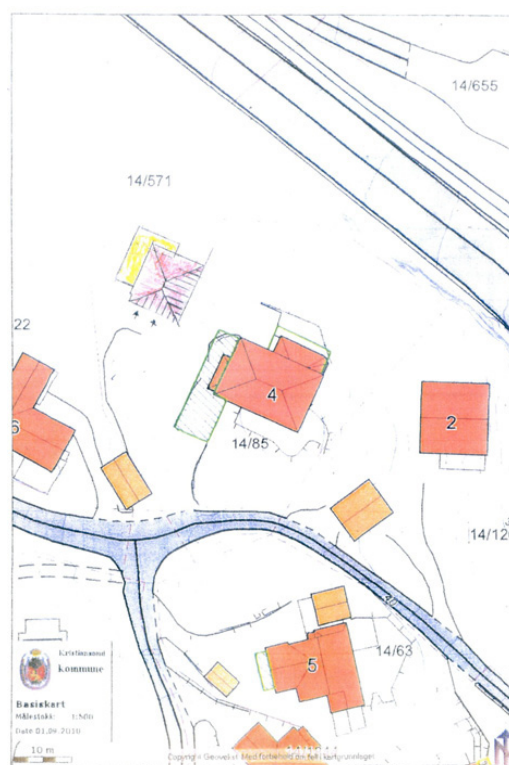
Bakgrunn for saken :

Saken gjelder klage på avslag i Byutviklingsstyret den 04.11.2010, om dispensasjon fra reguleringsplan for Hannevikdalen for fradeling av ei tomt for oppføring av en ny bolig, med en utleiedel.

Det er også søkt om kjøp av et tileggsareal på ca. 160 m² fra Kristiansand kommune.



Geografisk plassering, jfr. pila midt på bildet



Situasjonsplan

Gjeldende plangrunnlag

Reguleringsplan for Hannevikdalen, plan nr. 168, stadfestet 16.02.1967.

Eksisterende forhold

Beliggenhet er på oppsiden av Vågsbygdveien, mot Hannevikbukta. Eiendommen har iflg. kommunens GAB register et areal på 2531,2 m².

Byutviklingsstyrets vedtak av 04.11.2010 (7 mot 2 stemmer).

"Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) §§ 31 Rettsvirkning av reguleringsplan og pbl § 7 dispensasjonsvedtaket.

Tiltaket er i strid med reguleringsplan for Hannevikdalen om at bebyggelsen skal plasseres i forhold til vegger og grenser som angitt på planen, og tiltaket er avhenging av dispensasjon for å kunne få tillatelse. I området finnes det flere store eiendommer som kan egne seg til fortetting og det bør derfor vurderes å se på et større område under ett med tanke på omregulering og eventuell regulering for deler av avsatt byggeområde i kommuneplan.

Det foreligger ikke protester fra naboer.

Lovens vilkår for å gi dispensasjon anses ikke oppfylt i denne saken. Det foreligger ikke overvekt av "særlige grunner" for å gi dispensasjon."

Klage

Vedtaket dat. 04.11.2010 er påklaget av tiltakshaver i klage mottatt 25.11.2010.

Klagen begrunnes med bl.a. følgende:

1. Søknaden er summarisk behandlet og det fremgår ikke at den omsøkte tomt vil bli på hele 850 m². Områdets karakteristikk – lyse luftige tomter – vil bestå med en slik tomtestørrelse.
2. Videre nevnes at boligens tilpasning til tiltakshavers handikap og sviktende helse ikke fremkommer. Det er fremlagt legeerklæring.
3. Feilaktig plassering av bygningens bygningsmasse.
4. Det fremgår ikke av saksdokumentene at plan- og bygningsetaten gav byutviklingsstyret en muntlig redegjørelse i møte den 04.11.2011. Det er sannsynlig at denne form for muntlig saksbehandling er i strid med forvaltningsloven. Se særlig § 25.
5. Under hånden har vi fått greie på at det under møtet ble opplyst om utilstrekkelige avløpsforhold for Rødstrupeveien 4. Dette var generelle opplysninger om en underdimensjonering av rørnettet i området.
6. Forskjellsbehandling mht. Måltrostveien 22, 24, 26 og Rødstrupeveien 9 A og B.
7. Saken ble behandlet i samme møte som delingsøknad på Rødstrupeveien 3. Ved å behandle disse to saker samlet kan Byutviklingsstyret ha oversett viktige faktiske forskjeller mellom søknadene.
8. Mht. regulering er hele området sett under ett ikke egnet til fortetning etter som det er ferdig utbygd med unntak av 3-5 eiendommer.
9. Ønsket om kjøp av tilleggsareal opprettholdes da det er sannsynlig at tomta vil bli bebygd før eller siden.

Klagen i sin helhet følger saken som vedlegg.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Klagen er rettidig innkommet.

1. Det er riktig at eiendommen er relativt stor, men det er et faktum at den er regulert for kun en bolig. Det vil derfor kunne skape presedens ved å dispensere fra planen. Klager vises selv til at det kan være 3 – 5 andre tomter i området som kan være egnet til fortetning, En fortetning her vil da kunne skape presedens som vil være vanskelig å håndtere i andre saker.
2. Personlig handikap/ sviktende helse kan vektlegges i byggesaker, men det er her først og fremst tenkt på tiltak som går på å tilrettelegge for bruk. Ikke hvorvidt det skal kunne oppføres en ny bolig eller ikke.
3. I saken er det vedlagt et oversiktskart som viser geografisk plassering i kommunen. I tillegg er det vedlagt kopi av reguleringsplan for tomta og søkers egen utarbeidede situasjonsplan. Vi går ut fra at det er situasjonsplanen som viser det omsøkte sted for boligen.
4. Angående muntlig redegjørelse i møte så er dette en av grunnene til at administrasjonen er tilstede i møte, nettopp for å svare på spørsmål. Selve begrunnelsen for vedtaket fremgår av saksfremlegget.
5. I forbindelse med dispensasjon er ikke dette et relevant argument for avslag, men må avklares i en eventuell byggesak.
6. Vedr. påstått forskjellsbehandling mht. Måltrostveien 22, 24, 26 og Rødstrupeveien 9 A og B:

Måltrostveien 22 og 24

Eiendommen Måltrostveien 22, gnr. 14, bnr. 245, ble oppdelt i 2 parseller i 1999 (sak 9907568-8) i et uregulert område. Parsellene fikk først betegnelsen 22A og 22B, men senere endret til 22 og 24.

Rammetillatelse for nye boliger ble gitt i år 2000.
Kommunen kan ikke se at saken er sammenlignbare på grunn av at den er gammel og området er uregulert.

Måltrostveien 26, gnr/bnr 14/1844

Det ble i år 2002 i sak 200201705 gitt dispensasjon fra kommuneplanens plankrav for oppføring av en bolig i et uregulert område. I samme sak ble det gitt rammetillatelse. Kommunen kan ikke se at saken sammenlignbar på grunn den er gammel og området er uregulert.

Rødstrupeveien 9 A og B, gnr/bnr 14/1546 og 14/623

I møte i bygningsrådet den 19.12.1985 godkjente bygningsrådet i sak 1492/85 den reguleringsmessige endringen for oppføring av generasjonsbolig. Kommunen kan ikke se at saken sammenlignbar på grunn av at saken er gammel og det dreier seg om en vertikaldelt boenhet.

7. Det å behandle sakene i samme møte gjør at det stilles strengere krav til en konkret vurdering av hensyn til konsekvensene.
8. Det er nettopp dette som kan bli konsekvensene av en dispensasjon. Det vil bli vanskelig å sette grenser for hva som skal vektlegges fra sak til sak.
9. Ønsket om kjøp av tilleggsareal må sees i sammenheng med dispensasjonssaken etter som tomta allerede er stor.

Konklusjon:

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det fremkommer nye momenter i saken som er av en slik karakter at det er grunnlag for å ta klagen til følge. Det vises til ovennevnte vurdering.

Punkt 70/11: Kystveien 668 - Søknad om dispensasjon fra plankravet i kystzoneplanen for å rive gammel hytte og oppføring av ny bolig

Bilag

1. søknad om dispensasjon



Dato: 14.03.2011
Saksnr.: 201000868-7
Arkivkode O: GNBN: 85,38
Saksbehandler: Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
31.03.2011

Kystveien 668 - Søknad om dispensasjon fra plankravet i kystzoneplanen for å rive gammel hytte og oppføring av ny bolig

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon for riving av gammel hytte og bruksendring til og oppføring av ny bolig. Det foreligger ikke nabomerknader. Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernnavdeling og Vest-Agder Fylkeskommune, plan og miljø. Omsøkte tiltak er en vesentlig endring og bygget vil bli betydelig mer eksponert mot sjøen enn dagens situasjon. Plan- og bygningsetaten mener at utvikling av området bør skje etter en samlet plan. Det anbefales ikke dispensasjon.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret viser til saksframstillingen og gir ikke dispensasjon fra plankravet i kystzoneplanen for å rive gammel hytte og oppføring av ny bolig som omsøkt 29.10.2010. Det vises til PBL §§ 19-2 og 12-4.

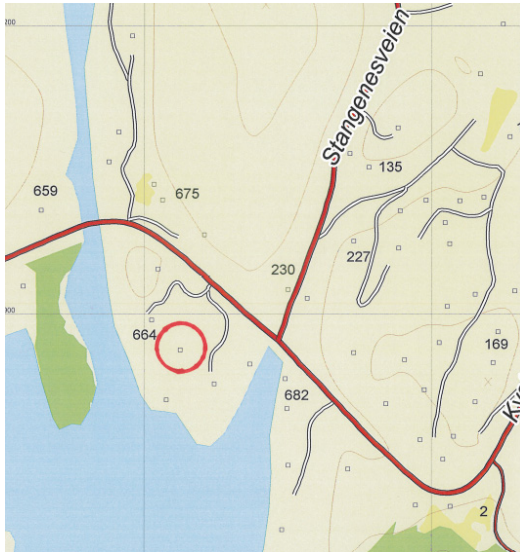
Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

Vedlegg: 1. Søknad om dispensasjon

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden



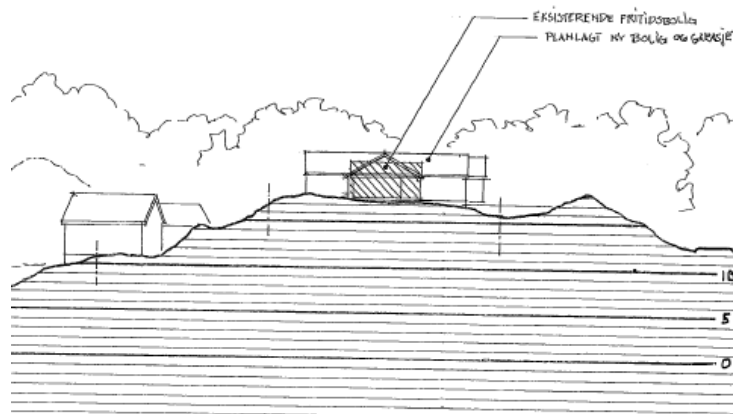
Strek Arkitekter søkte 29.10.2010 p.v.a. Hilde Gunn Stangenes om dispensasjon fra plankravet for å rive gammel hytte og om bruksendring for å oppføre en ny bolig.

Den nye bygningen er vist plassert på samme sted som den gamle. Skissen til høyre siden viser høyder sett fra syd, fra sjøen.

Bygningen ligger 40 – 50 meter fra sjøen.

Dispensasjon er begrunnet med at det synes å være urimelig stor belastning for en enkelt grunneier å gjennomføre en reguleringsplan for å få tillatelse til å ta i bruk en fritidsbolig til helårsbolig og riving og oppføring av ny bebyggelse.

Det vises til at det nylig er regulert inn nye byggeområder for flere boliger på motstående side av Kystveien. Videre vises det til at en bruksendring ikke vil medføre økt privatisering i området, fordi eiendommen allerede er bebygd med en fritidsbolig. I forslag til ny kommuneplan er denne og tilstøtende eiendommer avsatt som "spredt boligbygging" og "hensynsone for kulturmiljø". Dette styrker søknad om bruksendring.



på

Gjeldende regulering

Området er i dag uregulert og det er kystsoneplanen som er plangrunnlag. Området er avsatt som "byggeområde – lokalmiljø med bevaringsverdi".

Uttalelser fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Vest-Agder Fylkeskommune, plan og miljø i brev datert 11.01.2011 og Fylkesmannens Miljøvern avdeling i brev datert 14.12.2010.

Plan og Miljø viser til innsigelse angående manglende gang- og sykkelvei langs Kystveien og til Kringsjø skole i forbindelse med reguleringsplan for Kongshavn øst. De er opptatt av barn og unges sikkerhet og trygg skolevei, De vil vurdere å påklage et dispensasjonsvedtak Miljøvernavdelingen viser til at skissene viser en vesentlig utvidelse i forhold til eksisterende. Det vises til byggeforbudet i 100-metersbelet langs sjøen og det anbefales at kommunen fastholder plankravet.



Eksisterende forhold

Det ligger i dag en gammel hytte og et uthus på eiendommen.

Merknader/protester

Det foreligger ikke merknader eller protester til søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Søker viser i søknad om dispensasjon til at det nylig er regulert inn nye byggeområder for flere boliger på motstående side av Kystveien.

Det kan opplyses at det er igangsatt reguleringsarbeider på motstående side av Kystveien og det finnes en planskisse fra juli 2009. Men arbeid med regulering har siden august 2009 blitt liggende i bero for å avvente revidert kommuneplan.

Det er ikke godkjent oppføring av nybygg på den andre

siden av Kystveien.

Søker viser også til at eiendommer er avsatt som "spredt boligbygging" og "hensynsone kulturmiljø" i forslag til revidert kommuneplan. Kommuneplanen er som nevnt under revisjon, og det er kystsoneplanen som er plangrunnlag.

Lenger vest, på den andre siden av Stølekilen er det godkjent nybygg og ombygging av hytter i løpet av de siste par årene. Området har her en litt annen planstatus, ved at det er avsatt som "byggeområde for boliger" i kystsoneplanen.

Etter plan- og bygningsetatens vurdering viser søknaden som er sendt inn en relativt omfattende utbygging og i tillegg en bruksendring til bolig.

Det er riktignok noen boliger i nærheten, men disse er etablert før kystsoneplanen ble vedtatt.

Omsøkte nybygg er vist plassert ca. som det gamle og rent tomteteknisk er det ingen ting i veien for å kunne godkjenne et nybygg som omsøkt. Men det er ingen tvil om at tiltaket vil øke det bebygde preget vesentlig. En utbygging bør avklares i en samlet plan for området, ikke ved at man godkjenner en stykkevis og delt utbygging på dispensasjon. Standsonen er fra sentralt hold gitt særligskilt beskyttelse og skal tas vare på i så stor grad som mulig.

Et annet forhold som er tatt opp, er forholdet til barn og unge når det gjelder trafiksikkerhet, lekearealer, trygg skolevei, renovasjon etc.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at det ikke gis dispensasjon for riving av gammel hytte og bruksendring for oppføring av ny bolig som omsøkt 29.10.2010.

Punkt 71/11: Andåsveien 118. Klage på kommunens avslag om å bruke garagegjeløftet til hybel/gjesterom.

Bilag

kartotegninger

Tilleggsklage

Klage på vedtak

Avslag



Dato: 14.03.2010
Saksnr.: 200908019-11
Arkivkode O: GNBN: 6,102
Saksbehandler: Tone Skajaa Rye

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
31.03.2011

Andåsveien 118. Klage på kommunens avslag om å bruke og endre garasjeloftet til hybel/gjesterom.

Sammendrag:

I denne saken klager ansvarlig søker på kommunens avslag om å bruke og endre loftet i eksisterende garasje til gjesterom/hybel.

Plan- og bygningsetaten har forståelse for at det vil være gunstig for tiltakhaver å innrede hybel over garasjen istedenfor i huset, men vi mener også det er uheldig å tillate beboelse i bygg som har til hensikt å ivareta helt andre formål. Naboen, som har sin garasje plassert 2 m fra omsøkt garasje, har gitt skriftlig samtykke til bruksendringen. I denne garasjen er det mulighet til tilsvarende innredning. En tillatelse til å innrede hybel over garasjen i Andåsveien 118, vil derfor gi sterke føringer i forhold til den samtykkende nabo.

Reguleringsbestemmelsene gir hjemmel til å innrede hybelleilighet i boligens underetasje der terrenget ligger til rette for det. Ansvarlig søker mener denne bestemmelsen gir føringer og viser til likhetsprinsippet i og med andre boliger i området har underetasje og derved mulighet til å innrede hybel. Plan- og bygningsetaten er uenig i sammenligningen, siden vi høyst sannsynlig ikke ville motsette oss at det innredes hybel i hovedhusets første etasje.

Plan- og bygningsetatens har likevel vurdert klagen og vært i tvil om den bør tillates. For på den ene siden er bygget allerede oppført, og ved å tillate oppføring av garasjer i denne størrelsesordenen, er det etter vårt skjønn gitt noen føringer. På den andre siden er det uheldig å legge til rette for permanent bolig i garasjer og vi mener det er forskjell på å innrede garasjeloftet til et annekst fremfor permanent bolig.

Vi har derfor under tvil forslag til følgende vedtak:

1. Byutviklingsstyret gir tillatelse til å innrede et annekst/gjesterom på garasjeloftet og klagen tas derved delvis til følge. Det gis ikke tillatelse til å bruke og endre garasjeloftet til en selvstendig boenhet.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Tone Skajaa Rye
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Avslag på søknad
2. Klage på vedtak
3. Tillegg Klage
4. Kart og tegninger

Bakgrunn for saken :

Søknad mottatt 3.mars 2009 omhandler endring av loftet på eksisterende garasje til gjesterom/anneks/hybel. Søknaden ble avslått i vedtak datert 27.08.2010, og er påklaget i brev datert 06-09.2010. Klagen er innkommet i god tid før klagefristens utløp 17.09.2010. Bruksarealet for garasjen anslås til ca 86m².



Gjeldende regulering

Tiltaket kommer inn under « *PLAN NR. 719.Reguleringsbestemmelser for BEBYGGELSESPAN , GNR. 6, BNR. 2 , ANDÅS, FLEKKERØY* ». Godkjent av byutviklingsstyret 04.12.1997.

Tiltaket strider mot reguleringsbestemmelser og er avhengig av dispensasjon for å kunne behandles.

Eksisterende forhold

Omsøkt bruksendring gjelder andre etasje i en garasje som ble godkjent samtidig med eneboligen i 1999. Garasjens bruksareal (BRA) i første etasje er på 46m² . I andre etasje er det mulighet for nesten full utnyttelse på grunn av karnapper, kvister og bratt takvinkel. Anslått BRA i andre etasje anslås til ca 40m².

Plan- og bygningsetatens vedtak

Plan- og bygningsetaten vedtok å gi avslag på søknad om bruksendring i brev datert 27.09.2010. Vi mener det er forskjell på et innredet garasjeloft og et garasjeloft som blir omgjort til hybel.

Vi har forståelse for at det vil være mer hensiktsmessig for tiltakshaver å lage hybel over garasjen fremfor å bygge et tilbygg til eget hus, men dette er ingen særlig grunn til å dispensere fra reguleringsbestemmelser. At bygget planlegges oppgradert i henhold til brannforskriftene er heller ingen særlig grunn, men et krav som eventuelt måtte etterfølges dersom det skulle bli aktuelt å innrede garasjer til kombinerte hybelleiligheter.

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra er først og fremst å sørge for at arealbruken i boligområdet skjer i kontrollerte former. Forhold som lys, utsikt, tilgjengelighet, parkering osv er grundig gjennomtenkt og det er gitt rom for å bygge hybel i de hus der terrenget ligger til rette for det.

Plan- og bygningsetaten mener det vil gi svært uheldige føringer for andre boliger i området om det skulle åpnes opp for å bygge hybel på garasjeloftet. Selv om man legger til rette for dette rent bygningsteknisk er ikke en garasje et egnet bosted. Også hybelbeboere skal ha tilfredsstillende utearealer og bomiljø uten å måtte bli eksponert fra forurensninger som eksos, støy og lignende.

I henhold til PBL § 74.2 skal:

«(...)Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon (...)»

Med andre ord skal en garasje fremstå som en garasje og ikke en bolig. Selv om naboer har underskrevet erklæring på at garasjeloftet kan godkjennes som hybel vil ikke dette gi føringer

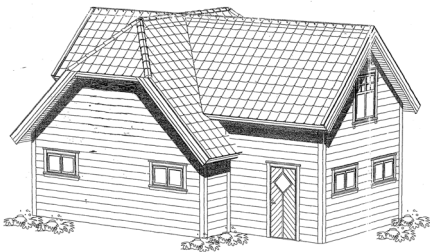
for vårt standpunkt. I ny kommuneplan er det foreslått å lage restriksjoner på garasjens utforming og volum, nettopp for å unngå at garasjer i fremtiden skal bygges om til boligformål.

Plan- og bygningsetaten konkluderer derfor med at det ikke foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Klage

Ansvarlig søker har klaget på kommunens vedtak og mener vårt vedtak er ugyldig siden reguleringsbestemmelsenes § 2.1 gir anledning til å innrede hybelleilighet i kjelleren der terrenget ligger til rette for det. Hun mener vår begrunnelse er upresis og at det foreligger særlige grunner. Hun skriver at det finnes en rekke garasjer i strøket som nyttes til boligformål, blant annet Andåsveien 120 og 146. Videre presiserer hun at bygget er en tilleggsfunksjon og skal primært benyttes av familien selv. Vår begrunnelse om at en hybel over garasjen ikke er egnet til boareal på grunn av manglende utearealer og eksponering fra forurensninger mener hun er urelevant. «Bygningmyndighetene kan ikke avslå fordi den ikke finner det hensiktsmessig eller ønskelig».

Plan- og bygningsetatens vurdering:



Plan og bygningsetaten har vært i tvil om det skal åpnes opp for beboelse i denne garasje, siden bygget fremstår mer som en bolig med garasje, enn en enkel garasje. Plan og bygningslovens § 74 (1985) signaliserer tydelig at tiltak skal utformes i samsvar med dets funksjon. En garasje skal med andre ord se ut som en garasje, og denne loven er blant annet kommet til nettopp for å unngå beboelse i garasjer som ofte står plassert i grensen til naboen og hvor det ikke er krav til tilgjengelighet og gode uteoppholdsarealer.

Ved å tillate oppføring av garasjer i denne størrelsesordenen er det etter vårt skjønn gitt noen føringer på at loftet kan brukes til beboelse. Plan- og bygningsetaten har imidlertid kommet frem til at det er forskjell på å tillate gjesterom/anneks fremfor en permanent bolig/hybel i dette bygget.



Verken Andåsveien 120 eller 146 har registrert mer enn 1 boenhet i Gisline. Dersom garaseloftet på disse eiendommene benyttes til boligformål er dette ikke i samsvar med våre vedtak og kan derfor ikke skape presedens.

Plan- og bygningsetaten konkluderer derfor med at det ikke foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.



Konklusjon:

Plan- og bygningsetaten foreslår at klagen tas delvis til følge ved at det gis tillatelse til å innrede et anneks/gjesterom på garasjeloftet. Det gis ikke tillatelse til å bruke garasjeloftet til en selvstendig boenhet siden dette vil gi svært uheldige føringer i dette boligområdet.

Punkt 72/11: Ormeliveien 21, 99/23. Dispensasjon til fradeling av 3 boligtomter i LNF-område.

Bilag

2 Jordlovsvedtak.pdf

1 Søknad om dispensasjon.pdf



Dato: 15032011
Saksnr.: 200908238-15
Arkivkode O: GNBN: 99,23
Saksbehandler: Thomas J. Aune

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
31.03.2011

Ormeliveien 21, 99/23. Dispensasjon til fradeling av 3 boligtomter i LNF-område.

Sammendrag:

Søknaden gjelder dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål m/bestemmelser til fradeling av tre boligtomter fra oven angitte landbrukseiendom på Ve i Tveit. (Dvs at det er kun søkt om dispensasjon og ikke om selve fradelingen).

Fylkesmannen og fylkeskommunen er negative til dispensasjon, men Byutviklingsstyret har gitt samtykke etter jordloven.

Hvis det ikke var for samtykket etter jordloven så hadde vesentlige planhensyn blitt svekket og det hadde ikke vært anledning til å vurdere dispensasjon. Søkers argumenter er så allmenne og generelle at det er meget stor fare for presedensvirkning. Vesentlig er de kun forutsetninger for at dispensasjon i det hele tatt skal kunne vurderes.

En totalvurdering tilsier at det er en klar overvekt av grunner som taler mot dispensasjon. Byutviklingsstyret anbefales derfor helt klart om at avslå søknaden.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret gir ikke dispensasjon som omsøkt. Ulempene ved en dispensasjon vurderes til klart større enn fordelene ved det samme, jf. plan- og bygningsloven §§ 19-2, 26-1 og etterfølgende vurdering.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningsssjef

Thomas J. Aune
Saksbehandler

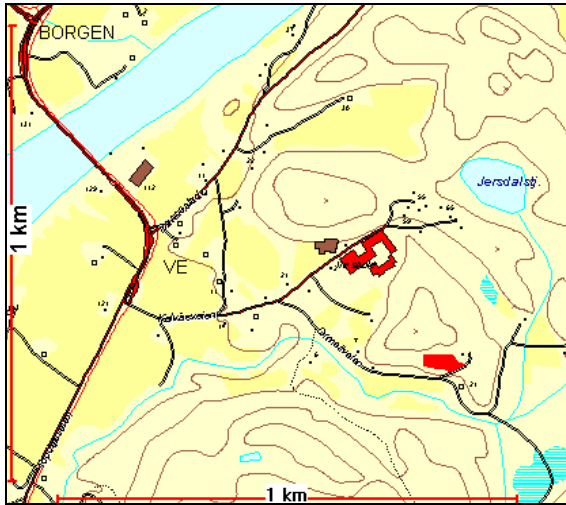
Trykte vedlegg

1. Søknad
2. Jordlovsvedtak (Sakprotokoll fra BUS møte 2.12.10).

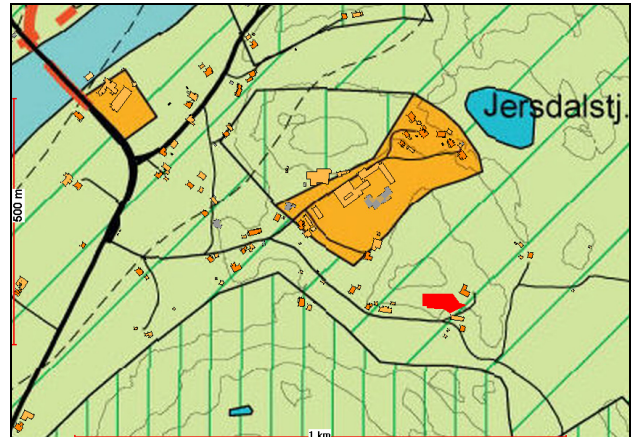
Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Gjeldende plangrunnlag - (Parsell markert med rødt)



Oversiktskart over området



Området er uregulert, angitt som LNF-område m/spesielle jordbruksinteresser i kommuneplanen, godkjent 21.6.06.



Kulturminnevernevernplanen angir kulturlandskap i kategori B, område med høy verdi som kulturlandskap., grensende til område i kategori A, med høyest verdi som kulturlandskap.



Grønnstrukturplanen angir 1. prioritets grøntområde med jordbruksareal / 1. pr. kulturlandskap rett over Ormeliveien.

Søknaden

Søknaden gjelder dispensasjon til fradeling av 3 parseller á ca 700 m² fra landbruks-eiendommen gnr. 99 bnr. 23, Ormeliveien 21, til boligformål. Totalt areal inkl. ny adkomstvei vil utgjøre inntil 2500 m².

Planlagt adkomst er til kommunal vei, Ormeliveien, via privat vei. Vann- og avløp er tenkt tilknyttet offentlig anlegg. Avløp ved ny pumpeledning til offentlig anlegg ved Ve skole ca 500 m lenger bort.

(Det er ikke søkt om fradeling, kun om dispensasjon til fradeling).



Uttalelser og samtykke fra annen myndighet

Byutviklingsstyret har den 2.12.10 gitt samtykke til fradeling etter jordlovens § 12.

Vedtaket er begrunnet med at arealet ikke er dyrkbar mark, men ulendt fjellterreng som er lite egnet til jordbruk. Det er heller ikke egnet for turgåing og det er gitt dispensasjon i området fra før.

I forbindelse med jordsvedtaket har Byutviklingsstyret, (som landbruksmyndighet), også anbefalt å legge området gult, (til bebyggelse), i forslag til ny kommuneplan.

Vest-Agder fylkeskommune fraråder i brev av 7.1.11 dispensasjon. De ser ikke at det fremkommer noen spesielle grunner i søknaden som tilsier at en bør åpne for utbygging. Overordnede planer viser ulike interesser knyttet til området og i tillegg pågår det planarbeid for ev. fremtidig vei mellom Kjevik og E18 gjennom Hamrevannområdet. De mener kommunen har flere regulerte boligområder med ledig kapasitet.

Fylkesmannen i Vest-Agder fraråder dispensasjon i brev av 19.1.11. Selv om boligene ikke plasseres på dyrket mark så vil ny boligbebyggelse bl.a. redusere muligheten for å drive et aktivt og moderne landbruk i området. Nasjonale mål for klimapolitikk tilsier fortetting i valgte utbyggingsområder med mulighet for kollektive transportløsninger. De mener at nye boliger på stedet vil være negativt for kulturlandskapet og kan ikke se noen samfunnsmessige fordeler med utbygging på stedet. Faren for presedensvirkning er stor.

Plan- og bygningsetatens merknader til uttalelser

Byutviklingsstyret angir i jordlovsvedtaket at det er gitt dispensasjon i området tidligere. De anbefaler også at området legges ut til bebyggelse i forslag til ny kommuneplan.

Det bemerkes at når byutviklingsstyret behandler saker etter jordloven så utøves en annen funksjon og rolle, enn når problemstillingen dispensasjon skal vurderes i lys av plan- og bygningsloven. Videre må det sies å høre til sjeldenhetene at landbruksmyndigheten på eget initiativ anbefaler et LNF- område omgjort til boligområde i kommuneplansammenheng ved behandlingen av en enkeltsak.

Fylkesmannen er negativ men de har ikke overprøvd kommunens samtykke etter jordloven. Plan- og bygningsetaten mener at dette svekker styrken i de negative anførsler fylkesmannen har i forhold til landbruksinteressene.

Dispensasjoner/ plan- og bygningsetatens vurdering

Fradeling er i strid med kommuneplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak plan og bestemmelser det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

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

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 er det søkt om dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål og bestemmelser om forbud mot tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring. Som begrunnelse oppgir søker følgende:

- Området består av ulendt fjellterreng som er lite egnet til jordbruk. Han angir at det er et gjengrodd kratt som ikke har noen verdi som kulturlandskap og det er lite egnet for turgåing.
- Det er ønskelig for nær familie å bosette seg i området og arealet er godt egnet for fortetting uten skade for omgivelsene. Søker kan ikke se at en dispensasjon vil gi presedens.
- Det vil bli lagt stor vekt på å tilpasse nye boliger til terrenget på en god måte.
- Boligene vil bli tilknyttet kommunal vannforsyning og en godkjennelse vil resultere i en sanering av eldre felles privat infiltrasjonsanlegg da det vil bli etablert privat kloakkpumpestasjon, tilknyttet kommunalt avløpsanlegg i Kalvåsveien.
- Det er gitt tillatelse til oppføring av bolig på 99/2 i 2007.
- Alle naboer har samtykket til søknaden.

Hensynet bak kommuneplanens formål og bestemmelser er å sikre landbruksdriften og natur- og friluftslivet i området. Jf. også grønnstrukturplanen og at området har nest høyest verdi som kulturlandskap iht kulturminnevernplanen.

Plan- og bygningsetatens dispensasjonsvurdering

Parkvesenets faglige innstilling var negativ, men byutviklingsstyret har som landbruksmyndighet funnet å gi samtykke til deling etter jordloven. Under noe tvil så finner plan- og bygningsetaten at hensynet bak kommuneplanen da ikke blir vesentlig tilsidesatt og det kan foretas en interesseavveining.

Bl.a. topografien og beliggenheten for de aktuelle parsellene tilsier at LNF-interessene ikke blir direkte skadelidende. Men parsellene ligger nokså nærme dyrkbart areal og fremtidige boliger kan bli påført ulemper i form av lukt, støy og støv i forbindelse med landbruksdriften. Dvs at konflikter i forhold til landbruket kan oppstå. Videre er også statlig og fylkeskommunal myndighet negative.

Også om parsellen isolert sett ikke har noen større naturverdi eller lignende, så utgjør et kulturlandskap et større sammenhengende område det de ulike delene til sammen skaper et kulturlandskap. I dette tilfelle angir søker at det vil legges stor vekt på terrengtilpassning av boligene. Plan- og bygningsetaten vurderer det til at dette synes stå i kontrast til situasjonsplanen som angir boliger i to etasjer +underetasje. Boligene vil med andre ord bli 3 etasjer høye og derved godt eksponerte. Dette vurderes til å vesentlig svekke kulturlandskapet og opplevelsen av dette.

Det er ikke gang- og sykkelvei inn til boligene, men veien er lite trafikkert og det er kort vei til skole og fritidsaktiviteter. Dette sammen med at eierens nære familie ønsker å bosette seg i området vurderes dog ikke til å være grunner som oppveier for de negative innvirkninger 3 nye boliger vil ha i forhold til LNF-interessene på stedet og i området.

Søkers øvrige argumenter utgjør ikke noen grunner for dispensasjon men er kun å betrakte som forutsetninger for å i det hele tatt vurdere dispensasjon og fradeling. Å fradele 3 tomter synes også å tilsa en vurdering i planmessig sammenheng uansett områdets planstatus.

Også om verken noen av landbruks-, natur- eller friluftinteressene peker seg spesielt ut på stedet så er søkers argumenter så generelle og allmenne at en dispensasjon helt klart vil svekke intensjonen bak kommuneplanen. En dispensasjon vil etter plan- og bygningsetatens vurdering i dette tilfelle helt klart gi meget stor og overhengende fare for presedensvirkning.

Det er de siste 10 årene ikke gitt noen tilsvarende dispensasjoner tidligere i området. 99/2 som søker viser til er Kalvåsveien 23 som ligger i regulert område ved Ve skole. Dvs at den ikke er jamførbar eller relevant i forhold til denne dispensasjonssøknad. Øvrig fradeling i området har vært Ormeliveien 15 i 2001. Dette var fradeling fra samme eiendom som nå, men gjaldt fradeling av bestående kårbolig slik at heller ikke denne er jamførbar med foreliggende søknad.



Omsøkte parseller ved sort ring

Røde ringer: Kalvåsveien 23 til venstre og Ormeliveien 15,(tidl. kårbolig), til høyre

Konklusjon

Hvis ikke samtykke til fradeling etter jordloven hadde vært gitt så er det helt klart at vesentlige planhensyn hadde blitt tilsidesatt, slik at det ikke hadde vært anledning til å i det hele tatt vurdere dispensasjon. Etter en totalvurdering konkluderer Plan- og bygningsetaten med at det er en klar overvekt av grunner som taler mot dispensasjon. Plan- og bygningsetaten anbefaler at Byutviklingsstyret avslår søknaden om dispensasjon.

Punkt 73/11: Sørlandsparken - felt KI 12 - detaljregulering - sluttbehandling

Bilag

Saksprotokoll

Vedlegg_SS_E18_vest

Vedlegg_SS_E18_øst

Vedlegg_SS_Fra_Skog

Vedlegg_kameraposisjoner

Vedlegg SITUASJON 23.9

Reguleringsplan

Planbeskrivelse

reviderte bestemmesler KI 12 (2)

Brev fra tiltakshaver, endring av bestemmelser

joran.syversen-Vedlegg Innledende spredningsberegninger

joran.syversen-Vedlegg_ROS KI-12

joran.syversen-Vedlegg HMS aspekter



Dato: 14.03.2011
Saksnr.: 200911838-25
Arkivkode O: PLAN: 1257
Saksbehandler: Jøran Syversen

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
31.03.2011
13.04.2011

Sørlandsparken - felt K/I 12. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Sammendrag

Rambøll AS fremmer på vegne av Erfa Bygg AS og Agder Energi Varme AS forslag til detaljreguleringsplan for Sørlandsparken - felt K/I-12. Området ligger sørøst for Avenyen bak Monter.

Hensikten med planarbeidet er en detaljering av området med bakgrunn i plankrav. Et felt endrer formål fra kontor/industri til fjernvarmeanlegg. Tomten manglet atkomst noe denne planen retter opp i, samtidig som formål industri med noe kontor er en ytterligere detaljering fra gjeldende plan.

I forhold til nye signaler i kommuneplanen med å konsentrere kontor nærmere Kvadraturen reduseres hjemmelen fra 8000 m2 kontor i gjeldende plan til 2500 m2.

Teknisk direktør mener planen legger til rette for en miljøforbedring ved å tilrettelegge for fjernvarme basert på biodrivstoff i Sørlandsparken. En fullstendig fjerning av kontor hjemmel i Sørlandsparken er vanskelig å gjennomføre uten en revidering av reguleringsplanen for Sørlandsparken.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Sørlandsparken, felt K/I 12 sist datert 12.01.2011, med bestemmelser sist datert 08.12.2010.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

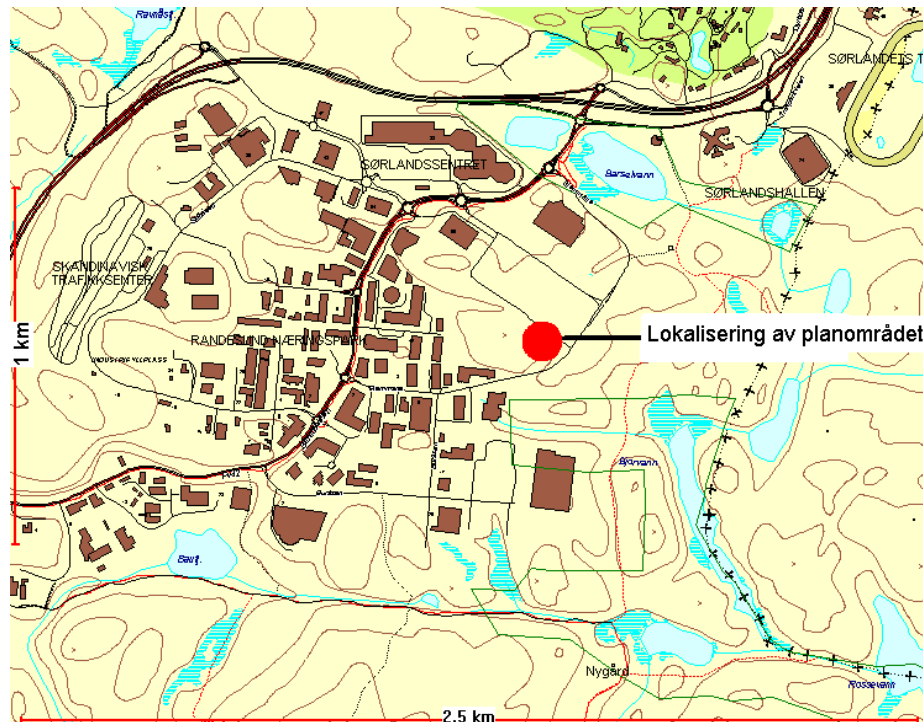
Gunnar Stavrum
Plan- og bygnings sjef

Trykte vedlegg

1. Plankart, sist datert 12.01.2011
2. Bestemmelser, sist datert 08.12.2010
3. Planbeskrivelse med brev fra tiltakshaver, sist datert 06.12.2010 med illustrasjoner, situasjonsplan, innledende spredningsberegninger, risiko- og sårbarhetsanalyse

BAKGRUNN FOR SAKEN

Rambøll AS fremmer, på vegne av Agder Energi Varme AS og Erfa Bygg AS forslag til detaljreguleringsplan for Felt K/I-12 i Sørlandsparken.



Lokaliseringskart

Tidligere saksgang

Det ble meldt oppstart for planarbeidet 27.01.2010. Ved oppstartsmeldinga kom det inn 3 merknader. Planforslaget lå ute første gang til offentlig ettersyn i perioden 05.11.2010 - 17.12.2010. Da var det kun industriformål som lå inne i deler av planen i tillegg til fjernvarme. Planen ble noe endret med å tillate kombinert kontor/industri (se vedlegg fra tiltakshaver), og planen ble sendt på begrenset høring i perioden 04.02 – 25.02.2011.

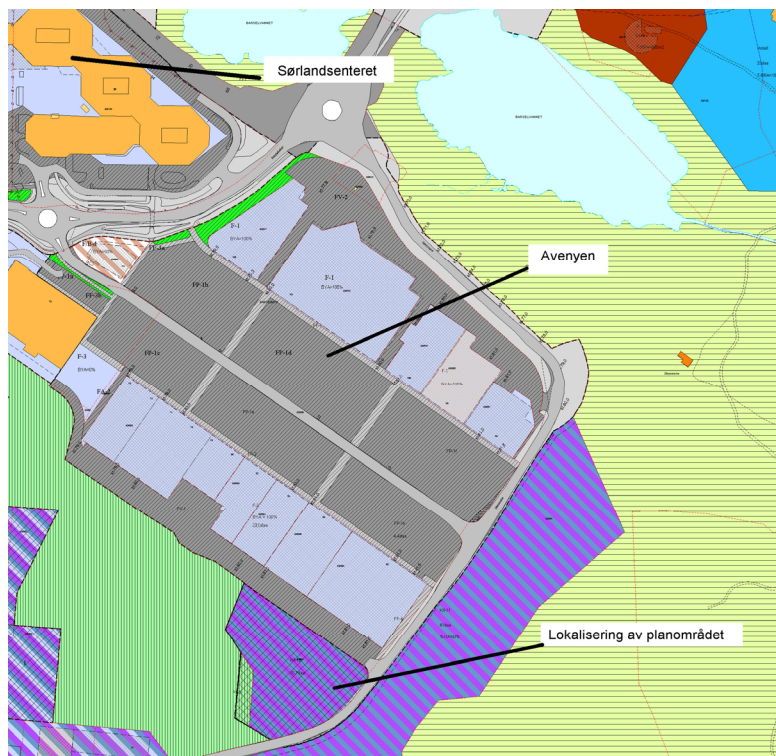
Pga. denne ekstra høringsrunden og tidspress fra tiltakshaver er det gitt igangsettingstillatelse fra byggesak for grunnarbeider i sak 201009505, etter en vurdering av høringsuttalelser i plansaken.

Planens innhold

Felt K/I-12 reguleres til to delfelt hvor formål industri på I_1 og fjernvarmesentral f_1 utgjør de to delfeltene. Utnyttelsen for I_1 er satt til BRA 5000 m² og f_1 BRA 2000 m². På industritomten skal det etableres en produksjonsbedrift med tilhørende lager og noe kontor. Det er tillatt med inntil 200 m² lokaler for utslag av bransjerelaterte varer i tillegg til nødvendig kontorarealer. I tillegg er det nå i nytt planforslag åpnet for inntil 2500 m² kontor. For fjernvarmetomten skal det etableres fjernvarmeanlegg som skal forsyne hele parken. Anlegget skal først og fremst baseres på biobrensel i form av flis, men skal ha kapasitet for fyring av olje som spisslast (ved topper, stort behov). Grunnlast skal baseres på flisfyring. De innledende spredningsberegningene tilsier en pipe med høyde på ca 24 meter. Dette skal dokumenteres ytterligere ved detaljprosjektering. Området blir sikret vei-atkomst ved å regulere veien til privat – fellesvei, hvor naboen Monter bl.a. får samme atkomst.

Dagens situasjon

Området inngår i reguleringsplan for Avenyen (F/K-16) i Sørlandsparken. K/I-12 er plassert i sydøstre hjørne i forhold til Avenyen. Området er planert i forbindelse med arbeidene i Avenyen og grenser mot tilliggende grøntarealer i Sørlandsparken. Atkomst er etablert i forbindelse med utbyggingen av Avenyen. Byggeområdet er på ca 9,4 daa. Kartgrunnlaget på plankartet stemmer ikke overens med virkeligheten, men det er ikke anbefalt nye oppmålinger.



Situasjonskart

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

Kommuneplan

I forslag til ny kommuneplan er kontorhjemmelen tatt ut av Sørlandsparken, for å sette fokus på lokalisering av disse arbeidsplassene langs bussmetroens grunnlinje. Planforslaget er delvis i tråd med dette da kontorhjemmelen er redusert fra 8000 m² til 2500 m².

Reguleringsstatus

Reguleringsplan for Sørlandsparken F/K -16 vedtatt i bystyret 05.09.2007. For delområde K/I 12 som omhandler dette område, hjemler gjeldende plan BRA kontorbygg på 8000, ellers gjelder BYA 70% med en etasje med mulighet for 25 % i to etasjer av byggets grunnflate.

Tematisk vurdering

Næringsareal

Sørlandsparken er det største sammenhengende næringsområdet i kommunen og fungerer som et avlastningssenter for Kvadraturen. Området er under fortløpende utvikling og omforming. Dette planforslaget er et felt av mange der det er ønske om å tilrettelegge for en produksjonsbedrift med bransjerelatert utsalg. Samtidig ønskes det noe kontorformål for å kunne forsvare utbyggingen av et fremtidig bygg som bedriften senere kan ta i bruk til produksjon. Planforslaget er i tråd med det man ser for seg av virksomheter som kan utvikles videre i Sørlandsparken, og som ikke øker handelen ytterligere.

Grønnstruktur

Planforslaget legger til rette for grønnstruktur, hvor terrengforskjeller skal tas opp. Bestemmelsene bør inneholde krav om noe beplantning som kan være med på å gi området en grønn ramme, og skape bufferområder mot vei og naboarealer. Det er vist illustrasjoner som viser hvordan pipa fra varmesentralen vil synes fra turvei i sydøst av Sørlandsparkplanen, og dette vil være et negativt inntrykk/ fremmedelement for turgåere

Miljøvern

Støy: Det er ikke foretatt støyberegning. Det er ikke kjennskap til støyproblemer i området og det tilrettelegges for lett industri som ikke skal være støygenererende.

Forurensning: Det vises til tiltakshavers planbeskrivelse s 10 og 11, og det er stilt krav om ytterligere spredningsberegninger som skal vedlegges byggesøknaden. Utover dette er det tiltakshavers plikt å følge opp det gjeldende regelverk som gjelder for denne type anlegg i forhold til utslippstillatelser og sikring av anlegg i forhold til forurensning følges.

Energi: Utviklingen av fjernvarme i Sørlandsparken skjer gjennom en gradvis utvikling i takt med nye bygg som tilrettelegges for mottak av fjernvarme. Utbyggingen av fjernvarmenettet er nå kommet så langt at en felles sentral kan forsyne store deler av parken. Sentralen er tenkt etablert som en biosentral som vil erstatte flere eksisterende midlertidige containerløsninger fyrt med olje og elektrisitet. Det er også muligheter for fyring av olje ved den nye sentralen som foreslås. For mer detaljer om dette les s 9 i planbeskrivelsen Den foreslåtte lokaliseringen i dette området forutsettes at vil være tilstrekkelig som forsyning til hele parken. Det er også mulig at sentralen kan benyttes som forsyning inn mot Lauvåsen når dette området bygges ut. Den videre utviklingen av området vil bestemme dette.

Tilrettelegging av denne type formål må sees på som positivt for Sørlandsparken, og er et ledd i gjennomføringen for å styrke områdene som er en del av konsesjonsområdet for vannbåren varme.

Estetikk

Det er stilt krav i bestemmelsene om utforming og materialvalg, samtidig er det stilt krav om forbud mot utelagring. Pipen fra forbrenningsanlegget er vist med fotodokumentasjon fra bestemte posisjoner. Som fotoene viser vil den ikke bli veldig synlig fra E 18, men fra tursti i sør vil den bli mer synlig.

Universell utforming

I bestemmelsene stilles det krav om at all bebyggelse med tilhørende utearealer skal utformes i henhold til prinsippene om universell utforming.

Transport og infrastruktur

Det er ikke stilt krav om trafikkanalyse i forbindelse med planarbeidet. Planen legger til rette for industri, som ikke generere så mye trafikk som kontor. Hjemmelen er også noe lavere enn full utnyttelse med kontor som gjeldende plan åpner for. Det er lagt til rette for felles atkomstvei, noe som ikke var løst i gjeldende plan. Det vil være en mer belastning på det private veinettet i forhold til dagens bruk, hvor fellesarealet brukes mye til lossing.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er foretatt vurdering av fare for ras og utglidning i forbindelse med gjeldende reguleringsplan. Det er også gjennomført tiltak for å sikre avdekkende risikoelementer. Ny plan endrer ikke avgrensninger av byggeområder og det forutsettes at områdene har tilstrekkelig sikkerhet ift. ras og utglidning. Det er lagt til grunn at det skal utarbeides en risikovurdering som grunnlag for utforming og plassering av varmesentralen på tomten. Denne vurderingen skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse.

Barn og unges interesser

Området er ikke benyttet av barn og unge, Det er ikke tilrettelagt med aktiviteter som kan tiltrekke seg denne aldersgruppen.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 05.11.2011 - 17.12.2010 første gang, og på ny offentlig høring fra 04.02 – 25.02.2011. Det kom inn 7 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering.

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 22.11.2010 og brev 11.02.2011

- Fylkesmannen har forståelse for behovet for et fjernvarmeanlegg i området. De har ikke tatt stilling til forurensningsmessige spørsmål i denne uttalelsen. Miljøvernavdelingen mener det er uheldig at det legges opp til utvikling av nye kontorlokaler i Sørlandsparken tatt i betraktning det fokuset Kristiansand kommune har i forslaget til revidert kommuneplan.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Kontoretableringen i dette bygget er kommet etter ønske fra tiltakshaver om å ha en viss fleksibilitet i bygget for å kunne bygge ut hele volumet planen åpner for i en etappe. Tiltakshaver hevder alt areal vil bli brukt til industri når den er kommet i full produksjon, men dette er selvsagt vanskelig å forutse. PBE har imøtekommet tiltakshavers ønsker i denne saken, men ser at i forhold til kommuneplanen er intensjonene ikke helt ivaretatt.

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 26.11.2010 og 21.02.2011

- Fylkeskommunen stilte seg positiv til at kontorformål ikke var tatt med i planforslaget i første høringsrunde da dette er i samsvar med nye signaler gitt i forbindelse med offentlig ettersyn av ny kommuneplan. Når nå planen endres til å tillate noe kontorformål anbefaler de at kommunen ikke vedtar foreslått planendring.

I oppstartsmeldingen pekte de på betydningen av å vektlegge avslutningen mot grøntområde i vest – nordvest. Fylkeskommunen anbefaler at det vises et grøntområde mot parkbelte også ved fjernvarmeanlegget. Område for snøopplag bør reguleres inn. Videre anbefales det at det innarbeides bestemmelser som sikrer forsyning til ny bebyggelse. Kommunen er da sikret at ny bebyggelse innenfor planområdet kan nyttiggjøre seg av fjernvarmeanlegget. Dette bør også gjelde for området ved Lauvåsen.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Plan og bygningsetaten mener planforslaget med noe kontorhjemmel også ligger innenfor rammene av nye signaler i kommuneplanen. Planen gir tiltakshaver muligheten til å komme i gang med sin produksjonsbedrift, hvor han kan leie ut noe kontorareal inntil produksjonsbedriften er kommet opp i et volum som gjør at han kan trenge hele byggets volum. Dette gjør at kommunen oppfattes som fleksible samtidig som tiltakshaver har sagt seg villig til å begrense denne hjemmelen. I utgangspunktet ligger en hjemmel i dagens plan på 8000 m² kontorformål, som kommunen ikke kunne ha stoppet hvis det hadde kommet inn en byggesøknad.
- Grøntområde mot parkbelte må begrense seg til å blende skjæringen som ligger der i dag.
- Snøopplag ligger ikke inne da det er privat vei, og videre vei følger i gjeldende plan.

Statens Vegvesen, brev datert 23.11.2010

- SVV har ingen merknader

Agder Energi Nett as, brev datert 08.11.2010

- Agder Energi Nett as opplyser at de har en trafostasjon innenfor området

Plan- og bygningsetatens kommentar
- Opplysningen tas til orientering.

Rådet for funksjonshemmede, brev datert 30.11.2010

- RFF minner om at arbeidsplasser også skal tilrettelegges for funksjonsnedsatte grupper.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- Planen legger til rette for dette jamfør reg.bestemmelsenes § 2.4:

Bygg og utearealer skal tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt som HC-plasser. Disse skal ha minimum bredde 4,5 meter og plasseres i nærheten av inngangsparti.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa hvor det anbefales ikke å tillate kontorformål, med bakgrunn i kommuneplanens nye føringer.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Det er stilt krav om detaljplan for dette området da det er formålsendring av et delområde fra kontor/industri til fjernvarmesentral. I tillegg er det ikke sikret atkomst til planområdet fra gjeldende avkjøring i nåværende reguleringsplan. Det er diskusjon om kontorformål for det delområde som nå er regulert til kontor/industri. Kontorformål utenfor bussmetroaksen er ikke anbefalt i forslag til ny kommuneplan. Begrunnelsen for det er økt transport og å forsøke å tilrettelegge områder rundt denne akse med tanke på å minske transportavhengigheten. En annen begrunnelse er å legge til rette for denne type virksomhet i Kvadraturen for å sentralisere disse arbeidsplassene mot sentrum som igjen fører til økt handel. Gjeldende plan hjemler inntil 8000 m² kontor mens nytt forslag til detaljplan hjemler 2500 m² kontor, hvor tiltakshaver har en fleksibilitet med mulighet till å utvide sin produksjonsbedrift. PBE mener planen ivaretar delvis intensjonene i forslag til ny kommuneplan, samtidig vil det være viktig å komme i gang med en revisjon av reguleringsplan for Sørlandsparken for å ha et godt verktøy som tar opp i seg de nye signalene i kommuneplanen.

Omregulering av deler av planområde for å tilrettelegge for fjernvarmesentral, må sees i lyset av å tilrettelegge for en infrastruktur som skal serve hele Sørlandsparken med miljøvennlig energi. Fjernvarmeanlegget er positivt i forhold til miljø så lenge det brukes biobrensel, men det får noe negativ konsekvens i forhold til estetikk med en høy pipe. Planforslaget anbefales vedtatt.

Saksbehandler: Jøran Syveresen

Punkt 74/11: Sørlandsparken F/K/I-14. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Bilag

Saksprotokoll

Situasjonsplan

Forslagsstillers kommentar til høringsuttalelser

Planbeskrivelse

Reguleringsbestemmelser

Plankart



Dato: 04.03.2011
Saksnr.: 201003190-19
Arkivkode O: PLAN: 1265
Saksbehandler: Elin Aabel Bergland

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
31.03.2011
13.04.2011

Sørlandsparken F/K/I-14. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Detaljregulering for Sørlandsparken felt F/K/I-14 fremmes i tråd med reguleringsplan for Sørlandsparken (vedtatt 22.06.05). I denne er det krav om bebyggelsesplaner for de enkelte delfelt. I all hovedsak er rammene som er lagt i reguleringsplan for Sørlandsparken fulgt opp

I nytt forslag til kommuneplan er det foreslått å redusere andelen kontorformål i Sørlandsparken, mens det i reguleringsplan for Sørlandsparken er hjemlet kontorformål. Gjeldende reguleringsplan er mer enn fem år gammel, og den er på flere måter ikke lenger velegnet som styringsverktøy.

Utviklingen har gått raskere enn forventet, og både interne infrastrukturproblem og endret syn på utnyttelsesgrad og formålsfordeling tilsier en revisjon av planen. I tillegg kommer økt vektlegging av Sørlandsparkens funksjon i større sammenheng hvor ønsket bystruktur henger sammen med og er avhengig av hvilke arealformål som prioriteres i Sørlandsparken.

I forslaget til ny kommuneplan anbefales et utbyggingsmønster hvor nærhet til bussmetroens hovedakse er et avgjørende viktig lokaliseringkriterium for kontorarbeidsplasser. Begrunnelsen er at en slik plassering vil gjøre arbeidsplasser tilgjengelig via buss fra alle større boligområder i kommunen. Dermed vil det bli flere mennesker i sentrum på dagtid, og det vil være ett av virkemidlene for å oppnå større aktivitet i Kvadraturen.

For å imøtekomme utbyggeres ønske om en viss forutsigbarhet i gjeldende planer, vil plan- og bygningsetaten foreslå at det for dette området tillates at 25 % av bruksarealet benyttes til kontorformål, som for øvrige næringsområder i kommuneplanen. På denne måten kan det etableres en viss andel kontor, samtidig unngår man at hele området utnyttes til kontorformål, slik høringsforslaget hjemlet (kun forretning ble begrenset til 70%, kontor og industri hadde ingen begrensning).

Teknisk direktør mener at planen med foreslått endring løser de forhold den bør ivareta.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Sørlandsparken F/K/I-14 sist datert 13.12.2010, med bestemmelser sist datert 13.12.2010.
2. Punkt 2.2 i bestemmelsene suppleres med bestemmelse om utnyttelse til kontor på maks BRA, for FKI-1 1.159 m2, og for FKI-2.577 m2.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

Plankart, sist datert 13.12.2010

Bestemmelser, sist datert 13.12.2010

Planbeskrivelse, sist datert 28.10.2010

Situasjonsplan, sist datert 02.11.2010

Forslagsstillers kommentarer til høringsuttalelser, brev datert 03.03.2011.

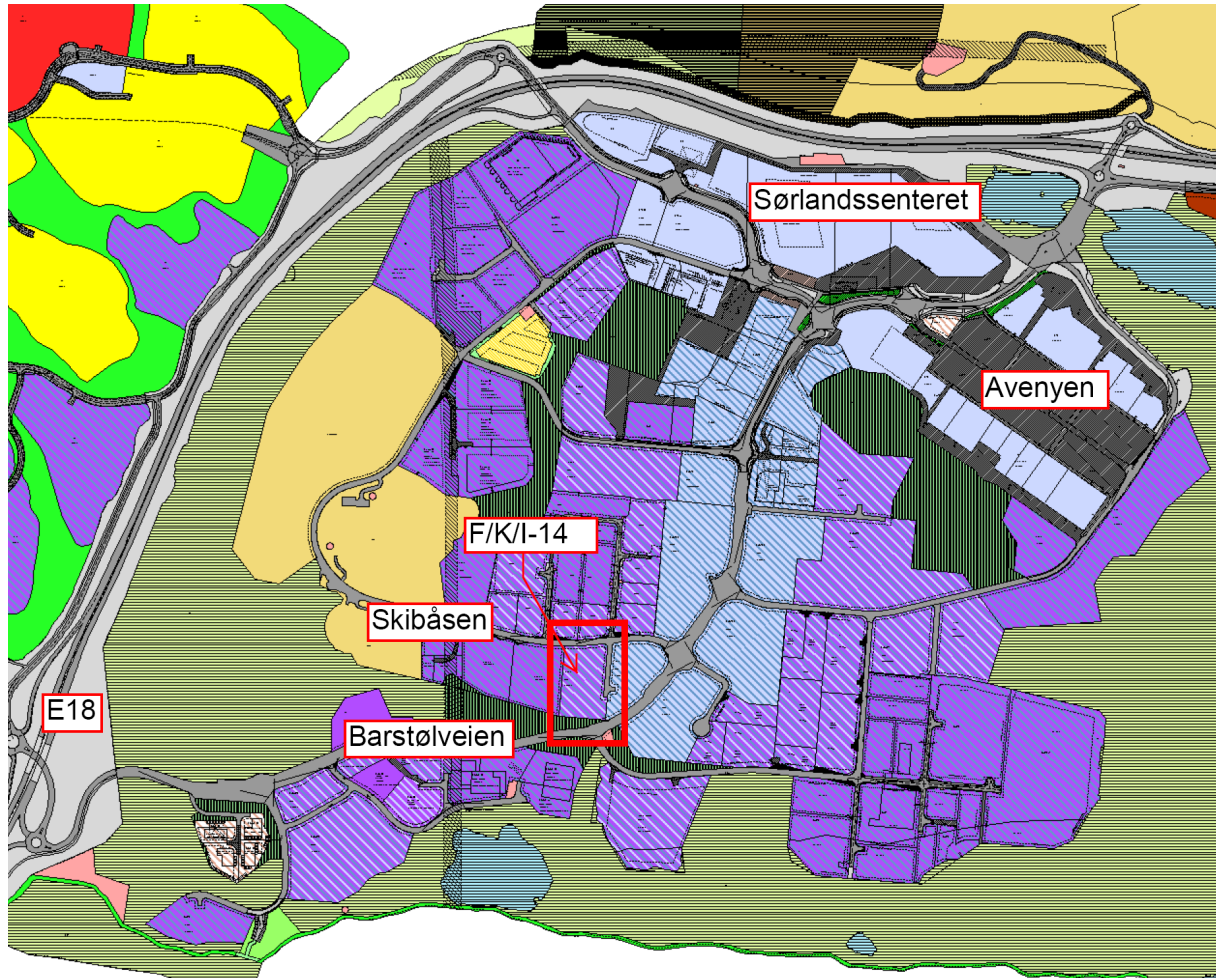
Utrykte vedlegg

Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse

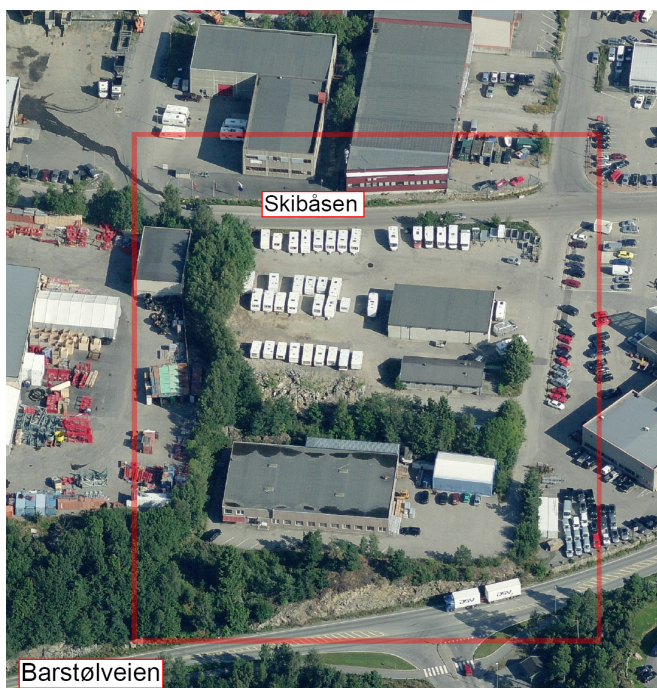
Sakens øvrige dokumenter

BAKGRUNN FOR SAKEN

Detaljregulering for Sørlandsparken felt F/K/I-14 fremmes i tråd med reguleringsplan for Sørlandsparken (22.06.05). I denne er det krav om bebyggelsesplaner for de enkelte delfelt.



Reguleringsplan for Sørlandsparken. F/K/I-14 merket av med rød firkant.



Dagens situasjon

Skråfotoet viser planområdet sett fra sør. Det er avgrenset av Barstølveien i sør, og Skibåsen i nord. På de to andre sidene grenser det til næringsareal.

Tomtene innenfor området er opparbeidet og bebygd med ulike forretnings-, verksted- og lagerbygg. Området er blant de eldste industriområdene i Sørlandsparken.

Terrengmessig ligger det bebygde området på en sammenhengende flate. Mot Barstølveien er en skrent hvor høydeforskjellen på det meste er 8 m.

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Detaljreguleringen i forhold til Reguleringsplan for Sørlandsparken (22.06.05)

I reguleringsplanen for Sørlandsparken er delfelt F/K/I-14 avsatt til forretning, kontor og industri. Disse formålene videreføres i fremlagt planforslag. I tillegg er et mindre areal mot veien Skibåsen regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – annen veggrunn – grøntareal for å sikre en grønn buffer mellom feltet og veien.

I bestemmelsene til reguleringsplanen fra 2005 er det angitt at innenfor F/K/I-14 tillates det oppført bygninger med tilhørende anlegg for kombinert formål forretninger/ kontor/ industri (lager). Forretningsdriften er begrenset til vareslag biler, motorkjøretøy (inkl. båt, motorsykler, campingvogner), trelast, byggevarer, landbruksmaskiner, salg fra planteskoler/hagesentre, møbler, hvitevarer og bygningsartikler. Denne bestemmelsen er også tatt inn i foreliggende detaljregulering.

Utnyttelsesgraden for F/K/I-14 er satt til %TU=70 % i reguleringsplanen. I tillegg er handel begrenset til 70% av hjemmelen. Dette er videreført i detaljreguleringen.

For F/K/I-14 er maks. tillatt mønehøyde 14,5 m over planert terreng. Denne høyden er lagt inn i bestemmelsene til detaljreguleringen, men endret til gesimshøyde.

I reguleringsplanen fra 2005 er følgende krav angitt: *Utomhusplaner for parkbelter skal innsendes og gjennomføres samtidig med tilstøtende utbygging. Nødvendig ras og fallsikring må foretas.*

F/K/I-14 grenser til parkbelte i sør, og her er det en høydeforskjell på opptil 8 m, noe som tilsier at denne må sikres mot fall/ras. Imidlertid er det kun på F/K/I-1 i nordre del av planområdet at det foreligger konkrete byggeplaner, og forslagsstiller har derfor kun lagt kravet om sikring på F/K/I-2 i sør. Her er det pr i dag ingen konkrete byggeplaner.

For å få gjennomført sikringstiltakene tidligst mulig vil vi anbefale at femte ledd i rekkefølgebestemmelsene endres til:

Før det gis igangsetningstillatelse til tiltak innenfor planområdet skal tilliggende bratte skrenter/skjæringer mot regulert parkbelte være sikret mot ras/fallskader.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 22.04.2010 med frist 21.05.2010. Det kom inn 4 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa for bydel øst 07.09.2010.

Offentlig ettersyn

Planen lå ute til offentlig ettersyn i perioden 14.01.2011- 25.02.2011. Det kom inn 4 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert...

- Etablering av nye kontorarbeidsplasser i Sørlandsparken er i strid med ny kommuneplan. Dersom kontorformål skal inngå i planen må maks. bruksareal for kontor og industri også konkretiseres i planen.
- Viser til rekkefølgekrav "før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet, skal tilliggende bratte skrenter/skjæringer mot regulert parkbelte være sikret mot ras/fallskader. Det er ikke regulert inn parkbelte. Det aktuelle området bør avmerkes med hensynssone, og det bør knyttes bestemmelser til denne.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Det foreslås å sette maks. bruksareal for kontor til 25% BRA på planens to delfelt, se plan- og bygningsetatens vurdering
- Sikring av terreng i parkbelte har i tidligere planer blitt gjennomført ved å gi kravet i bebyggelsesplan / detaljregulering og vise til areal i overordna plan. Vi ser ingen grunn til å endre denne praksisen.

Vest-Agder fylkeskommune v/ Plan og miljø, brev datert 07.02.2011

- Utnyttelse må angis for kontor og industri.
- Det bør vises areal for snøopplag.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Utnyttelse: se over
- Areal for snø på eiendommene løses på egen tomt.

Agder Energi nett, brev datert 18.01.2011

- Har et lavspent kabelnett gjennom området, vist på kartskisse. Flytting av anlegg må bekostes av utbygger.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Dette følges opp i byggeprosessen.

Rådet for funksjonshemmede, brev datert 13.01.2011

- Rådet har ingen merknader til planen.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

I all hovedsak er rammene som er lagt i reguleringsplan for Sørlandsparken fulgt opp i foreliggende detaljregulering.

Etter politisk behandling i byutviklingsstyret 09.12.2010 ble planen rettet opp som følger:

- Frisiktzone i atkomstveiens kryss med Skibåsen ble tegnet inn.
- Parkeringskrav for kontorbygg ble endret til maks 1 bil pr 100 m² bruksareal.
- Fjerde ledd i rekkefølgebestemmelsene ble endret til:
 - o Før brukstillatelse til nye bygg kan gis, skal eksisterende atkomst til Skibåsen være stengt som vist på plankart.
 - o rabatt mellom F/K/I-1 og veien Skibåsen være etablert og beplantet.
 - o rabatt/ fysisk avgrensning innenfor F/K/I-1 og F/K/I-2 mot atkomstvei være etablert.
- Femte ledd i rekkefølgebestemmelsene ble endret til:
 - o Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet skal tilliggende bratte skrenter/skjæringer mot regulert parkbelte være sikret mot ras/fallskader.

I henhold til veinormalen skal ikke atkomst skje fra arm i vendehammer, og ingeniørvesenet ba om at snøopplag i enden av atkomstvei og atkomst til F/K/I-2 må løses på annen måte. Optimalt sett burde ikke tomten hatt atkomst fra arm i vendehammer, slik det er gjennomført i reguleringsplanen fra 2005. Ettersom planen i liten grad endrer status for F/K/I-2, har ikke forslagsstiller endret atkomst til denne tomten. Ved en eventuell endring av atkomstsituasjon til F/K/I-2, bør dette løses gjennom privatrettslige avtaler.

I nytt forslag til kommuneplan er det foreslått å redusere andelen kontorformål i Sørlandsparken, mens det i reguleringsplan for Sørlandsparken er hjemlet kontorformål. Gjeldende reguleringsplan er mer enn fem år gammel, og den er på flere måter ikke lenger velegnet som styringsverktøy.

Utviklingen har gått raskere enn forventet, og både interne infrastrukturproblem og endret syn på utnyttelsesgrad og formålsfordeling tilsier en revisjon av planen. I tillegg kommer økt vektlegging av Sørlandsparkens funksjon i større sammenheng hvor ønsket bystruktur henger sammen med og er avhengig av hvilke arealformål som prioriteres i Sørlandsparken.

I forslaget til ny kommuneplan anbefales et utbyggingsmønster hvor nærhet til bussmetroens hovedakse er et avgjørende viktig lokaliseringkriterium for kontorarbeidsplasser. Begrunnelsen er at en slik plassering vil gjøre arbeidsplasser tilgjengelig via buss fra alle større boligområder i kommunen. Dermed vil det bli flere mennesker i sentrum på dagtid, og det vil være ett av virkemidlene for å oppnå større aktivitet i Kvadraturen.

For å imøtekomme utbyggers ønske om en viss forutsigbarhet i gjeldende planer, vil plan- og bygningsetaten foreslå at det for dette området tillates at 25 % av bruksarealet benyttes til kontorformål, som for øvrige næringsområder i kommuneplanen. På denne måten kan det etableres en viss andel kontor, samtidig unngår man at hele området utnyttes til kontorformål, slik høringsforslaget hjemlet (kun forretning ble begrenset til 70%, kontor og industri hadde ingen begrensning).

<u>Delfelt</u>	<u>Tillatt utnyttelse</u> <u>maks BRA</u>	<u>Utnyttelse til forretning</u> <u>på maks BRA</u>	<u>Utnyttelse til kontor</u> <u>på maks BRA</u>
FKI-1	4.634 m ²	3.243 m ²	1.159 m ²
FKI-2	2.308 m ²	1.615 m ²	577 m ²

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at planen med foreslått endring løser de forhold den skal ivareta, og anbefaler at detaljregulering for Sørlandsparken F/K/I-14 vedtas.

Elin Aabel Bergland 04.03.2011

Punkt 75/11: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 31.03.2011

Bilag

Eventyrveien 30 - klage over kommunens enkeltvedtak

Setesdalsveien 24 a - Frobusdalen - varsel om mindre endring

Varsel om mindre endring av reguleringsplan for Sørlandssenteret og Bergsenteret

Hellemyr idrettsplass, mindre endring av reguleringsplan

Justneshalvøya - mindre endring av bebyggelsesplan

Skriv fra Avinor

Bordalssløyfen 14 - klage på kommunens tillatelse

Voie 15, skriv fra Fylkesmannen i Rogaland

Skriv fra Direktoratet for Naturforvaltning

dltmp3.DOC

Stemmane 25 vedtak av 25.02.2011



Dato: 15.03.2011
Saksnr.: 201100003-8
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
31.03.2011

Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 31.03.2011

- 66/11 Eventyrveien 30 – klage over kommunens enkeltvedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 23.02.2011. Trykt vedlegg.
- 67/11 GNR. 27 BNR. 382 – Lillefjell Terrasse 12 – fylkesmannens behandling av klage over avslag på søknad om rammetillatelse for oppføring av bolig med tre boenheter. Fylkesmannens skriv 21.02.2011. Fylkesmannen opprettholder plan- og bygningsetatens vedtak.
- 68/11 Kristiansand lufthavn, Kjevik – høring av restriksjonsplan for flyplassen. Avinors skriv 24.02.2011. Trykt vedlegg.
- 69/11 Torridalsveien 102 – 110 – Arenfeldtsvei 47 – 55. Varsel om oppstart av detaljregulering. Asplan Viaks skriv 02.03.2011.
- 70/11 Mindre endring av bebyggelsesplan for Justneshalvøya, felt C1 – vedtatt 28.05.2009. Vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 28.02.2011. Trykt vedlegg.
- 71/11 Mindre endring av reguleringsplan for Hellemyr idrettsplass og skole, vedtatt 03.09.1997. Vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 04.03.2011. Trykt vedlegg.
- 72/11 Klage på vedtak om sperring av Dvergsøya Kristiansand kommune – friluftslovens §16. Skriv fra Direktoratet for naturforvaltning datert 15.02.2011. Trykt vedlegg.
- 73/11 Rv 9 Gartnerløkka. Varsling om oppstart av reguleringsplanarbeid. Statens Vegvesens skriv 17.02.2011.
- 74/11 Rv 9 Strai – Gangdalen. Varsling om oppstart av reguleringsplanarbeid. Statens Vegvesens skriv 16.02.2011.
- 75/11 Stemmane 25 – vedtak – rammetillatelse og IG grunnarbeid, bunnledninger og fundamenter. Plan- og bygningssjefens skriv 25.02.2011. Trykt vedlegg.

- 76/11 GNR 152 BNR. 1239, Ryttergangen 2. Fylkesmannens behandling av klage over avslag på søknad om bruksendring av kjeller, opparbeiding av vei og biloppstillingsplasser, terrengendring og fasadeendring. Fylkesmannens skriv 03.03.2011. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak.
- 77/11 GNR. 11 BNR. 3, Voie 15 – klage fra Fylkesmannen i Vest-Agder på kommunens vedtak 24.09.09. Skriv fra Fylkesmannen i Rogaland dataert 02.03.2011. Kommunens vedtak av 24.09.09 omgjøres. Søknaden avslås. Klagen tas til følge. Trykt vedlegg.
- 78/11 GNR. 40 BNR. 469 – fylkesmannens behandling av klage over avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse for riving av eksisterende og oppføring av ny bolig. Fylkesmannens skriv 14.03.2011. Plan- og bygningsetatens vedtak av 15.04.2010 opprettholdes. Klagen tas ikke til følge.
- 79/11 Kjøita 42 – vedtak k- rammetillatelse og mindre reguleringsendring. Plan- og bygningssjefens skriv 16.03.2011. Trykt vedlegg.
- 80/11 Varsel om mindre endring av reguleringsplan for Sørlandssenteret og bergsenteret. Plan- og bygningssjefens skriv 15.03.2011. Trykt vedlegg.
- 81/11 Setesdalsveien 24 a – Frobusdalen – varsel om mindre endring. Plan- og bygningssjefens skriv 15.03.2011. Trykt vedlegg.
- 82/11 Forslag til detaljreguleringsplan for Hånes E/1, felt D, Offentlig ettersyn. Plan- og bygningssjefens skriv 11.03.2011. Planen ligger ute til offentlig ettersyn i tiden 18.03.11 – 29.04.11.
- 83/11 Bordalssløyven 14 – klage på kommunens tillatelse. Plan- og bygningssjefens skriv 16.03.2011. Trykt vedlegg.

[Forslag til vedtak:](#)

[Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 76/11: Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 31.03.2011

Bilag

Referatsaker



Dato: 15.03.2011
Saksnr.: 201100004-8
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
31.03.2011

Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 31.03.2011

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar referatsakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær