

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2011-2015) d. 23-08-2012

Møtedato Torsdag d. 23. august 2012 kl. 09:00

Møtested Tollbodgata 22

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 14.06.2012.....	3
Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 21.06.2012.....	5
Oppnevning av navnekomite 2012-2015.....	7
Dønnestadveien 101 og 157 - 100/29 og 100/13 - klage på avslag om deling.....	10
Årsmelding 2011 fra barn og unges representant i plansaker.....	13
Overtakelse av ansvar for nedlagte deponier.....	15
Utbedring av gangvei mellom Leirdalen og Høietun - oppfølging av bystyrevedtak i sak 20/12.....	21
Fartsdempende tiltak i buss- og samleveier 2012.....	24
Oddernesveien 8 - detaljplan. Sluttbehandling.....	26
Gimle studentby 3. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.....	45
Kuholmsveien 80 mfl. - Behandling etter plan- og bygningslovens § 12-3, 2. ledd.....	54
Brattvoll terrasse 12 - Klage på avslag - deling av eiendom.....	62
Skibåsen 39 - 63/816 - postterminalen - bruksendring - dispensasjon fra formål.....	67
Møvik, klage på avslag om utvidelse av eksisterende anneks.....	72
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 23.08.2012.....	78
Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 23.08.2012.....	82
Reguleringsplan for Vågsbygd ringvei/Broveien. Klage på bystyrets vedtak.....	84
40/222, Gimlekollen 3. Deling - Klage på avslag.....	89
Årekjerret 33, klage på på avslag om oppføring av garasje.....	94

Punkt 146/12: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 14.06.2012

Bilag

Protokoll 14.06.12



Dato: 07.08.2012
Saksnr.: 201200006-55
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
23.08.2012

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 14.06.2012

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 14.06.2012.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 147/12: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 21.06.2012

Bilag

Protokoll 21.06.12



Dato: 07.08.2012
Saksnr.: 201200006-56
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
23.08.2012

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 21.06.2012

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 21.06.2012.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 148/12: Oppnevning av navnekomite 2012-2015



Dato: 02.08.2012
Saksnr.: 201202604-6
Arkivkode E: L32
Saksbehandler: Hanna Sofie Nystad

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
23.08.2012

Oppnevning av navnekomite 2012-2015

Sammendrag:
Bystyret vedtok regler om behandling av navnesaker 23.5.2012. (Sak 78/12)

I vedtakets pkt 8 heter det:

"Delegering av myndighet:

Bystyret delegerer myndigheten til å vedta navn til byutviklingsstyret.

Delegeringen gjelder navn i henhold til punktene 2, 3, 5 og 7 over.

Byutviklingsstyret kan delegere videre til et utvalg på tre medlemmer bestående av representanter fra byutviklingsstyret og kulturstyret. (Tre medlemmer eller varamedlemmer av byutviklingsstyret og kulturstyret)."

Administrasjonen ber Byutviklingsstyret om å oppnevne navnekomite i henhold til bystyrets vedtak.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret velger følgende tre personer til navnekomité for 2012-2015:

.....,,

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Hanna Sofie Nystad
Oppmålingssjef

Trykte vedlegg: Ingen

Utrykte vedlegg:

Saksdokumenter og protokoll fra bystyrets møte 23.5.2012, sak 78/12

Lov om stadnamn: <http://www.lovdatab.no/all/nl-19900518-011.html>

Forskrift om skrivemåten til stadnamn: <http://www.lovdatab.no/cgi-wift/ldles?doc=/sf/sf/sf-20070601-0592.html>

Matrikkelloven med forskrift og kommentarer (Miljøverndepartementet):

http://www.regjeringen.no/upload/MD/Vedlegg/Rundskriv/T_5_09_Vedlegg.pdf

Punkt 149/12: Dønnestadveien 101 og 157 - 100/29 og 100/13 - klage på avslag om deling

Bilag

Klage

Saksprotokoll

2. Søknad fradeling av Gnr 100 bnr 29 og gnr 100 bnr 13

Dønnestadveien 101 og 157 - 100/29 og 100/13 - deling

1. Vedtak fra Fylkesmannen vedr. driftsenhet



Dato: 01.07.12
Saksnr.: 201111947-12
Arkivkode O: GNB: 100,29

Saksbehandler: Ann Elin Teksdal

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
23.08.2012

Dønnestadveien 101 og 157 - 100/29 og 100/13 – søknad om fradeling klage på vedtak

Sammendrag:

Saken gjelder klage på Byutviklingsstyrets vedtak av 26.04.12 vedrørende avslag på søknad om fradeling av gnr. 100, bnr. 29 og 30 fra gnr. 100, bnr. 13.

Det avgjørende for vedtaket etter jordloven § 12 var at en fradeling av 192 daa fra landbrukseiendommen vil redusere eiendommens ressursgrunnlag og at delingen ikke kan anses forsvarlig ut fra den avkastning som eiendommen kan gi. Opprettelse av to mindre enheter står i klar motsetning til jordlovens formål som er å styrke driftsenhetene. Det foreligger ikke samfunnsinteresser av stor vekt som taler for fradelingen.

Vedtaket er påklaget av søker. Klagen begrunnes med eiers helsesituasjon og avstanden mellom de ulike gnr./bnr.

Parkvesenet kan ikke se at det har fremkommet nye momenter i saken som skulle tilsi annet utfall enn vedtaket av 26.04.12.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder vedtak av 26.04.12. Klage fra søker tas ikke tilfølge. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest- Agder.

Svein Ole Breland
parksjef

Ann Elin Teksdal
landbrukskonsulent

Trykte vedlegg: klage, saksprotokoll, saksframstilling

Bakgrunn for saken

For bakgrunn for saken vises det til saksframstillingen til møtet i Byutviklingsstyret 26.04.12.

Byutviklingsstyret fattet følgende vedtak i møtet 26.04.12; Byutviklingsstyret avslår med hjemmel i jordlovens §12 søknad om fradeling av gnr. 100, bnr. 29 og 30 fra gnr. 100, bnr. 13. (8/1)

Klage

Vedtaket er påklaget rettidig i brev/mail av 08.06.12.

I klagen anføres blant annet eiers helsesituasjon og avstand mellom de ulike gnr/bnr. Søker ønsker å overføre eiendommen til sine to døtre og mener at det både arronderingsmessig og økonomisk er fornuftig å dele eiendommen slik det er søkt om.

Det vises til klagen i sin helhet.

Vurdering av klagen

Avstanden mellom de ulike gnr./bnr. er oppgitt til ca 1-1,2 km. En avstand på 1-1,2 km fra gårdstun til jordteiger er tilfelle for flere av gårdene på Dønnestad/Ve som har jord på Dønnestadmoen, også gårdene på Foss har jordteiger som ligger tilsvarende avstand fra gårdstunet. Driftsmessig er det selvfølgelig mest gunstig at arealene ligger tett samlet, men en avstand på 1-1,2 km vurderes ikke som en stor driftsmessig utfordring/ulempe. Det vil være en større driftsmessig ulempe for gården få halvert arealressursgrunnlaget.

Deling av eiendom som ledd i generasjonsskifte regnes som personlig og privat interesse og ikke som en samfunnsinteresse av stor vekt.

Parkvesenet kan ikke se at det har fremkommet nye momenter i saken som skulle tilsi annet utfall enn vedtaket av 26.04.12. Det anbefales at klagen ikke tas tilfølge.

Punkt 150/12: Årsmelding 2011 fra barn og unges representant i plansaker

Bilag

Saksprotokoll

ÅRSMELDING 2011



Dato: 08.08.2012
Saksnr.: 201003775-8
Arkivkode E: 113
Saksbehandler: Stein Tore Sorthe

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
23.08.2012
05.09.2012

Årsmelding 2011 fra barn og unges representant i plansaker

Vedlagt følger årsmelding fra barn og unges representant i plansaker (BUR).

Funksjonen utgjør sammen med oppgaven som natteravnkoordinator en stilling i kulturdirektørens stab.

Det regnskapsmessige mindreforbruket i 2011 på kr 68 471 er i hovedsak budsjettmidler avsatt til avlønning av en vararepresentant. Funksjonen som vara har ikke vært besatt i 2011, men en ordning er på plass fra og med 2. halvår 2012.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret godkjenner årsmelding 2011 fra barn og unges representant i plansaker.

Stein Tore Sorthe
kulturdirektør

Kjartan Myklebust
barn og unges representant

Trykte vedlegg: Årsmelding BUR 2011

Utrykte vedlegg: ingen

Punkt 151/12: Overtakelse av ansvar for nedlagte deponier

Bilag

Saksprotokoll

Saksprotokoll

terje.lilletvedt-Holskogen avfallsdeponi

Vedlegg

Hoveddokument



Dato: 06.08.2012
Saksnr.: 201003799-22
Arkivkode E: 020 M6 &30
Saksbehandler: Terje Lilletvedt

Saksgang

Byutviklingsstyret
Kommunalutvalget
Bystyret

Møtedato

23.08.2012
28.08.2012
05.09.2012

Overføring av ansvar og eierskap for nedlagte deponier i Avfall Sørs eierkommuner til Avfall Sør Husholdning AS

Sammendrag:

Arbeidet med å samle eierkommunenes avfallshåndtering i RKR (nå Avfall Sør Husholdning AS) ble vedtatt av bystyret i Kristiansand i november 2008 (sak 178/08) og er i all hovedsak gjennomført. Kommunene har fremdeles ansvaret for forvaltningsdelen av den lovpålagte avfallshåndteringen, det vil si renovasjonsforskrifter, gebyrfastsettelse, tilsyn, med mer.

Det som gjenstår før en har samlet alle de gebyrfinansierte renovasjonstjenestene i Avfall Sør Husholdning AS, er i hovedsak avklaring vedrørende eierforhold, ansvar og etterdrift av deponier. Det også ønskelig å se på harmonisering av gebyrnivået i alle fire kommunene. Dersom forholdene knyttet til deponiene kan avklares før budsjettbehandlingen høsten 2012, kan gebyrene harmoniseres for alle abonnenter i Avfall Sørs eierkommuner fra og med 2013.

Følgende deponier er vurdert overført ansvaret for: Holskogen (kverna) i Kr.sand, Stokkeland i Songdalen, Repstad og Monan i Søgne og Breimyr i Vennesla.

For Kristiansand kommune vil dette gjelde overføring av ansvaret for etterdrift, inkludert miljøkontroll og fremtidige avslutningstiltak for deponiet Holskogen (kverna). Avfall Sør Husholdning overtar også eiendomsretten, og tilhørende muligheter for videre utnyttelse av anlegget til avfallsrelaterte formål frem til endelig avslutning. Verditakst på tomten slik den fremstår i dag er 1,3 mill kr. Avslutningstiltak er stipulert til en kostnad på ca 8-10 mill kr (2012 kr).

Kristiansand har i 2012 gjenstående bokførte verdier knyttet til de nedlagte deponiene på ca. 4,4 mill. kr. I tillegg disponerer Avfall Sør et nybygd dunkelager på Dalane (del av felles bygg med Ingeniørvesenet – andel på 6,7 mill kr). Det foreslås at eiendomsretten til dunkelageret overføres etter nærmere avtale om sambruk og evt. fremtidig salg/utleie til andre.

For Kristiansand kommune vil overføring av både deponi og dunkelager tilsvare verdier i størrelsesorden 8 mill kr, mens forpliktelser som overføres beløper seg til ca 14-15 mill kr (avslutningstiltak, underskudd i selvkostfond og gjenstående kapitalkostnader i balansen).

Basert på foreliggende opplysninger vil Rådmannen anbefale at Avfall Sør Husholdning AS fra 1.1.2013 overtar alt ansvar knyttet til avslutningstiltak, etterdrift og miljøkontroll for deponi for husholdningsavfall. Avfall Sør Husholdning overtar disposisjons- og eiendomsretten til Holskogen (kverna) og dunkelager på Dalane (når avtale er på plass). Samtidig overføres alle gjenstående balanseførte poster knyttet til de nedlagte deponiene, inkl. selvkostfond.

Rådmannen gir også sin tilslutning til at Avfall Sør Husholdning fra 2013 budsjetterer med utgangspunkt i full harmonisering av renovasjonsgebyrene for husholdningene i de 4 eierkommunene.

Forslag til vedtak:

1. Avfall Sør Husholdning AS overtar alt ansvar for videre avslutningstiltak, etterdrift og miljøkontroll for de nedlagte deponiene for husholdningsavfall i Kristiansand kommune fra 01.01.2013.
2. Avfall Sør Husholdning AS overtar disposisjons- og eiendomsretten til Holskogen (kverna) fra 01.01.2013. Samtidig overføres gjenstående bokførte verdier knyttet til nedlagte deponier for husholdningsavfall, inkl. selvkostfond.
3. Avfall Sør Husholdning AS overtar eiendomsretten til bygningsdel for dunkelager på Dalane, under forutsetning at det inngås avtale som sikrer Kr.sand kommune forkjøpsrett ved evt. salg / utleie til andre.
3. Bystyret gir sin tilslutning til at Avfall Sør Husholdning AS budsjetterer med harmoniserte gebyrer for alle eierkommunene fra 1.1.2013

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Trykte vedlegg: Brev fra Avfall Sør Husholdning datert 19.4.2012
Notat fra Avfall Sør Husholdning datert 16.3.2012
Verdivurdering av Holskogen avfallsdeponi fra ABCenter, datert 11.6.2012

Utrykte vedlegg: Ingen

Bakgrunn for saken :

Arbeidet med å samle eierkommunenes avfallshåndtering i RKR (nå Avfall Sør Husholdning AS) ble vedtatt av bystyret i Kristiansand i november 2008 (sak 178/08). I dette vedtaket lå blant annet overføring av ansvaret for innsamling avfall, overføring av ansatte fra Renovasjonsavdelingen i Kristiansand Ingeniørvesen, samt vurdering av overføring av fakturering. Vedtaket lød:

- *Kristiansand kommune vedtar å overføre ansvar og oppgaver knyttet til innsamling av husholdningsavfall og hytteavfall fra kommunen til RKR fra 1.7.2009.*
- *Innsamling av næringsavfall for Kristiansand kommune overføres til RKR fra 1.7.2009.*
- *Etterdrift av deponier overføres til RKR senest 1.1.2010 og baseres på driftsavtaler med den enkelte kommune.*
- *Alle ansatte i Renovasjonsavdelingen i Kristiansand kommune tilbys ansettelse i RKR og overføres fra 1.7.2009.*
- *Servicebutikken viderefører dagens oppgaver etter avtale med RKR.*
- *Oppsamlingsutstyr m.v. som tilhører den kommunale renovasjonen overtas av RKR etter bokført verdi pr 1.7.2009.*
- *Overføring av fakturering for husholdnings- og hytterenovasjon vurderes overført tidligst fra 1.1.2010, og dette avklares innen 1.7.2009.*

Overføring av fakturering av renovasjonsgebyr ble gjennomført i 2010. Kommunene har beholdt ansvaret for forvaltningsdelen av den lovpålagte avfallshåndteringen, det vil si renovasjonsforskrifter, gebyrfastsettelse, tilsyn, med mer. I tillegg ligger også eierskap til nedlagte avfallsdeponi igjen hos eierkommunene. De deponi som ikke kan knyttes til husholdningsavfall vil fremdeles kommunen eie og ha oppfølgingsansvar for (f. eks. Randesund Industrifyllplass, Holskogen Industrifyllplass, Strandkantdeponiet i Kongsgårdbukta, m.fl.). Det er til orientering inngått avtale med Avfall Sør Husholdning AS om drifts- og miljøkontrolloppfølging av disse deponiene.

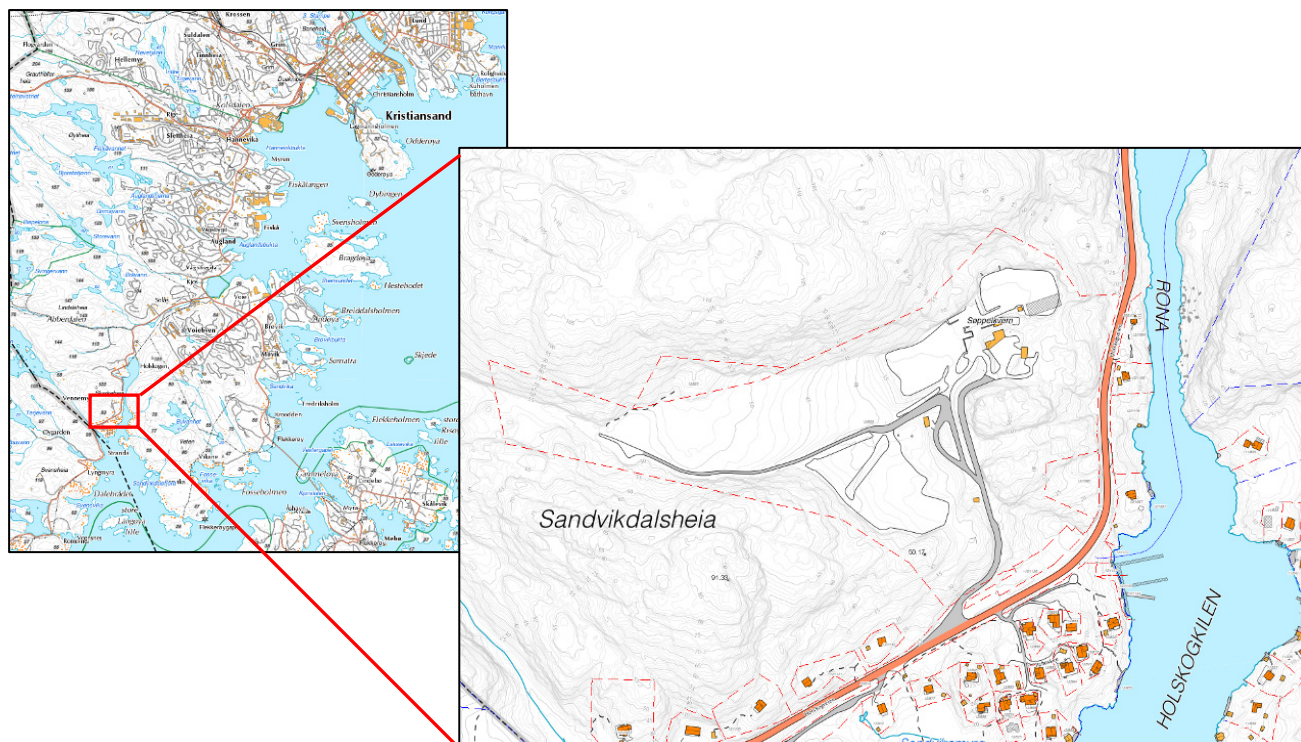
Det som gjenstår før en har samlet alle de gebyrfinansierte renovasjonstjenestene i Avfall Sør Husholdning AS, er i hovedsak avklaring vedrørende eierforhold, ansvar og etterdrift av deponier. I denne forbindelse er det også ønskelig å se på harmonisering av gebyrnivået i alle fire kommunene. Ved å overføre alle drifts-, eier- og økonomiforpliktelser på deponiene i kommunene og samtidig gjøre opp gjenstående selvkostfond i eierkommunene, vil da Avfall Sør Husholdning AS ha alle kostnader og inntekter knyttet til avfallshåndteringen for husholdningene. Det vil da også kun være ett selvkostfond på renovasjon, felles for alle 4 eierkommune, hos Avfall Sør, og ikke samtidig i den enkelte kommune slik som i dag. Kr.sand kommune har et selvkostfond på renovasjon som pr 31.12.2011 har et underskudd på ca. 400.000 og som må dekkes inn / overføres.

Dersom forholdene knyttet til deponiene kan avklares før budsjettbehandlingen høsten 2012, kan gebyrene harmoniseres for alle abonnenter i Avfall Sørs eierkommuner fra og med 2013. I 2012 skiller det 294 kr på et normalabonnement (i Kr.sand 3.625,- inkl. mva). Søgne ligger ca. 200 kr over de 3 andre eierne pga ekstra innbetaling for å redusere akkumulert underskudd på selvkostfondene fra tidligere år. Reel forskjell er derfor under 100 kr og en harmonisering vil derfor ikke påvirke gebyrene for husholdningene i særlig grad.

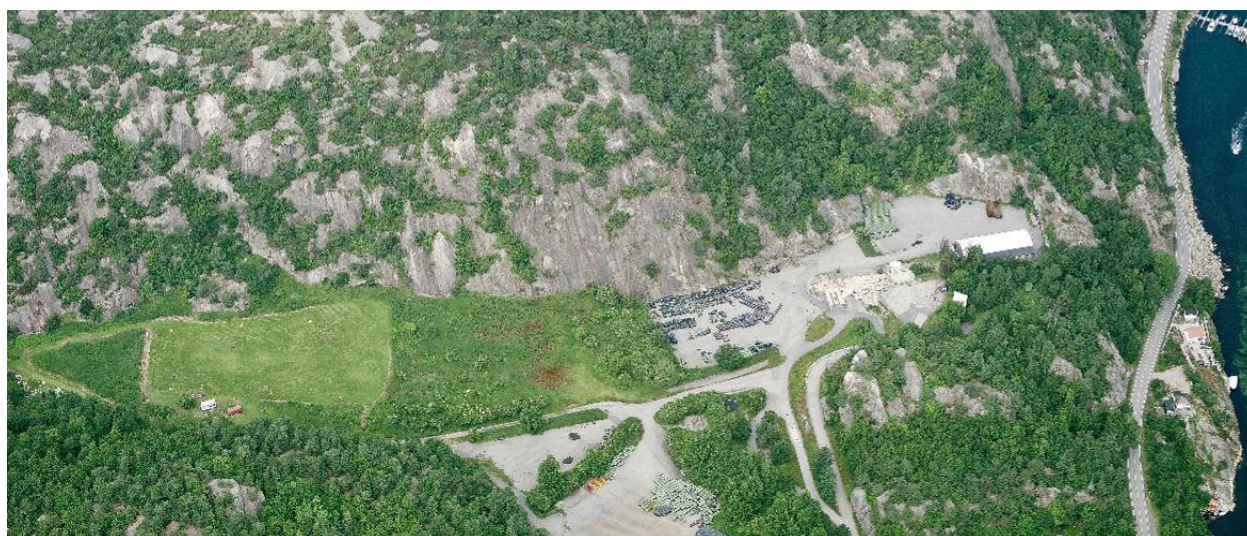
Følgende deponier er de som er vurdert overført til Avfall Sør AS:

Kristiansand:	Holskogen (kvern)
Songdalen:	Stokkeland
Søgne:	Repstad og Monan
Vennesla:	Breimyr

I tillegg til ansvaret for etterdrift, inkludert miljøkontroll og videre avslutningstiltak, legges det til grunn for Holskogen (kverna) at Avfall Sør Husholdning også overtar eiendomsretten, og med det også tilhørende muligheter for utnyttelse av anlegget til avfallsrelaterte formål frem til endelig avslutning. De andre av de ovennevnte deponier ligger på leid grunn og Avfall Sør Husholdning vil overta leieavtalene i den grad det er aktuelt å videreføre disse.



Kartutsnitt over viser eiendomsgrenser for Holskogen deponi (kverna). Bildet under er skråfoto av deponiområdet slik den fremstår i dag.



På Holskogen deponi (kverna) ble det våren 2012 gjennomført en verdivurdering av hele tomten, se vedlegg 2. Denne har en eiendomsverdi på 1,3 mill kr slik den fremstår i dag og med de begrensninger som ligger i reguleringsformål og øvrige tinglyste heftelser.

I 2012 er det bare Kristiansand som har gjenstående bokførte verdier knyttet til de nedlagte deponiene, ca. 4,4 mill. kr. I tillegg disponerer Avfall Sør et lagerbygg for dunker på Dalane. Dette er finansiert av Kristiansand kommune i sin heltet med forsikringsoppgjør fra brann i 2006 i et gammelt dunkelager på Holskogen (kverna). Lagerbygget ble oppført på Dalane i 2010 og er en del av et nybygg som også huser deler av Ing.vesenets produksjonsavdeling. Byggekostnadsandelen til dunkelageret var 6,7 mill kr. Denne har, som følge av at forsikringen dekket et allerede nedskrevet bygg, ikke noe verdi i balansen. Som en del av overføring av alle eiendeler foreslås det derfor at eiendomsretten til dunkelageret overføres, men før dette skjer skal det settes opp en avtale som sikrer Kr.sand kommune forkjøpsrett ved evt. salg / utleie til andre. Tomten vil fortsatt eies av kommunen, men det tas ikke leie av grunn. Deling av driftskostnader for bygg er regulert i avtale mellom Ingeniørvesenet og Avfall Sør og denne videreføres.

Det understrekes at det er vesentlige ulikheter mellom forpliktelser og eventuelle verdier knyttet til de kommunale deponiene for husholdningsavfall. Videre er det en ikke ubetydelig usikkerhet rundt mulige nye krav fra fylkesmannen både i forhold til nødvendige avslutningstiltak, etterdrift og miljøkontroll. Dette gjelder alle deponiene, men sannsynligheten for at det blir nødvendig med vesentlige tiltak anses størst på Holskogen (kverna) og Breimyr. Avslutningstiltak på deponiet på Holskogen er antatt å beløpe seg til ca 8-10 mill kr (2012 kr), men kostnadsestimatet er usikkert og basert kun på erfaringstall fra andre deponi.

Totalt sett utgjør imidlertid dagens etterdriftskostnader mindre enn 1 mill kr/år og summen av etterdriftskostnader og avskrivninger er rundt 1,5 mill kr. Det anses lite sannsynlig at summen av avskrivninger og andre etterdriftskostnader for deponiene totalt sett vil overstige 3 mill kr selv ved strengere krav fra fylkesmannen. Den største usikkerheten her antas å være knyttet til Holskogen, men også på Breimyr og Repstad kan det komme nye krav som medfører større tiltak. Med en årlig kostnad knyttet til de nedlagte deponiene på 2 - 3 mill kr vil dette utgjøre 50 – 75 kr/abonnent, eller i størrelsesorden 2 % av totalt gebyr. For Kristiansand, som har mesteparten av forpliktelsene på deponi som overføres, vil eierforhold derfor ikke bety noe i forhold til gebyrrendring. For de andre eierkommunene i Avfall Sør bør en endring bl. a. ses i forhold til at alle innbyggere i de fire kommunene i dag har samme pris pr tømning og "fri" bruk av gjenvinnings-stasjonene og at de får størst nytte av stordriftsfordelene i samarbeidet med Kristiansand.

For Kristiansand kommune vil overføring av både deponi og dunkelager være verdier i størrelsesorden 7-8 mill kr, mens forpliktelser som overføres i størrelsesorden beløpe seg til ca 14-15 mill kr (avslutningstiltak, underskudd i selvkostfond og gjenstående kapitalkostnader i balansen). Avskrivning og rentekostnader for gjenstående verdier i Kr.sand kommune var i 2011 ca. 670.000 kr.

Ved en overføring av ansvaret for de nedlagte husholdningsavfallsdeponiene til Avfall Sør Husholdning legges det også til grunn at alle balanseførte poster knyttet til disse i kommunene overtas av Avfall Sør Husholdning på samme måte som vi tidligere har overtatt poster knyttet til renovasjonsutstyret.

På denne bakgrunn anbefaler Byingeniøren at Avfall Sør Husholdning overtar alle gjenstående balanseførte poster knyttet til de nedlagte deponiene, inkl. selvkostfond. Fra samme tidspunkt overtas alt ansvar knyttet til avslutningstiltak, etterdrift og miljøkontroll. Leieavtalene for deponiene på Breimyr, Repstad og Stokkeland avsluttes senest 31.12 eller overføres fra kommunene til Avfall Sør. Avfall Sør Husholdning overtar disposisjons- og eiendomsretten til Holskogen (kverna) og dunkelager på Dalane (iht egen avtale).

Punkt 152/12: Utbedring av gangvei mellom Leirdalen og Høietun - oppfølging av bystyrevedtak i sak 20/12

Bilag

Saksprotokoll

Tvp 13.06.2012-c

Tvp 13.06.2012-b

Tvp 13.06.2012-a

Lengdeprofil 13.06.2012

Plan 13.06.2012



Dato: 14.06.2012
Saksnr.: 201206764-1
Arkivkode E: 033 Q20
Saksbehandler: Per Kjelsaas

Saksgang
Byutviklingsstyret
Formannskapet

Møtedato
23.08.2012
12.09.2012

Utbedring av gangvei mellom Leirdalen og Høietun - oppfølging av bystyrevedtak i sak 20/12

I forbindelse med sak om lokalisering av barnetrinnet i Torridal fattet bystyret 22.02.2012 bl.a. følgende vedtak:

Bystyret ber administrasjonen vurdere utbedring av den omtalte skoleveien for elever på Høietun, slik at den kan benyttes på en sikker måte hele året. (52/1)

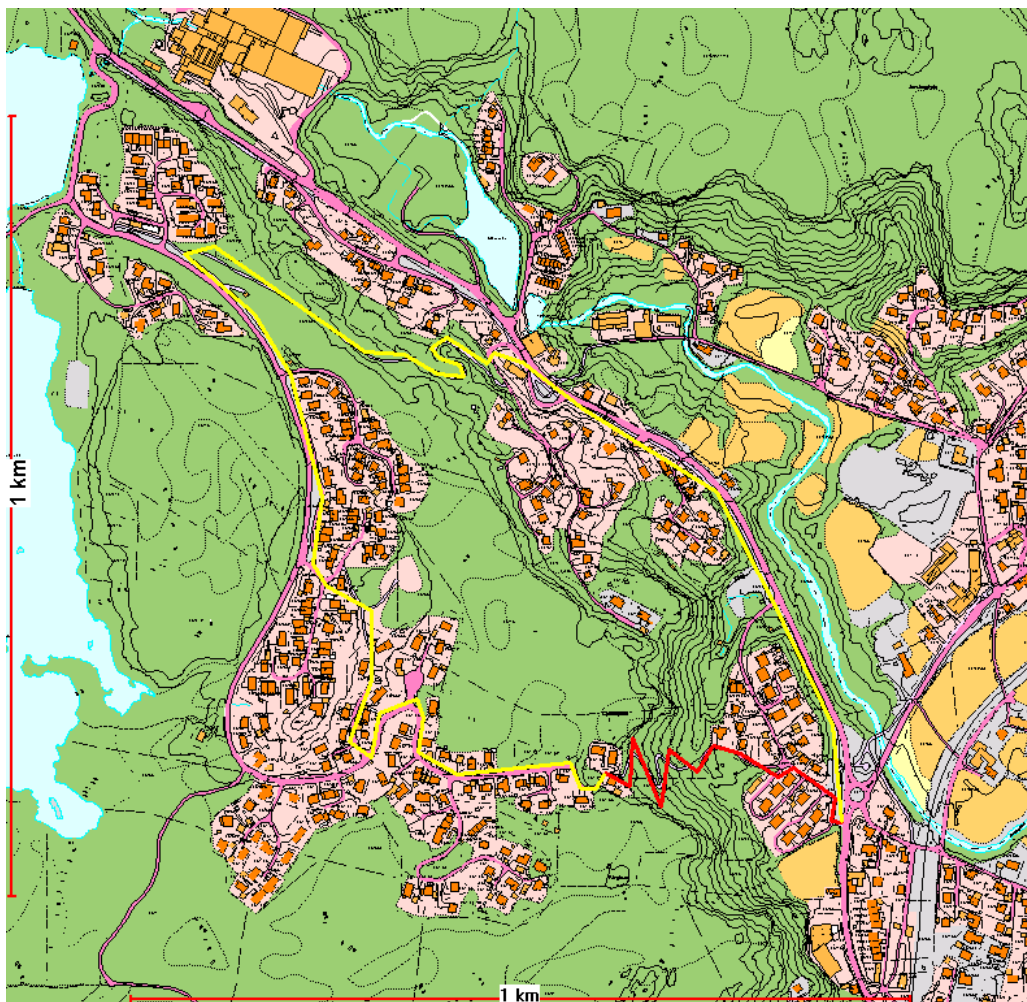
Det går i dag en svært bratt og svingete asfaltert og belyst gangsti mellom toppen av Høietun og Leirdalen. Stigningen er opptil 25% og flere av svingene har en radius på under 2 m. Dette gjør at det ikke er mulig å brøyte eller vedlikeholde gangstien.

Gangstien er en viktig snarvei for beboere på øvre del av Høietun og gir nesten 2 km kortere gangavstand til butikk og skole.

Det er en høydeforskjell mellom Leirdalen og toppen av Høietun på ca. 40 m. For å oppta denne høydeforskjellen med akseptable stigningsforhold, må gang-/sykkelveien legges i store slynger i skråningen opp mot Høietun. Dette lar seg gjøre, men det medfører en del terrenginngrep. Vedlagte plan datert 13.06.2012 gir akseptable stigningsforhold og brukbar terrengtilpassing.

Traséen blir ca. 450 m lang og får en jevn stigning på ca. 9%. Minste kurveradius er 6 m, som er minimum for våre små strø- og brøyteenheter. Dersom veinormalens krav til stigningsforhold på 8% skal oppfylles, vil dette gi betydelig større terrenginngrep og kostnader. Anleggskostnadene er beregnet til 6,2 mill. kr. inklusive belysning.

Kartet på neste side viser foreslått gang-/sykkelvei med rødt og dagens helårs gang-/sykkelforbindelse fra toppen av Høietun til butikker og skole med gult.



Vi har ikke vurdert grunnforhold tilknyttet terrenginnngrepene. Dette bør tas opp i forbindelse med en reguleringsprosess. Grunnforholdene vil kunne innvirke på anleggskostnadene.

Planen berører for det meste kommunal grunn, men 3 private eiendommer blir også berørt.

Prosjektet er prioritert etter 2018 i vedtatt sykkelhandlingsplan for Kristiansandsregionen 2011-2020. En forsering av prosjektet vil kreve en kommunal forskottering. Vi foreslår at det avsettes midler til regulering av gang-/sykkelveien i forbindelse med handlingsprogrammet for 2014-2017.

Forslag til vedtak:

1. Formannskapet vedtar at regulering av gang-/sykkelvei mellom Leirdalen og Høietun tas inn i handlingsprogrammet for 2014-2017.
2. Eventuell kommunal forskottering av opparbeidelse vurderes når regulering og grunnnerv er avklart.

Ragnar Evensen
teknisk direktør

Terje Lilletvedt
byingeniør

Trykte vedlegg: plan datert 13.06.2012 med lengde- og tverrprofiler

Utrykte vedlegg: ingen

Punkt 153/12: Fartsdempende tiltak i buss- og samleveier 2012



Dato: 04.07.2012
Saksnr.: 201200362-15
Arkivkode E: Q81
Saksbehandler: Per Kjelsaas

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
23.08.2012

Fartsdempende tiltak i buss- og samleveier 2012

Byutviklingsstyret behandlet nye søknader om fartsgrenser og fartsdempende tiltak på buss- og samleveinettet på møte 26.04.2012 (sak 86/12). Det ble vedtatt at nye bussputer som vist i nedenstående tabeller kunngjøres og legges ut til høring.

Fartsdemperne er kunngjort i Fædrelandsvennen og velforeninger, skoler og transportorganisasjoner/-selskaper er tilskrevet. Det er ikke innkommet merknader.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret vedtar nye fartsdempere som vist i nedenstående tabell:

Veinavn	Sted	Tiltak
Slettheiveien	nr. 68	bussputer
Slettheiveien	Slettheitoppen	bussputer
Slettheiveien	Gransangerveien	bussputer
Gimlekollen	nr. 9 (vest for Åsas vei)	bussputer
Bergtorasvei	Sigrids vei-Holdalsnuten	bussputer
Justnesskauen	Eidet	40 km og bussputer
Jærnesheia	nr. 50-52	bussputer
Strømmeveien	Ronatoppen	bussputer

Terje Lilletvedt
byingeniør

Per Kjelsaas

Vedlegg: ingen

Punkt 154/12: Oddernesveien 8 - detaljplan. Sluttbehandling

Bilag

Saksprotokoll

Saksprotokoll

2. Bestemmelser datert 14.05.2012

1. Detaljplan datert 14 05 2012

10. Innkomne merknader

9. Trafikfstøyvurdering

8. Notat - trafikkvurdering

7. Innmålinger av eksisterende situasjon

6. Situasjonsplan - ortofoto

5. Snitt tegninger oppriss, A-A og 1-1, datert 14.05.2012

4. Situasjonsplan - utomhusplan

3. Planbeskrivelse datert 14.05.2012



Dato: 24.04.2012
Saksnr.: 201100401-48
Arkivkode O: GNB: 1285
Saksbehandler: Mirza Lejlic

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
14.06.2012
20.06.2012

Oddernesveien 8 - detaljplan. Sluttbehandling

Sammendrag:

SMS Arkitekter fremmer et forslag til detaljplan på vegne av eierne av gnr.152, bnr.1071 og gnr 152, bnr 1156. Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av leiligheter m/ fellesanlegg på gnr. 152 bnr. 1071 og bygging av en tomannsbolig på gnr. 152 bnr. 1156. Eksisterende bolighus på gnr. 152, bnr. 1071 skal rives.

Planforslaget som fremmes for sluttbehandling er utarbeidet etter flere nye diskusjoner, utredninger og vurderinger og med vekt på innkomne merknader fra berørte naboer. Antall nye boenheter i planforslaget er redusert fra tidligere 26 til 19. Gesimshøyde er på lavblokkene redusert fra 10,5m til 10,0m. To nye leilighetsbygg er plassert helt inntil og parallelt med byggegrense/sikringssone mot E18-kulvert. Dette øker avstanden fra eksisterende boligbebyggelsen og det gjør at det vil bli gunstigere med innsyn og utsyn samt sol/skygge på naboeiendommer. Ønsket tomannsbolig i BK1 område foreslås endret til en ny enebolig.

Planområdet ligger i nærhet til Kvadraturen og i forhold til kommuneplanens hovedgrep med vekt på nærhet til sentrum, kollektivknutepunkt og etablerte tjenestefunksjoner.

Teknisk direktør anbefaler at planforslaget vedtas med de endringer som foreslås i vedtaket.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Oddernesveien 8 sist datert 14.05.12, med bestemmelser sist datert 14.05.12 med følgende endringer i plankart og bestemmelser:

- a. Nye garasjer i BF1 og BF2 skal være i en etasje og ha maksimalt bruksareal 30 m².
 - b. For eiendom 152/1147, Ole Bulls gate 7 kan tillates max BYA 28%
 - c. Innenfor BK1 skal det oppføres en enebolig. Tillatt %-BYA= 30%
 - d. Leilighetsbygg i BB1 skal plasseres helt inntil og parallelt med byggegrense/ sikringssone mot E18-kulvert. Tillatt generell gesimshøyde skal ikke overstige kote +19,00. Toppetasjen i bygg/ hus 2 (boligareal i bygg nærmest Ole Bullsg.15 / Parkveien) skal har tilbaketrukket boligareal i 3.etg.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg:

1. Detaljplan datert 14.05.2012
2. Bestemmelser datert 14.05.2012
3. Planbeskrivelse datert 14.05.2012
4. Situasjonsplan – utomhusplan
5. Snitt tegninger oppriss, A – A og 1 – 1, datert 14.05.2012
6. Situasjonsplan – ortofoto
7. Innmålinger av eksisterende situasjon
8. Notat – Trafikkvurdering
9. Trafikkstøyyvurdering
10. Innkomne merknader

Bakgrunn for saken

SMS Arkitekter fremmer forslag om detaljplan på vegne av eierne av gnr.152, bnr.1071 og gnr 152, bnr 1156. Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av leiligheter m/ fellesanlegg på gnr. 152 bnr. 1071 og bygging av en tomannsbolig på gnr. 152 bnr. 1156. Eksisterende bolighus på gnr. 152, bnr. 1071 skal rives.

Dagens situasjon

Eksisterende bebyggelse i kvartalet består av eneboliger i 1 ½ til 2 1/2 etasjer. Øvrige bebyggelse langs Oddernesveien i området består i det vesentlige av rekkehus og leilighetsbygg inntil 3 etasjer (Schoder rekka). Oddernesv.8 har stor have som bryter med de sammenhengende husrekkene på hver side av gata. Mønehøyder på eksisterende bebyggelse ligger mellom kotene +17 (noen eneboliger langs Ole Bulls gate) til 19,36 (taksprang på Thilo Schoders sin rekke).

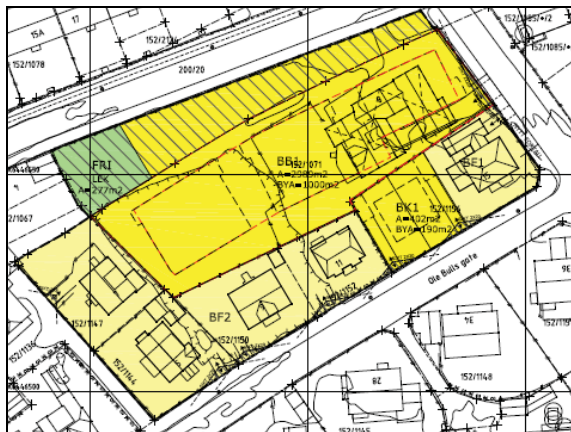


Ortofoto – dagens situasjon

Tidligere saksgang

Alternativ 1

Byutviklingsstyret vedtok i møte den 23.06.11 å legge et alternativ forslag av detaljplanen ut til offentlig ettersyn.

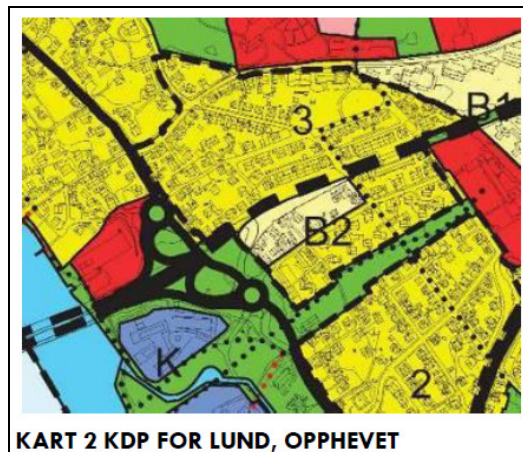


Alternativ 1 – detaljplan



Illustrasjonskisse av utomhusplan, alternativ 1

Planforslaget ble basert på at området hadde tidligere status som byutviklingsområde og planens intensjoner var i samsvar med daværende KDP for Lund.



Kommunedelplan for Lund ble vedtatt 2005. I kommunedelplanen for Lund var tomter regulert til utviklingsområde bolig innenfor området B2. Max. BYA=25% / Max. TU=75%. Max. 10% av netto tomt kunne nyttes til parkering på bakkeplan. Kommunedelplanen ble opphevet etter at ny kommuneplan ble vedtatt 22.06.2011.

Planområde i ny kommuneplan

22.06.2011 vedtok Bystyret ny kommuneplan. I den nye kommuneplan inngår planområdet foreslått til regulering i område B17.

I kommuneplanen og beskrives området som ferdig utbygget: §12.b – *Bebyggelse og anlegg B4-B30, områder som ikke skal fortettes. Områdene regnes som ferdig utbygd og skal ikke fortettes med ny bebyggelse utover det som fremgår av gjeldende reguleringsplaner.*

I kommunedelplan for Lund var området vist som nytt byggeområde, B2. I den nye kommuneplanen blir område B2 ikke vist som nytt byggeområde fordi nye byggeområder i kommuneplanen er kun de som er nye i forhold til vedtatte arealplaner («endring fra grønt til gult»).

I kommunedelplan for Lund lå område B2 midt inni et bevaringsområde (område 3). Det betyr at retningslinjene for bevaringsområdene også skulle gjelde for ny utbygging i område B2 i ny kommuneplan. Samtidig var det ment og tanken var å fullføre strukturen med ny bebyggelse, og i samsvar med BYA=25% og Max. TU=75%.

Medvirkningsprosess og innspill fra naboer.

Planforslag, alternativ 1, 1 lå ut til offentlig ettersyn i perioden 04.07.11 – 02.09.11. Offentlig ettersyn var i perioden 04.07.11 – 02.09.11 Det hadde kommet inn 14 innspill og merknader. Merknadene omhandlet i hovedsak:

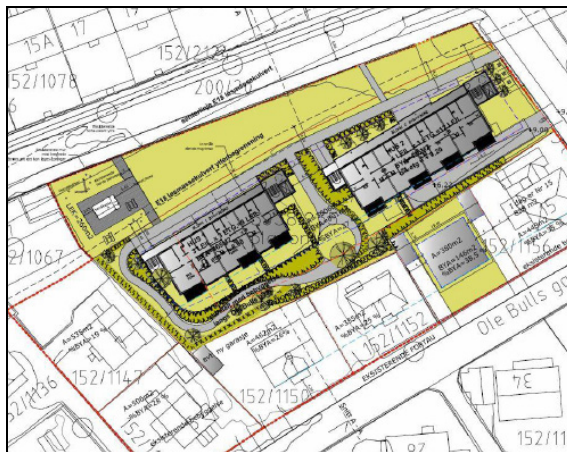
- Alt for stor volum av planlagt bebyggelse
- Tetthet, BYA, kommuneplanens retningslinjer
- Plassering av ny bebyggelse og forhold til omkringliggende eiendommer
- Forhold til vedtatt kommuneplan
- Barn og unges interesser
- Estetikk og arkitektonisk utforming
- Fasadehøyde
- Innsyn, luft og lys
- Takkonstruksjonen

- Grunnforhold
- Eksisterende eiendomsforhold
- Generell trafikksituasjon og trafikkkonsekvenser

På grunn av alle negative innspill og merknader og en ny vedtatt kommuneplan, anbefalte Plan- og bygningsetaten videre arbeid med nye forslag og løsninger til detaljplanen. Forslagstiller ble oppfordret om å ta nye vurderinger angående forhold til omkringliggende eiendommer, estetisk og arkitektonisk utforming, innsyn, luft og lys og trafikksituasjon i nærområde.

Alternativ 2

Byutviklingsstyret vedtok i møte den 22.12.11 å legge et nytt alternativ forslag av detaljplanen ut til ny offentlig ettersyn. Det nye forslaget viste et nytt konsept og ble utarbeidet etter anbefaling fra administrasjonen. Forslagstiller ble oppfordret om å ta nøye vurderinger av innkomne merknader og protester fra berørte naboer.



Illustrasjon – alternativ 2

Illustrasjonen over viser et nytt konsept med endringer og justeringer i planen. Forslaget med den nye konseptet viste:

- Konsept med 3 planlagte bygg erstattes med 2 slankere bygningskropper.
- Slankere bygningskropper ligger med en større avstand til bebyggelsen i Ole Bulls gate. Husbredden blir mer lik Schoder- rekka og bebyggelsen vis a vis i Oddernesveien, dvs. mer tilpasset eksisterende bebyggelse.
- 3.etg. trekkes eventuelt noe tilbake mot syd – noe lignende er gjort på Schoder-rekka. Bebyggelsen etableres med flat tak.
- Antall leiligheter reduseres til 21, hvorav 3 stk. er 4-roms og 18 stk. 3-roms. I det nye forslaget er bygningene plassert langs en byggelinje som er parallell med eksisterende bebyggelse langs Ole Bulls gate. Ny plassering av bebyggelsen ga et bedre solforhold mellom ny og eksisterende bebyggelse.

Medvirkningsprosess og innspill fra

Alternativ planforslag 2 lå ut til offentlig ettersyn i perioden 13.01.12 – 27.02.12. Offentlig ettersyn var i perioden 13.01.12 – 27.02.12. Det hadde kommet inn 17 merknader/ innspill i forbindelse med 2. gangs behandling og ny offentlig ettersyn. Merknadene i hovedsak handlet om:

- Fortsatt for stor volum av planlagt bebyggelse
- Tetthet, BYA, vises til vedtatt kommuneplan

- Plassering av ny bebyggelse og forhold til omkringliggende eiendommer
- Barn og unges interesser
- Estetik og arkitektonisk utforming
- Fasadehøyde
- Innsyn, luft og lys
- Takkonstruksjonen
- Grunnforhold
- Eksisterende eiendomsforhold
- Generell trafikksituasjon og konsekvenser. Stor trafikk i Ole Bulls gate og andre gater og veier i nærområdet.

Etter ny offentlig ettersyn hadde Plan- og bygningsetaten flere nye møter med forslagstiller og møter med flere av beboere som bor i nærheten av planområde.

Forslagstiller fikk alle uttalelser til en grundig gjennomgang i et felles møte 20.03. 2012. I møtet ble det diskutert om viktige prinsipper og mulige forbedringer som resulterte at forslagstiller ble enig om å prøve med nye løsninger, og som kunne bidra med å forebygge mulige konflikter og samtidig skape et godt byggeprosjekt.

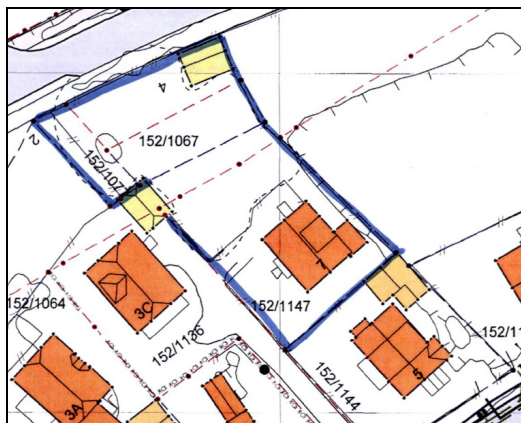
Anne Marie og Øystein Nordvik, innspill datert 28.02.2012 og 23.04.2012

Merknadene handler om forhold til gjeldende planer, søknad om disp. og ønsker om at ny bebyggelse i både utnyttelsesgrad og byggestilen innordner seg til eksisterende bebyggelse. Kommentarer til forslag regulerte høyder, nivåforskjeller mellom nytt terreng og boligene ved hjørnet Ole Bulls gate 5,7 og 9 samt areal/utnyttelse og arkitektonisk utforming. Kommentarer for øvrig trafikk i området.

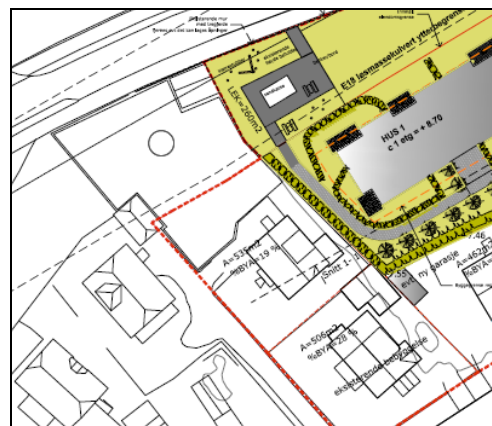
Har forståelse for at eier av Oddernesveien 8 ønsker å bygge på ledig *tomt*/ areal, kan ikke se at det er grunnlagt for dispensasjon til bygging i dette omfanget.

Imøteser kommunens videre behandling av planforslaget ihht kommuneplanen 22.06.2011, og innstiller på at planen må forkastes med bakgrunn i KP. Skal det i eventuelt nytt planforslag søkes dispensasjon vil dette måtte være i tråd med områdets byggeskikk og tilpasset omfang til eksisterende bebyggelse som søkes omregulert.

Ønsker en mer presis definering av fremtidig utnyttelse av sin eiendom.



Utsnitt – innspill til detaljplan



Illustrasjon – detaljplanforslag 14.05.2012

Siden at de disponerer tilleggsareal mot Oddernesveien, ønsker de at arealet medregnes i utnyttelsesgrad på eiendommen 152/1147 som vist i utsnitt over. Det vises til utnyttelsen til andre eksisterende eiendommer som har en BYA på 25-30%.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

Etter avtalen med Statens vegvesen har eier av Ole Bulls gate 7 (gnr. 152 bnr. 1147) rett til å disponere og foreta enklere vedlikehold av arealet 152/ 1067.

Arealet ligger utenfor reguleringsområde og i en sikkerhetssone for tunnelkonstruksjonen.

Det er ikke tillatt å foreta tiltak som kan skade eller berøre tunnelkonstruksjonen.

Plan- og bygningsetaten har sett på BYA på resten av boligtomter som ligger innenfor planområde. BYA varierer fra 25% - 35%.

Etter Plan- og bygningsetatens vurdering av den samlede situasjonen på gnr. 152 bnr. 1147 og gnr. 152 bnr. 1067, foreslås det at BYA på Ole Bulls gate 7 (gnr. 152 bnr. 1147) kan økes fra nåværende 19% BYA til 28% BYA. Økningen vil ikke produsere store negative konsekvenser for naboer. Plan- og bygningsetaten har likevel oppfordret grunneier om å ta kontakt med sine naboer og informere om ønske angående større utnyttelse på sin eiendom.

Når det gjelder andre merknader viser Plan- og bygningsetaten til øvrige svar og kommentarer. Det vises også til vedlagt planbeskrivelse og ny trafikkanalyse.

Vest – Agder Fylkeskommune, innspill datert 16.02.2012

Hvis kommunen velger å bygge ut området, mener vi at dette forslaget er vesentlig bedre enn tidligere planforslag.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

Plan- og bygningsetaten har oppfordret forslagstiller om å evaluere hele planprosessen og sette fokus på inntak innspill og merknader fra berørte naboer. Det ble på nytt vurdert alle forhold som er knyttet til de kvalitetene og potensialer som planområdet har. Det kom nye analyser. Alt resulterte i et nytt planforslag og Plan- og bygningsetaten mener at det nye forslaget er enda bedre enn tidligere planforslag.

Per E Wikøren, oversendelsesbrev med tidligere innsendt liste med underskrifter + liste

- Forholder seg til området som ferdig utbygget iht KP.
- Trafikken - Kommenterer dagens og framtidig trafikk og sier trafikkforhold blir bagatellisert i forslaget. Økt elevtall på Lovisenlund skole med 160 elever. Med mer. Sykkeltrafikk, barn osv.
- Andre hensyn: Det er en generell oppfatning blant beboerne at den planlagte blokkbebyggelsen i Oddernesveien 8 ikke vil være positiv for Nedre Lund. Når området ble ferdig utbygd på begynnelsen av 50-tallet var det store reguleringskrav. Alle hus skulle ha skråtak og ingen bebyggelse skulle overskride 2,5etasjer.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

I kommunedelplan for Lund lå område B2 midt inn i et bevaringsområde (område 3). Det betyr at retningslinjene for bevaringsområdene også skulle gjelde for ny utbygging i område B2 også i den nye kommuneplanen. Samtidig var det ment og tanken var å fullføre strukturen med ny bebyggelse, og i samsvar med BYA=25% og Max. TU=75%.

Trafikkforhold er vurdert og det vises til vedlagt trafikkanalyse. Plan- og bygningsetaten hadde kontakt med rektor ved Lovisenlund skole. I møtet har Plan- og bygningsetaten fått opplyst at det er flere barn fra mindre klasser på skolen som kjøres til og fra skolen. De fleste barn fra større klasser sykler eller går. Det gjelder barna som kommer fra Sødal område. Andre barn som bor i nærområder rundt skolen har relativt gode gangs- og sykkelforbindelser. I trafikkanalysen foreslås det nye grep/ tiltak på Parkveien og Ole Bulls gate som kan ytterligere forbedre standard for gående og syklende.

Når det gjelder estetikk og arkitektur så kan det konstateres at forhold til arkitektur og byggeskikken varierte gjennom tidene. Det handler ikke bare om hvordan fasadene kan se ut men også mye om hvordan tilpasse nye bygninger til dagens moderne families ønsker, behov og teknisk standard. Samtidig er det viktig med forhold til etablerte omgivelser. Både på Lund og andre steder i kommunen bygges det i dag flere typer leilighetsbygg og med variert bruk av detaljer og farger. Planlagt bebyggelse her er omringet av et stort grønt areal og ligger bra i forhold til nabobebyggelse og etablert teknisk og gatestruktur.

Elin M. Javnes-Wikøren, innspill datert 19.02.2012

- Mener dette er disp. søknad fra det opprinnelige forslaget. Gjentar tidligere merkn. ang bebyggelse og mener at dette blir et estetisk i Oddernesveien 8 og tomannsbolig i Ole Bulls gate 13.
- Kommenterer dagens og framtidig trafikk. Trafikkforhold blir bagatellisert i forslaget. Økt elevtall på Lovisenlund skole med 160 elever. Med mer. Sykkeltrafikk, barn med mer.
- Protesterer på planen om ny tomannsboligen i Ole Bulls gate 13 ut fra bestemmelsene i KDP fra 2005. Nr. 15 har i dag BYA på 19%, mens dersom de fradeles så blir BYA på 35% mens nr 13 er lagt opp med BYA på 38,5%. For at nr 13 og nr 15 samlet skal ligge innefor kravene fra KP 2005 kan max BYA på nr 13 være 50m².
- Det bør også legges vekt på at låven/uthuset som skal rives er over 100 år og er unik i forhold den opprinnelig bebyggelse på den tiden og bør være verneverdig."

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

Plan- og bygningsetaten foreslår at forslag om ny tomannsbolig i BK1 endres til en ny enebolig med max BYA 30%. Trafikkforhold er vurdert og det vises til vedlagt trafikkanalyse. Plan- og bygningsetaten hadde kontakt med rektor ved Lovisenlund skole. I møtet har Plan- og bygningsetaten fått opplyst at det er flere barn fra mindre klasser på skolen som kjøres til og fra skolen. De fleste barn fra større klasser sykler eller går. Det gjelder barna som kommer fra Sødal område. Andre barn som bor i nærområder rundt skolen har relativt gode gang- og sykkelforbindelser. I trafikkanalysen foreslås det nye grep/ tiltak på Parkveien og Ole Bulls gate som kan ytterligere forbedre standard for gående og syklende.

Låven/uthuset som nevnes over er ikke vurdert som en bevaringsverdig bygg.

Marit Moland, innspill datert 28.02.2012

- Merknad går ut på arkitektonisk utforming av foreslåtte bygg, trafikkforhold og høyde, nivåforskjeller, lys og luft. Det er gjort en grundig redegjørelse ang. høydeforskjeller fra eksisterende til nytt terreng samt det påvises avvik mellom plantegning og snittegning.
- Man stiller seg undrende til om forslagstiller bevisst har forsøkt å feilinformere og villedde de berørte naboer om de reelle konsekvenser av utbyggingen. På denne bakgrunn forventes at reguleringsplanen avises inntil det eventuelt vil være mulig å få en mer åpen og tillitvekkende dialog."

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

I nytt planforslag vises det at det blir et større rom mellom ny og eksisterende bebyggelse. Ny leilighetsbygg er 0,5m lavere nå en i tidligere forslag. Det er vedlagt illustrasjon med innmålinger av eksisterende terreng situasjon med vist ny bebyggelse. I planbeskrivelsen er det redegjort for tidligere avvik i målestokk. I nytt planforslag rettes det.

Trafikkforhold er vurdert og det vises til vedlagt notat om trafikkvurdering. Generelt kommenteres trafikken i øvrige Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar.

Håvard Haukom og Maria t Norheim, innspill datert 28.02.2012

- I revidert planforslag er BYA redusert til 27%. Det oppgis ikke noe TU, men med 3 etasjer vil denne være 80%. Dette overskrider kravene fra kommuneplan vedtatt 2005. Dvs at det må også innvilges dispensasjon fra gammel kommuneplan. Ny bebyggelse må derfor som et minimum ligge innenfor reguleringsbestemmelsene i kommuneplan av 2005.
- Hele Nedre Lunds bebyggelse er med skrått tak med unntak av Lovisenlund Skole, Gimle Aldershjem, Torridalsveien 16 og Schoderekk. Gesimshøyde på ny bebyggelse er satt på snitt A-A satt til kote 18,80 og 18.30. I forslaget til reguleringsbestemmelsene er det satt max kotehøyde til 19,50. Det undres derfor på hvor høyt bygget planlegges. Uansett vil gesimshøyden rage 1,3 - 2,3 m over mønehøydene i Ole Bulls gate.
- Det oppgis ingen tellinger av gang og sykkeltrafikk i Ole Bulls gate, men sykkeltrafikken er i belastede perioder stor og bidrar negativt til trafikkbildet i Ole Bulls gate. I kommunens veinormal beregnes ÅDT for hver boenhet ved å multiplisere med 7. Med det nye forslaget vil dette bety en økning i ÅDT på 147.
- Trafikkstøvvurderingen forutsetter en årlig trafikkøkning på 2,5% frem til 2021. Beregnet ut fra tellinger fra 2010 vil dette resultere i en ÅDT på 1893. Legges ny belastning fra Oddernesveien 8 blir ÅDT i 2021 2040. I tillegg har Lovisenlund Skole ca 160 ledige skoleplasser. Her ligger det og et potensial i ytterligere trafikkøkning.
- Ny bebyggelse i Ole Bulls gate 13 vil gi en BYA på 38,5 % og 35% i Ole Bulls gate 15. Dette er langt over hva kommuneplan fra 2005 sier. Vi stiller også spørsmål vedrørende beregningen av BYA på nr 13 i siste revisjon. På plankart i første reguleringsforslag var tomteareal satt til 402 m² og BYA 190 m² noe som gir %BYA = 47%. I siste reguleringsforslag er tomtearealet redusert til 380 m², men avtrykket er identisk med forrige plankart. I planbeskrivelsen side 22 er BYA på nr 13 146 m², men avtrykket er heller ikke her vesentlig endret. Skisse fra reguleringsforslaget er identisk med forrige utgave.
- Ole Bulls gate 15 ble bygget i 1936. Dette er i høyeste grad en del av områdets egenart. A tillate riving av bolighus og låve og erstatte dette med lavblokker er ikke i tråd med kommuneplanen og vil forringe området betraktelig.
- Hvis utbygging i Oddernesveien 8 på tross av kommuneplanen vil skje håper vi kommunen innser hvilke negative innvirkninger gjeldende planforslag får for området. Håper på at boligen og låven får stå og at eventuell utbygging kan bli i form av eneboliger eller tomannsboliger som i utforming og størrelse tilpasses resten av reguleringsområdet.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

I nytt planforslag vises det at det blir et større rom mellom ny og eksisterende bebyggelse. Ny leilighetsbygg er 0,5m lavere nå en i tidligere forslag. Det er vedlagt illustrasjon med innmålinger av eksisterende terreng situasjon med vist ny bebyggelse.

*Tomteareal Oddernesv.8 inkl. regulert kombinert område bolig/off. vei som Oddernesv.8 har bruksrett på er 3006 m² mens illustrert skisseforslag til utbygging viser **BYA=816 m²** dvs. %-**BYA=816/3006 x 100 = 27%**. Dette fastsettes som maks. utnyttelse for området BB1. Tomt inkl. areal inntil Oddernesveien = 3006m². Totalt bruksareal i illustrert skisseprosjekt er 1813m². %-**TU=1813/3006 x 100=60%**.*

For ny bebyggelse i Ole Bulls gate 13, BK1, er Plan- og bygningsetatens vurdering at foreslått utnyttelse for er alt for høyt.

Tomten er liten, 380m², og egner seg best til etablering av en ny enebolig med tilhørende garasje. Plan- og bygningsetaten foreslår max 30% BYA for BK1.

Det er utarbeidet en ny notat med trafikkvurdering. Der vises til eksisterende trafikkbelastning og forventet trafikkvest.

Det vises til eksisterende situasjon med dagens vei- og gate geomteri. Konklusjonen er at planen vil ikke medføre en vesentlig økning i trafikkbelastningen. I trafikkanalysen foreslås det nye grep/ tiltak på Parkveien og Ole Bulls gate som kan ytterligere forbedre standard og sikkerhet for gående og syklende.

Line Eidsvig, innspill datert 28.02.2012

Ved en evt. fortetting av området forventer vi at kommunen aller høyeste grad vektlegger hensynet til eksisterende bebyggelse med tanke på at man:

- Forlanger en arkitektur som vil videreføre området klare byggeskikk (skråtak og trebebyggelse)
- tar hensyn til og utbedrer trafikkforholdene i henhold til førende bestemmelser
- Reduserer utnyttelsesgrad av tomt i henhold til kommuneplan ved å redusere antall etasjer og størrelse på utbygging
- Utreder nivåforskjell og konsekvenser dette får for de omkringliggende eiendommer.
- Registrerer at kommunen har samarbeidet tett med utbygger, uten å sikre at det har vært god kommunikasjon med andre direkte berørte parter. Vi har gjennom denne prosessen også mistet tiltro til at utbygger legger åpent fram for beslutningstakerne de faktiske opplysninger, og ber administrasjonen se nøye på forslaget til reguleringsplan for det framlegges politikerne.
- Ønsker å nevne at informasjon fra utbygger/kommunen i denne saken har vært dårlig. I saksfremlegget fra plan- og bygningsetaten vises det til flere møter, samtaler og felles vurderinger av eksisterende situasjon.
- Forventer at merknader blir vurdert nøye videre i prosessen!

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

Plan og bygningsetaten har oppfordret forslagstiller med å utarbeide flere alternative forslag og om å foreta mange utredninger og vurderinger. Forslagene ble 2 ganger sendt ut til offentlig ettersyn, og etter politisk behandling i BUS. Derfor har detaljplanprosess tatt veldig lang tid. Prosessen startet våren 2009.

I nytt planforslag vises det at det blir et større rom mellom ny og eksisterende bebyggelse. Det er vedlagt illustrasjon med innmålinger av eksisterende terreng situasjon med vist ny bebyggelse. Antall nye boenheter er redusert fra tidligere 26 til 19. Det er utarbeidet en ny notat med trafikkvurdering. Der vises til eksisterende trafikkbelastning og forventet trafikkvest.

Eva og Irene Sørensen, 27.02.2012

- Kjøpte Oddernesveien 28a, tomannsbolig, høsten 2009 uten å være klar over utbyggingen rett utenfor stuevinduer. Det planlagte bygget vil komme som en stor mur rett i fronten av Oddernesveien 28a.
- Trekker inn trafikkmomentet ang. underdimensjonert tverrsnitt i Ole Bulls gate og deler av Parkveiens samt mange barn i disse gatene/skolevei.
- Høyder og flatt tak kommenteres og kan ikke sammenlignes med Thilo Schoder-rekken.
- Klager på mindre sollys særlig 1.etg, nedkjørsel til nye leilighetsanlegget ønskes ikke rett ved veranda og soverommet.

- Annet - Nedre Lund er et av de eldste bebygde områder her i Kristiansand som har bevart sin sjarme. Ber om at standard beholdes slik den er i dag.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

Ny bebyggelse og tomannsboligen, Oddernesveien 28a, ligger i og avstand mellom hverandre. Ny planlagt bebyggelse vil ikke skape negative konsekvenser i forhold til sollys i 1.etg. Det vises til sol og skygge forhold, side 15 -19 i planbeskrivelsen. Dert vil bli noe mer trafikk men planlagt innkjørsell/ nedkjørsell vil bli mindre til sjenanse for verandaen og soverom en dagens parkering i Parkveien. Det vises til utarbeidet trafikkanalyse.

Nedre Lund vel. v/ Jon Werqland, innspill datert 27.02.2012

- Velforeningen er glad for at gjeldende Kommuneplan (KP) definerer området som ferdig utbygd og ønsker at den videre behandling av reguleringsplan for Oddernesveien 8, følger føringer i KP.
- Trafikkforhold – refererer til trafikkøkning og uoversiktlig trafikksituasjon med blandet trafikk – gående, kjørende og syklende og at kommunen ikke har regulert trafikken som sikrer barn en trygg skolevei. Området som søkes regulert ligger midt i kjernen av disse trafikkmessige utfordringene og kommunen må aktivt benytte muligheten til å stenge og eventuelt enveisregulere gater, slik at trafikkbildet blir mer oversiktlig og tryggere.
- Tomtens utnyttelse og byggehøyde – utnyttelsesgraden bør heller reduseres noe enn å gå utover KP bestemmelser.
- Det etterlyses illustrasjoner som viser hvordan utbyggingen påvirker samspillet med bygningene i Ole Bulls gate. Dette taler for at byggehøyden ikke skal overstige eksisterende bygningsmasser og at 3.etg må trekkes tilbake mot syd. Forslagstiller sier ikke noe om hvor langt den kan trekkes tilbake, men sammenlignet med Schoderrekka tilsier at den trekkes tilsvarende tilbake – til min. midt på bygget.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

I kommunedelplan for Lund lå område B2 midt inni et bevaringsområde (område 3). Det betyr at retningslinjene for bevaringsområdene også skulle gjelde for ny utbygging i område B2 også i den nye kommuneplanen. Samtidig var det ment og tanken var å fullføre strukturen med ny bebyggelse, og i samsvar med BYA=25% og Max. TU=75%.

*Tomteareal Oddernesv.8 inkl. regulert kombinert område bolig/off. vei som Oddernesv.8 har bruksrett på er 3006 m2 mens illustrert skisseforslag til utbygging viser **BYA=816 m2** dvs. %-BYA=816/3006 x 100 = 27%. Tomt inkl. areal inntil Oddernesveien = 3006m2. Totalt bruksareal i illustrert skisseprosjekt er 1813m2. %-TU=1813/3006 x 100=60%. Dette fastsettes som maks. utnyttelse for området BB1.*

For ny bebyggelse i Ole Bulls gate 13, BK1, er Plan- og bygningsetatens vurdering at foreslått utnyttelse for er alt for høyt. Tomten er liten, 380m2, og egner seg best til etablering av en ny enebolig med tilhørende garasje. Plan- og bygningsetaten foreslår max 30% BYA for BK1.

Det vises videre til øvrige kommentarer, vedlagt planbeskrivesle og trafikkanalyse.

Kristine og Ole Lunde-Borgersen, innspill datert 27.02.2012

- Protesterer at det legges opp til en kommersiell utnyttelse av tomt, som vil påføre både trafikale, utsynsmessige, estetiske og boligverdimessige konsekvenser for berørte naboer.

- Det kommenteres i hovedsak til den økende trafikkmengden som vil være mer problematisk etter foreslått utbygging. Nevner at fortau brukes som alternativt kjørefelt parkeringsarealer og det etterlyses og kreves en måling av antall syklist og fotgjengere i Ole Bulls gate.
- Det bør reguleres inn tilfredsstillende tiltak før planforslaget kan godkjennes. Disse forhold som er relevante bør belyses.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

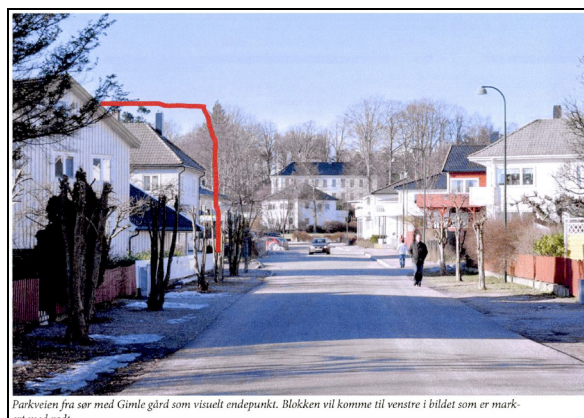
Det vises til vedlagt trafikkanalyse og øvrige kommentarer.

Cecilie Nissen og Johannes Brodkorb, innspill datert 27.02.2012

- Innspill illustrert med fotomontasjer som belyser eiendomsforhold for den berørte eiendommen. Volum og nærhet til/fra ny bebyggelse og solforhold samt tap av uteområder med sol og trafikale ulemper er hovedbudskapet i fremlagte illustrasjoner.

"Hvis man studerer vedlagte sol og skyggeanalyse fra 13 juni kl.18 ser man at husene kaster skygge inn i vår hage. Ser man nøye på tegningen vil man oppdage at utbygger har unnlatt å tegne inn tilbyggene på vårt hus. Det fremstår altså av modellen som om vi vil ha sol i vår hage kl1800. Dette er misvisende."

- Med det nye forslaget vil dette bety en økning i ÅDT på 147. Folk kjører ofte på fortauet for å komme forbi hverandre. Det er også mange som ikke overholder fartsgrensen slik at det medfører farlige situasjoner. Stedet for nedkjøring til garasjeanlegg er punktet hvor *foreldre* slipper av barna sine når de skal til skolen. Dette etter råd fra skolen fordi skolen ikke ønsker denne aktiviteten foran skolen. Mellom 0800 og 0830 er det full aktivitet med avstigning akkurat her.
- Det strekker seg fra krysset Oddernesveien/ Parkveien og til rett over krysset Ole Bulls gate /Parkveien. På samme tidspunkt skal altså 21 biler kjøre ut fra samme utkjørsel få meter unna." Dette belyses også med foto.
Ang. deling av Ole Bulls gate 15. "Vi mener at det er uklart om dette gir Hsh den ballast de trenger til å tvinge sin løsning igjennom, og kan ikke si oss enig i at det finnes en stadfestet enighet, enn si en muntlig avtale, mellom oss. Striden om grensen handler i noen grad om byggevolum og byggplassering på den eventuelt utskilte tomten.
- Ser man på den forslatte reguleringsplanens utnyttning av Ole bulls gt 15s nåværende tomt legges det opp til en samlet bebyggingsgrad (BYA) på ca 36,5 %. Dette er vesentlig tettere bygging enn det som finnes ellers i området. I den forrige planen er maksimalt BYA satt til 25%. Den foreslåtte BYA er altså 68% større enn det som var maksimumsregelen i planen fra 2005.



Parkveien fra sør med Gimle gård som visuelt endepunkt. Blokken vil komme til venstre i bildet som er markert med rødt.

- Hvis utbygging i Oddernesveien 8 på tross av kommuneplanen vil skje, håper vi kommunen innser hvilke negative innvirkninger gjeldende planforslag får for området. Vi håper at eventuell utbygging kan bli i form av eneboliger/tomannsboliger eller rekkehus i to etasjer som i utforming og størrelse tilpasses resten av reguleringsområdet. Vi håper også kommunen innser at en utbygging som den foreslåtte er hensynsløs med tanke på forringelse av naboeiendommenes kvalitet og verdi. I vårt tilfelle vil det bety tap av kvelds-/ettermiddagssol, asfalt på alle kanter isteden for hage og mye mer støy og innsyn. Man bør ta hensyn til naboer og de gitte forutsetninger i området. Vi ønsker også at fortiden skal respekteres og at de nye byggene skal tåle fremtiden.
- Området ikke er egnet for denne type fortetting. Det gjelder størrelse på prosjektet, nærhet til eksisterende bebyggelse og trafikkforholdene i området som har flere utfordringer allerede.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

*Tomteareal Oddernesv.8 inkl. regulert kombinert område bolig/off. vei som Oddernesv.8 har bruksrett på er 3006 m2 mens illustrert skisseforslag til utbygging viser **BYA=816 m2** dvs. %-BYA=816/3006 x 100 = 27%. Tomt inkl. areal inntil Oddernesveien = 3006m2. Totalt bruksareal i illustrert skisseprosjekt er 1813m2. %-TU=1813/3006 x 100=60%. Dette fastsettes som maks. utnyttelse for området BB1.*



Illustrasjon – innspill om alternativ 2



Illustrasjon – situasjon med nytt planforslag, 14.05.2012

Illustrasjonen over til venstre viser huseiers oppfatning at forholdet mellom eksisterende bygg i Ole Bulls gate 15 og todligere planlagt bebyggelse. Illustrasjonen over til høyre viser at situasjonen med nyplanlagt bebyggelse vil bli bra.

For ny bebyggelse i Ole Bulls gate 13, BK1, er Plan- og bygningsetatens vurdering at foreslått utnyttelse for er alt for høyt.

Tomten er liten, 380m2, og egner seg best til etablering av en ny enebolig med tilhørende garasje. Plan- og bygningsetaten foreslår max 30% BYA for BK1. Dette vil gjøre at det blir et bedre forhold til eksisterende uteoppholdsareal på vesidsen av Ole Bulls gate 15. Det vises til sol- og skygge forhold, side 15 -19 i planbeskrivelsen. Dert vil bli noe mer trafikk men planlagt innkjørsell/ nedkjørsell vil bli mindre til sjenanse en dagens parkering i Parkveien. Det vises til utarbeidet trafikkanalyse.

Mary-Anne Aavitsland, innspill datert 23.02.2012

- Den anmeldte blokk faller unaturlig inn i småhusbebyggelsen her og tar kveldsol for vår eiendom.
- Vår eiendom blir betraktelig verdiforringet. Derfor protesteres mot å bygge anmeldte blokk på Oddernesveien 8.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

Det vises til vedlagt planbeskrivelse med sol og skyggeanalysen og øvrige kommentarer.

Statens vegvesen Region sør, innspill datert 23.02.2012

Har ingen merknader til mottatt nytt planforslag.

Fylkesmannen i Vest-Agder, Miljøvernavdelingen, innspill datert 13.01.2012

Rekkefølgebestemmelse 4.4 er av en privat karakter, og etter vår vurdering er det ikke hjemmel for å sikre dette i reguleringsbestemmelsene. Skal den økonomiske fordelingsnøkkelen sikres anbefaler vi at det gjøres i en egen avtale eller i en utbyggingsavtale.

Ingen andre kommentarer.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

Bestemmelser er rettet opp i samsvar med merknaden over.

Agder Energi Nett AS, innspill datert 10.01.2012

Opplyses om at området omfattet av reguleringsplan inneholder lavspentkabler i jord og kabelskap. Disse forsyner Ole Bulls gate 9 og 11. Det henvises til vedlagt skisse. En eventuell flytting av våre anlegg må bekostes av utbygger.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

Utbygger vil ta ansvar for Agder Energi Nett AS sine anlegg.

Reidun Fidje, rektor ved Lovisenlund skole, innspill datert 22.02.2012

Lovisenlund skole ser med bekymring på trafikkøkningen som vil komme i forbindelse med bygging av et høyt antall boenheter. En reduksjon fra 24 til 21 boenheter forandrer ikke vårt synspunkt.

Gatene rundt skolen er allerede svært belastet, og oversikten i kryssene er dårlig.

Vi har 330 elever fra 5 til 13 år. Disse har vi ansvar for å gi en trygg skolevei.

I tillegg vil vi påpeke at Lovisenlund skole har, som nylig omtalt i media, ledig kapasitet. Av byplanmessige grunner bør det bygges mer familievennlige boliger. Erfaring viser at blokkbebyggelse ikke genererer mange familier med skolebarn.

Vi håper plan- og bygningsetaten vil ta disse momentene med i betraktning ved behandling av reguleringsplanen.

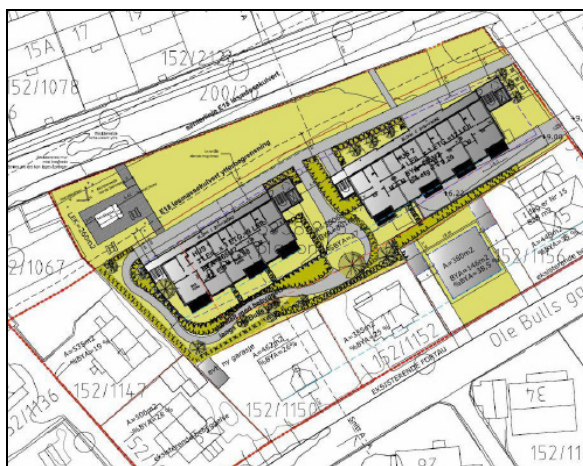
Plan- og bygningsetatens kommentarer og svar:

Trafikkforhold er vurdert og det vises til vedlagt trafikkanalyse. Plan- og bygningsetaten hadde kontakt med rektor ved Lovisenlund skole. I møtet har Plan- og bygningsetaten fått opplyst at det er flere barn fra mindre klasser på skolen som kjøres til og fra skolen. De fleste barn fra større klasser sykler eller går. Det gjelder barna som kommer fra Sødal område. Andre barn som bor i nærområder rundt skolen har relativt gode gang- og sykkelforbindelser. I trafikkanalysen foreslås det nye grep/ tiltak på Parkveien og Ole Bulls gate som kan ytterligere forbedre standard for gående og syklende.

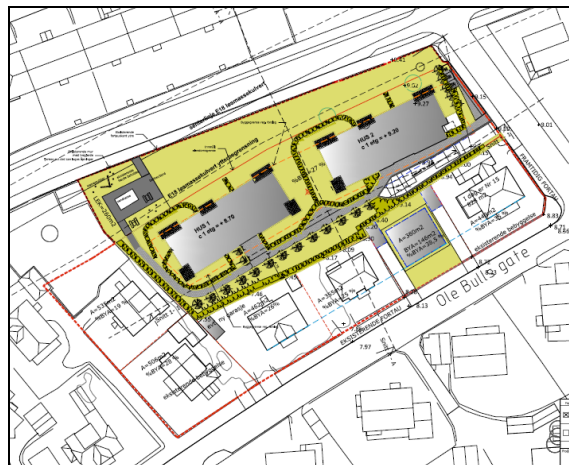
Plan- og bygningsetatens vurdering av nytt planforslag datert 14.05.2012

I kommunedelplan for Lund lå område B2 midt inn i et bevaringsområde (område 3). Det betyr at retningslinjene for bevaringsområdene også skulle gjelde for ny utbygging i område B2 i ny kommuneplan. Samtidig var det ment og tanken var å fullføre strukturen med ny bebyggelse, og i samsvar med BYA=25% og Max. TU=75%.

Forslagstiller ble oppfordret om å ta flere nye vurderinger angående forhold til omkringliggende eiendommer, estetisk og arkitektonisk utforming, innsyn, luft og lys samt trafikksituasjon i nærområde.



Tidligere forslag, alternativ 2



Nytt planforslag til sluttbehandling, 14.05.2012

Det nye planforslaget som vises over er utarbeidet etter flere nye analyser og nye vurderinger av innkomne merknader og protester fra berørte naboer.

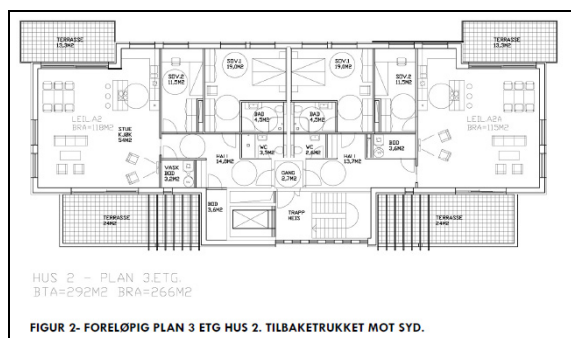
Illustrasjoner over viser konseptendringer og justeringer i planen som ble foretatt:

- Slankere bygningskropper for å øke avstanden til bebyggelsen i Ole Bulls gate. Husbredden blir mer lik Schoder- rekka og bebyggelsen vis a vis i Oddernesveien, dvs. mer tilpasset eksisterende bebyggelse.
- Antall leiligheter reduseres ytterligere fra tidligere 21 til 17-18.
- Illustrert skisseprosjekt forutsetter interne adkomster via trapp/heis – ikke svalganger
- Gesimshøyde er redusert fra 10,5m til 10,0m. Heishus tillates oppført 1,0m over gesimshøyde.

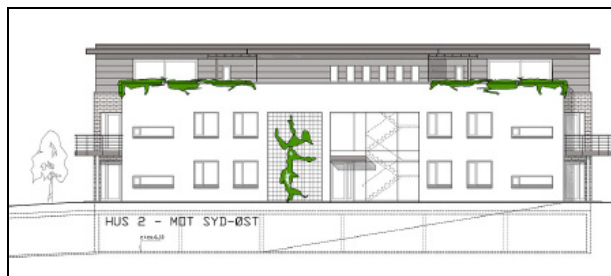
Omkringliggende villabebyggelse har saltak og valmtak med mønehøyde opptil 10 m over eksisterende terreng. Lavblokkene er foreslått med flatt tak med max. gesimshøyde 10,0m dvs til kote +19,0.

Da ny bebyggelse ligger på nordsiden av villabebyggelsen vil denne ikke skape store negativ skyggevirkning på omkringliggende bebyggelse. Etter høring i nov.-2011 er begge hus plassert helt inntil og parallelt med byggegrense/sikringssone mot E18-kulvert. Dette vil øke avstanden fra villabebyggelsen og samtidig vil det oppstå gunstigere sol/skygge situasjon for bygg- og uteoppholdsarealer på naboeiendommer.

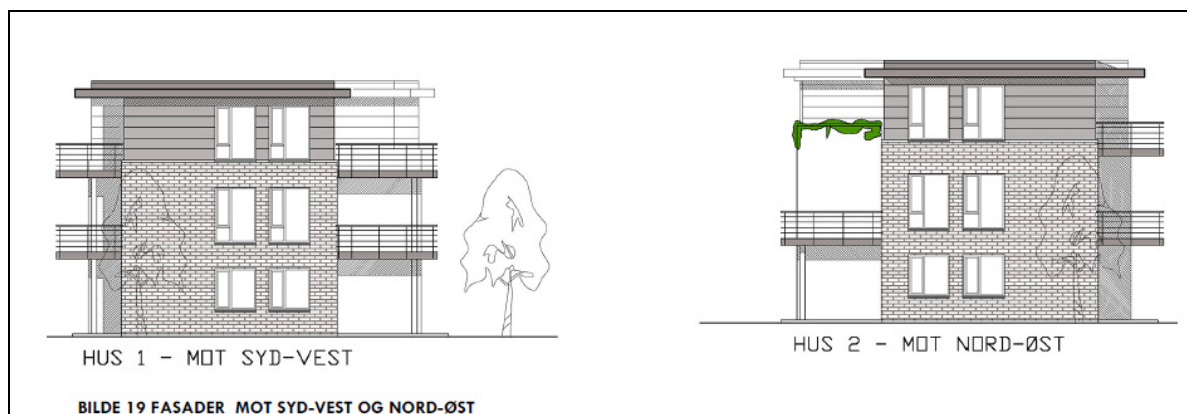
I forslag til bebyggelsen er høydevirkning bevisst brutt opp med annet fasademateriale i toppetasjen. Det er vedlagt oppdatert sol/ skygge - diagram med innmålte korrekte høyder på nabobebyggelsen.



Illustrasjon – Bygg 2, løsning 3. etasje

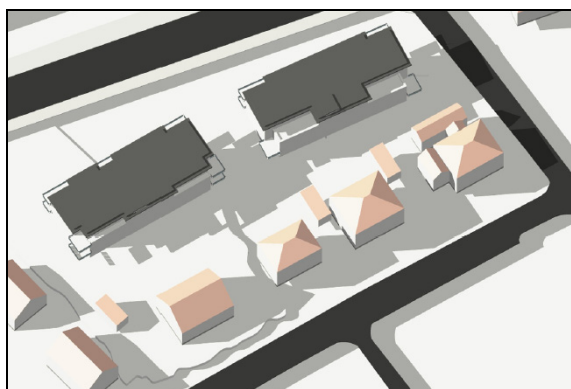


Illustrasjon – Bygg 2, fasade mot syd - øst



Adkomst skjer fra Parkveien og gangvei fram til hovedinnganger mot syd.

Begge leilighetsbyggene har lik bredde. Svalgangsløsning er forlatt til fordel for intern adkomst via trapp/heis. Byggene er like bortsett fra toppetasjen hvor boligareal i bygg nærmest Ole Bullsg.15 / Parkveien har tilbaketrunket boligareal i 3.etg. Balkonger/terrasser henvender seg begge veier slik at det ikke blir en typisk bakside.

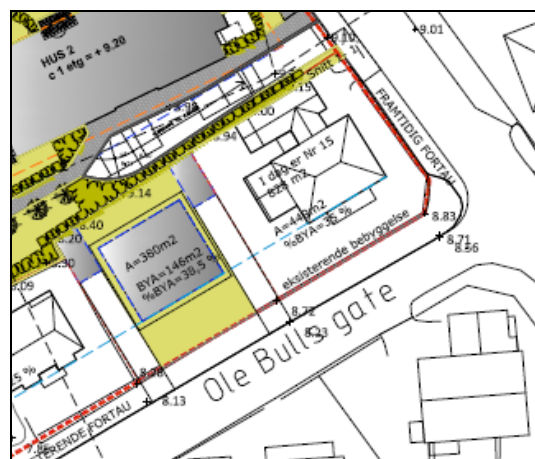


Illustrasjoner – løsning av 3. etasje /tilbaketrunket boligareal/og sol og skyggeforhold

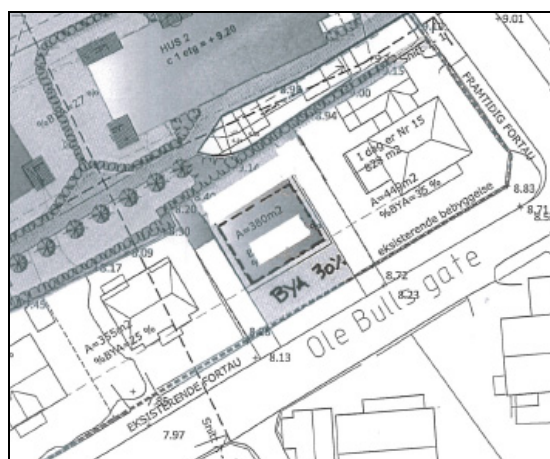
Leilighetene får balkonger/terrasser samt felles grøntareal på bakkeplan. Pga. avstandskrav til Oddernesveien pga. E18-kulvert er det rikelig med grøntareal i området. Felles uteoppholdsareal vil utgjøre min 90 m² pr boenhet, i beregningen er arealet over E18 inkludert.

Planområdet er sentrumsnær med gangavstand til mange fasiliteter. Nytt sol/ skygge situasjon vises detaljert i vedlagt planbeskrivelse.

Vurdering av forslag til ny tomannsbolig – BK1



Illustrasjon – forslagstillers forslag om BK1



Plan- og bygningsetatens forslag om BK1

Det har kommet sterke innspill i forhold til sol, lys med mer og høy utnyttelse, særlig ulemper for hjørneeiendommen dvs Ole Bulles gate nr.15.

Plan- og bygningsetatens vurdering er at foreslått utnyttelse for BK1 er alt for høyt. Tomten er liten, 380m², og egner seg best til etablering av en ny enebolig med tilhørende garasje. En ny enebolig vil være et bedre forslag med hensyn til eksisterende bebyggelse og utearealer på samme side av Ole Bulls gate. Derfor foreslår Plan- og bygningsetaten max 30% BYA for BK1.

Dette ble drøftet med forslagstiller i møte den 20.03.2012, og forslagstiller ble informert om innstillingen fra plan- og bygningsetaten.

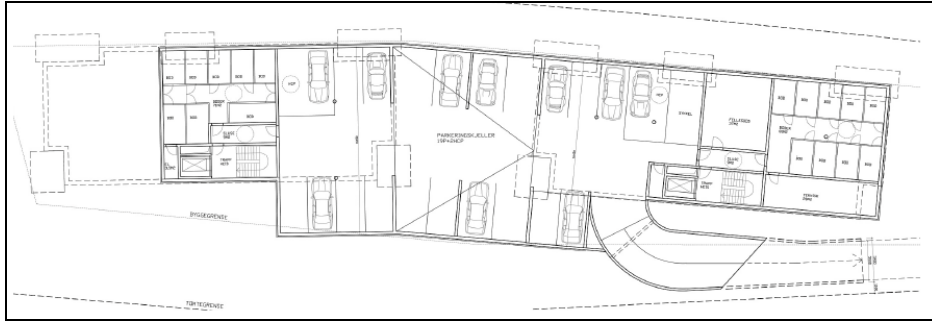
Sandlekeplass

Lekeplassen skal være offentlig tilgjengelig og skal planlegges og opparbeides i samsvar med kommunens vedtekter. Dette skal skje før det gis tillatelse for bruk av ny bebyggelse i BB1.

Trafikkvurdering

Ny avkjørsel er foreslått fra Parkveien. Det er lagt inn overgangskurver og sikten er god. Stigningsforhold til p-kjeller er lagt 1:20 fra veien, selve rampen har stigning 1:7 på det bratteste. Kjellerparkering inneholder ved 17 leiligheter 21 parkeringsplasser totalt samt sykkelparkering og areal for sportsboder (17 stk 5m² hver). Det avsettes 2 parkeringsplasser for universell utforming.

Arealet ligger under bakkenivå og utgjør ca 910 m² (inkludert boder og trapperom) eks. kjørerampe. For å tilfredsstille krav for manøvreringsareal må p-kjelleren ha min 17m bredde. Det medfører at p-kjelleren vil bygges utenfor byggegrensen for leilighetsbygg.



Illustrasjon – planlagt parkeringskjeller

Trafikkforhold er vurdert og det vises til vedlagt trafikkanalyse. Plan- og bygningsetaten hadde kontakt med rektor ved Lovisenlund skole. I møtet har Plan- og bygningsetaten fått opplyst at det er flere barn fra mindre klasser på skolen som kjøres til og fra skolen. De fleste barn fra større klasser sykler eller går. Det gjelder barna som kommer fra Sødal område. Andre barn som bor i nærområder rundt skolen har relativt gode gangs- og sykkelforbindelser.

Det er i tillegg utarbeidet en ny trafikkvurdering. Der vises til eksisterende trafikkbelastning og forventet trafikkvest. Det vises til eksisterende situasjon med dagens vei og gate geometri. Konklusjonen er at planen vil ikke medføre en vesentlig økning i trafikkbelastningen. I trafikkanalysen foreslås det nye grep/ tiltak på Parkveien og Ole Bulls gate som kan ytterligere forbedre standard og sikkerhet for gående og syklende.

Trafikkstøyvurdering

Støy langs Oddernesveien er betraktelig redusert slik at det er ikke behov for støyskjerming av lekeplassen, mens det er påvist støy fra sidegatene som ivaretas i planen. Viser til støyrapport fra SINUS.

Plan- og bygningsetatens konklusjon og anbefaling

I hele planprosessen har Plan- og bygningsetaten oppfordret forslagstiller om å vurdere og evaluere alternative forslag, og sette fokus på innkomne innspill og merknader fra berørte naboer.

Etter 2. gangs behandling og ny offentlig ettersyn ble på nytt vurdert alle forhold som er knyttet til de kvalitetene og potensialer som planområdet har. Det ble gjennomført nye analyser og vurderinger. Alt resulterte i et nytt planforslag.

Plan- og bygningsetaten mener at det nye forslaget sammen med de endringene som er foreslått er ett godt utgangspunkt til et akseptabelt og godt boligprosjekt.

Punkt 155/12: Gimle studentby 3. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.

Bilag

Reguleringsplan Gimle Studentby III - 020512

overvann

Sol-skygge_mars_sept. og juni

Rend. fra øst og vest

ROS

Situasjonsplan 1_1000

planbeskrivelse_Gimle studentby 3_270412

RB 1222 260612



Dato: 02.08.12
Saksnr.: 201001213-6
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Maarten Nandrup Stallemo

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
23.08.2012

Gimle studentby 3. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.

Sammendrag

Planområdet befinner seg nord på Lund, i delområdet Gimlevang. Det omfatter tomte hvor Biltilsynet tidligere holdt til, del av området som i dag er grøntareal samt to eksisterende undervisningsbygg.

Planforslaget inneholder formål som undervisning, studentboliger, forretning og samferdselsformål. Planrådets størrelse er om lag 15 000 m². Utnytting av området er på totalt 18 750 m² BRA fordelt på 8000 m² forretning/studentboliger (F/T1), 9750 m² undervisning, samt 1000 m² blandet formål undervisning/studentboliger.

Sentrale problemstillinger så langt i prosessen har vært knyttet til blant annet forhold for gående og adkomst/varelevering. Videre har omregulering av universitetsformål/annen tjenesteyting-studentboliger til forretning vært en problemstilling i planprosessen.

Plan- og bygningsetaten mener planforslaget som fremmes vil sikre en høy utnyttning innenfor planområdet, samt en forutsigbar ramme for vekst og anbefaler at det legges ut til offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Gimle studentby 3 sist datert 02.05.12, med bestemmelser sist datert 26.06.12, ut til offentlig ettersyn.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Maarten Nandrup Stallemo
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Plankart, sist datert 02.05.12.
2. Bestemmelser, sist datert 26.06.12.
3. Planbeskrivelse, sist datert 27.04.12.
4. Situasjonsplan
5. Risiko- og sårbarhetsanalyse
6. Illustrasjoner
7. Sol – skygge beregninger

Utrykte vedlegg

1. Rapport – Håndtering av overvann



Oversiktsfoto. Planområdet er tegnet inn med hvit linje.

BAKGRUNN FOR SAKEN

Spiss arkitektur og plan AS fremmer planforslaget på vegne av Studentsamskipnaden i Agder. Hensikten med planforslaget er først og fremst å legge til rette for studentboliger.

Dagens situasjon

Planområdet befinner seg nord på Lund, i delområdet Gimlevang, like ved Universitet i Agder. Det omfatter tomte hvor Biltilsynet tidligere holdt til, del av området som i dag er grøntareal samt to eksisterende undervisningsbygg. Planområdet er avgrenset av Oberstlt. Omdals vei, skråningen mot Gimle studentby 2, Kaserneveien og veien som leder inn på Gimlemoen. Området er for det meste flatt men stiger noe mot Kaserneveien i nord.



Situasjonskart. Planområdet er vist med sort stiplet linje.



Skråfoto mot nord.



Skråfoto mot syd.

Planens innhold

Planforslaget inneholder formål som undervisning, studentboliger, forretning og samferdselsformål. Planområdet størrelse er om lag 15 000 m². Utnytting av området er på totalt 18 750 m² BRA fordelt på 8000 m² forretning/studentboliger (F/T1), 9750 m² undervisning, samt 1000 m² blandet formål undervisning/studentboliger. Formål forretning er i bestemmelsene foreslått begrenset til 1500 m². Maksimale gesimshøyder er for feltene T1 og F/T1 13, 5 meter, og for U1 og U2 14,5 meter. Dette vil gi hjemmel til bebyggelse på 4 etasjer. Under deler av felt F/T 1 legges det til rette for parkeringskjeller. Forretning skal ha oppstillingsplass for max 2 biler pr. 100 m² BRA. Universell utforming følger gjeldende krav i teknisk forskrift.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til tjenesteyting.

Kommuneplanen sier blant annet følgende som er relevant for planforslaget:

- Kunnskapsbyen: Arealmessige muligheter for utvikling av universitet og høyskoler er sikret i gjeldende reguleringsplaner. Disse skolene er vist på plankartet med arealformål tjenesteyting. Supplerende funksjoner kan etableres i Kvadraturen.
- Tomter til offentlig og privat tjenesteyting: Eksisterende og fremtidige arealer til skoler, barnehager og sykehjem er vist med arealformål tjenesteyting. Dette er gjort blant annet for å sikre nok arealer til disse formålene i de enkelte boligområder.
- I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og beskrivelse av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkningen. Farge- og materialvalg skal det også redegjøres for. Beskrivelsen bør suppleres med illustrasjoner, for eksempel i form av tegninger, fotomontasjer og modeller.

Kommunedelplan

Kommunedelplanen for Lund er opphevet i forbindelse med vedtak av kommuneplanen.

Reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan er plan nr. 704 Gimlemoen leir og Prestebekken naturvernområde stadfestet av bystyret 25.06.97. Foreliggende planforslag utgjør felt C og er angitt som *"Byggeområde for offentlig formål (høgskole)"*. For felt C tillates bebyggelse på 18 000 m² BRA med maks 4 etasjer. Angående utforming sier bestemmelsene *"Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer stiluttrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Utbygging i senere byggetrinn skal gis en utforming og kvalitet som harmonerer med øvrig bebyggelse på området"*.

Planforslaget fremmes med bakgrunn i bestemmelsenes § 6: *Før søknad om byggetillatelse kan behandles skal det foreligge vedtatt bebyggelsesplan for det delområdet som byggemeldingen berører. Bebyggelsesplanen skal vise plassering av ny bebyggelse og utformes etter krav i henhold til §4 og §5"*.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 18.01.10 med frist 22.02.10. Planområdet ble utvidet langs Oberstløytnant Omdals vei mot Kokleheia med bakgrunn i forlengelse av fortau. Dette ble varslet 03.01.11 med frist 22.01.11. Det kom inn 8 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Blant innkomne merknader finnes følgende hovedproblemstillinger:

Fylkesmannen i Vest-Agder anfører blant annet behov for utearealer, vektlegging av trafiksikkerhet, tilgjengelighet og parkering. Videre bør planforslaget vurdere kollektivtrafikk, gang- og sykkelveier, samt hvilke forretninger det kan være behov for innenfor planområdet. Vest-Agder fylkeskommune nevner prosjektet Fremtidens byer og fokuserer på blant annet lavenergibygg og passivhus med anbefaling om at det bør etableres ett eller flere fremtidsrettede bygg på Gimlemoen. Videre nevnes barn og unges interesser og nødvendigheten av rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeiding av lekearealer. Fylkeskommunen er skeptisk til at offentlig formål/høgskole omreguleres til forretningsformål og mener det bør beholdes universitetsrelaterte formål. Ved omregulering bør det utredes blant annet universitets fremtidige arealbehov, konsekvenser av nyeatblering med tanke på trafikk spesielt i tilgrensende boligområde.

Statsbygg fremholder at det er viktig med god arealutnyttelse rundt bygg 46, 48 og 50 (felt U1 og U2 i planforslaget).

Gimlevang velforening foreslår en grønn buffersone mellom universitetsområdet og boligområdet samt at all trafikk bør føres gjennom Gimlemoens østre port.

Medvirkning

Foruten møter med regulant har Plan- og bygningsetaten hatt møter med representant for Gimlevang velforening.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa senest 26.01.12. Merknader herfra er imøtekommet i planforslaget.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslag for Gimle studentby 3 legger til rette for oppføring av studentboliger på tomten hvor Biltilsynet tidligere holdt til. Planforslaget inneholder også forretning på samme område, begrenset oppad til 1500 m² BRA. Videre inneholder planforslaget en høyere utnyttelse av områder for undervisningsformål. Det skal etableres parkeringskjeller under felt F/T1 og anlegges fortau med grøntrabatt langs planområdet mot Oberstløytnant Omdals vei. Planlagt bebyggelse tillates oppført i fire etasjer. Dette er i tråd med gjeldende reguleringsplan for området.

Sentrale problemstillinger så langt i prosessen har vært knyttet til blant annet forhold for gående og adkomst/varelevering. Dette er imøtekommet ved å legge inn fortau langs Oberstløytnant Omdals vei i plankartet, samt ved å sikre varelevering fra Kaserneveien gjennom Gimlemoen. Videre har omregulering fra undervisningsformål/studentboliger til formål forretning og maks bruksareal satt av til forretning vært et tema i planprosessen.

Biologisk mangfold jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12

Biologisk mangfold er vurdert i henhold til paragrafene 8-12 i naturmangfoldloven. Det er tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag om arter, naturtyper og økologisk tilstand og ikke risiko for skade på naturmangfoldet.

Kulturminner

Kulturminnevernplanen har ikke markert kulturlandskap eller bevaringsverdige bygg innenfor planområdet.

Barn og unges interesser

Sandlekeplass finnes om lag 100 meter fra F/T1. Denne ligger mellom byggene i Gimle studentby 2. Avstanden til kvartalslekeplass er 85 meter og til nærmeste balløkke er det om lag 170 meter. Alle avstander er målt i luftlinje slik det angis i kommuneplanen.

Universell utforming

Innenfor feltene U1 og U2 skal alle utearealer og bygninger være universelt utformet. Innenfor feltene F/T-1 og T1 skal forretningsdelen (gjelder for F/T-1) og alle utearealer og fellesarealer være universelt utformet. For studentboliger gjelder krav i byggeteknisk forskrift angående tilgjengelig boenhet.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Regulant har fylt ut sjekkliste for risiko og sårbarhet. Denne følger planbeskrivelsen

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ikke vesentlige økonomiske konsekvenser for kommunen ved gjennomføring av planforslaget.

Næringsareal

Planforslaget gir hjemmel til å etablere forretning i felt F/T1. Det er allerede en matbutikk på Gimlevang, Coop prix som ligger i krysset Arenfeldts vei-Ingerthas vei, og det antas at denne

vil ønske å flytte sin virksomhet til F/T1. Med bakgrunn i blant annet trafikk, veistandard og Gimlevang som utpreget boligområde er det ikke ønskelig med to matbutikker her. Plan- og bygningsetaten presiserer at det ikke er hjemmel til å kreve omregulering av eksisterende matbutikk i denne reguleringsplanen. Det er ønskelig at butikken fortsatt skal fungere som en nærbutikk for omkringliggende områder som Gimlevang, Kokleheia og Gimlemoen. Størrelsen på forretningsdelen er i bestemmelsene begrenset oppad til 1500 m2 BRA. Opplistingen under viser eksempler på butikkstørrelser på Lund:

- Coop Prix Gimlevang:	268 m2
- Oddernes kolonial/Joker:	299 m2
- Coop Prix St.Olavs vei:	443 m2
- Spar Rundingen:	1302 m2
- Kiwi Lund/Marvikssletta:	1564 m2
- Coop Extra Marvikssletta:	2904 m2

Som opplistingen viser gir planforslaget hjemmel til å etablere forretning med størrelse på linje med Spar Rundingen og Kiwi Lund. Plan- og bygningsetaten antar at det vil komme innspill på butikkstørrelse ved offentlig ettersyn.

Transport

Det er gode bussforbindelser ved Spicheren om lag 580 meter fra planområdet. Spicheren er stoppested for bussmetroen, samt for regionale- og nasjonale ruter. Ved Torridalsveien 72, om lag 360 meter fra planområdet, stopper lokalbussene 31 og D8.

Trafikk i forbindelse med matbutikk vil avhenge av butikkens størrelse og naturlig nedslagsfelt i forhold til kundegrunnlag. Gimlevang er et boligområde og har veistandard deretter. Med tanke på eksisterende situasjon innebærer planforslaget en endring ved at det vil være adkomst med bil også fra universitetsområdet. Varelevering skal også foregå fra denne siden. Det åpnes ikke opp for gjennomkjøring fra Gimlemoen til Gimlevang.

Estetikk

Estetiske hensyn er angitt i bestemmelsene hvor det sies blant annet at nye bygg skal gis en utforming som harmonerer i volum og form innenfor hvert felt. Fargesetting og materialbruk skal godkjennes i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Skjæringer og fyllinger på egen grunn skal arronderes og revegeteres naturlig. Støttemurer skal utformes som natursteinsmurer.

Skole- og barnehagesituasjon

Nærmeste barneskoler er Presteheia skole og Lovisenlund skole henholdsvis 840 og 880 meter fra planområdet. Nærmeste barnehage er Hokus pokus barnehage om lag 280 meter fra planområdet.

Støy

Oberstløytnant Omdals vei er en rolig gate med lite støy. Dersom det etableres forretning i felt F/T 1 vil det være en potensiell konflikt mellom varelevering og formålet studentboliger i forhold til støy.

Forurensning

Det er ikke registrert forurenset grunn innenfor planområdet.

Energi

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Nye bygg innenfor konsesjonsområdet skal knyttes til fjernvarmenettet og bygges slik at fjernvarme kan brukes.

Utbyggingspolitikk

Studentboliger på Gimlemoen er nevnt i utbyggingsprogrammet under punkt 3.1: *"Plan for Gimle Studentby er under utarbeidelse. Midlertidige boliger er plassert på den gamle trafikkstasjonen sammen med aktivitet bl.a knyttet til senterområdet for eksempel Oddemarka vil bedre tilgangen på studentboliger"*.

Plan- og bygningsetatens anbefaling og konklusjon

Planforslaget legger til rette for flere studentboliger, samt at disse lokaliseres tett opp til universitetet. Denne plasseringen minimerer transportbehovet for fremtidige beboere og styrker Gimlemoen som campusområde med undervisning- og boligformål.

Undervisningsformål gis en høy utnyttelse i tråd med gjeldende reguleringsplan. Regulant har ikke ønsket å redusere omfanget av undervisning i foreliggende planforslag. Plan- og bygningsetaten deler denne oppfatningen og mener det er viktig at universitetet har en høy utnyttelse av sine områder med tanke på fremtidige behov. Universitetsområdet er begrenset av Gimlevang, Jegersberg og Gimle og kan ikke utvides med mindre det foretas større omdisponeringer av areal og formål.

Planforslaget innebærer omregulering av undervisningsformål/tjenesteyting-studentboliger til forretning. Med bakgrunn i det ovenstående er dette plangrep en bør være varsom med. Arealer til undervisning og tjenesteyting som studentboliger er begrensede og bør i hovedsak benyttes til det formål de er avsatt til. På den annen side er forretningsformål begrenset i størrelse og kan benyttes til, eventuelt tilbakeføres til formål av direkte nytte for universitetet eller studentsamskipnaden. En større forretning kan også være attraktiv for beboere i studentbyen på Gimlemoen.

Plan- og bygningsetaten mener planforslaget som fremmes vil sikre en høy utnytting innenfor planområdet, samt en forutsigbar ramme for vekst og anbefaler at det legges ut til offentlig ettersyn.

Maarten Nandrup Stallemo
Saksbehandler
Dato 25.07.12

Punkt 156/12: Kuholmsveien 80 mfl. - Behandling etter plan- og bygningslovens § 12-3, 2. ledd

Bilag

4. Trafikkanalyse datert 08.11.2010
3. Kart tegninger vedlagt søknad datert 29.03.12
1. Situasjonsskart
2. Søknad om behandling som prinsippsak, datert 29.03.12

Dato: 07.08.2012
Saksnr.: 201114570-9
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Ålaug Rosseland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
23.08.2012

Kuholmsveien 80 mfl. - Behandling etter plan- og bygningslovens § 12-3, 2. ledd



Sammendrag

Advokatfirma Wangenstein, Wigemyr & Co, ønsker å fremme planforslag på vegne av grunneierne, for å erstatte 4 eneboliger med tett/lav bebyggelse med 35 leiligheter i Kuholmsveien 80 mfl.

Byutviklingstyret avsto 28.05. 2009 et forslag til plan for 65 leiligheter på samme område.

Skisse til transformasjon av Blomsbukta 80 m.fl. fra 4 eneboliger til 30-35 boenheter i tett og lav bebyggelse har flere kvaliteter som tilfredsstiller kommuneplanens retningslinjer om fortetting. Det ligger sentralt. Utformingen skal tilpasses nærområdet. Privat område ved sjøen vil bli tillagt offentlig friområde. Men trafikksituasjonen i nærområdet er ikke god for myke trafikanter. Den inviterer ikke til å la bilen stå i garasjen og i stedet gå eller sykle. Bussdekning er ikke på topp. Fortau mangler flere steder, kryss er uoversiktlige, gateparkering skaper farlige situasjoner. Å få omskapt vegnettet til å tåle fortetting, innebærer betydelige kostnader til erverv av areal og anlegg.

Fortetningsiveren er stor på Lund. Flere saker har blitt behandlet, noen er under behandling, og flere vil komme, særlig hvis denne saken slippes gjennom. Uten utsikt til å få oppgradert vegnettet, vil det bli uholdbare tilstander.

Trafikksituasjonen, som ikke inviterer folk til å endre transportmønster fra privatbil til kollektivtransport, sykkel eller gange, og sprinsippet om at like saker skal behandles likt, er et hinder for å kunne tilrå å fremme regulering for fortetting i dette området på Lund.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret anbefaler at det ikke arbeides videre med forslag til reguleringsplan for Kuholmsveien 80 mfl.
2. En eventuell reguleringsplan må følge de anbefalinger plan- og bygningsetaten har beskrevet i saksfremlegget.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Ålaug Rosseland
Arealplanlegger

Trykte vedlegg

1. Situasjonsskart
2. Søknad om behandling prinsippsak, datert 29.03.12
3. Kartvedlegg til søknad om prinsippsak
4. Transportanalyse datert ViaNova08.11.2010

BAKGRUNN FOR SAKA

Advokatfirma Wangensteen, Wigemyr & Co, ønsker å fremme planforslag på vegne av grunneierne, for å erstatte 4 eneboliger (som har 5 boenheter, 7 garasjer pluss 9 p-plasser) med tett/lav bebyggelse med 35 leiligheter i Kuholmsveien 80 mfl. Forslaget baserer seg på resultat av lukket arkitektkonkurranse.



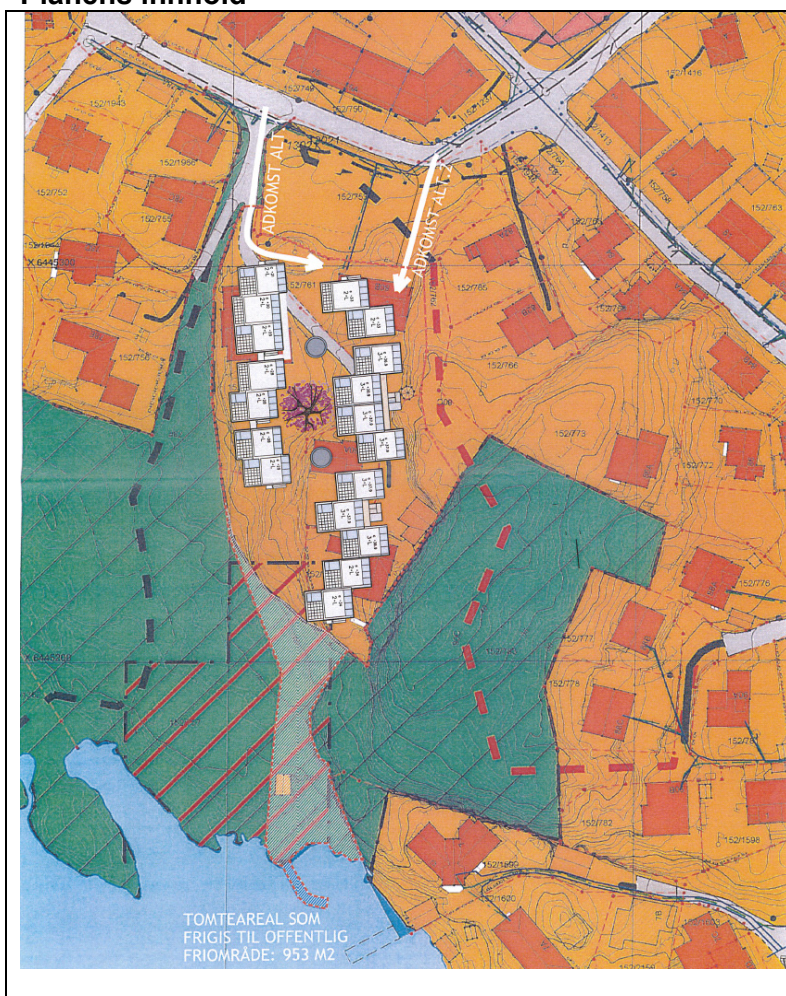
Dagens situasjon

Området ligger nær bysentrum, gangavstand til kryss Elvegata / Dronningens gate er mindre enn 1,5 km. Planområdet er et godt etablert boligområde. Det ligger sjønært med svaberg, knauser og grønne områder. Trollkjerringheia gir et tydelig særpreg til området. Bebyggelsen består av eneboliger, tomansboliger og en massiv tre til fire etasjers blokk.

Tidligere saksgang

Byutviklingstyret avsto 28.05. 2009 et forslag til plan for 65 leiligheter på samme område, med argument om å bevare strøkets karakter og håndtering av likhetsprinsipp.

Planens innhold



Det foreslås 35 leiligheter fordelt på syv bygningskropper bestående av 2 – 4 "hus". 13 av husene foreslås i 2 etasjer + loft og 5 i 3 etasjer + loft. Parkering i garasjekjeller.

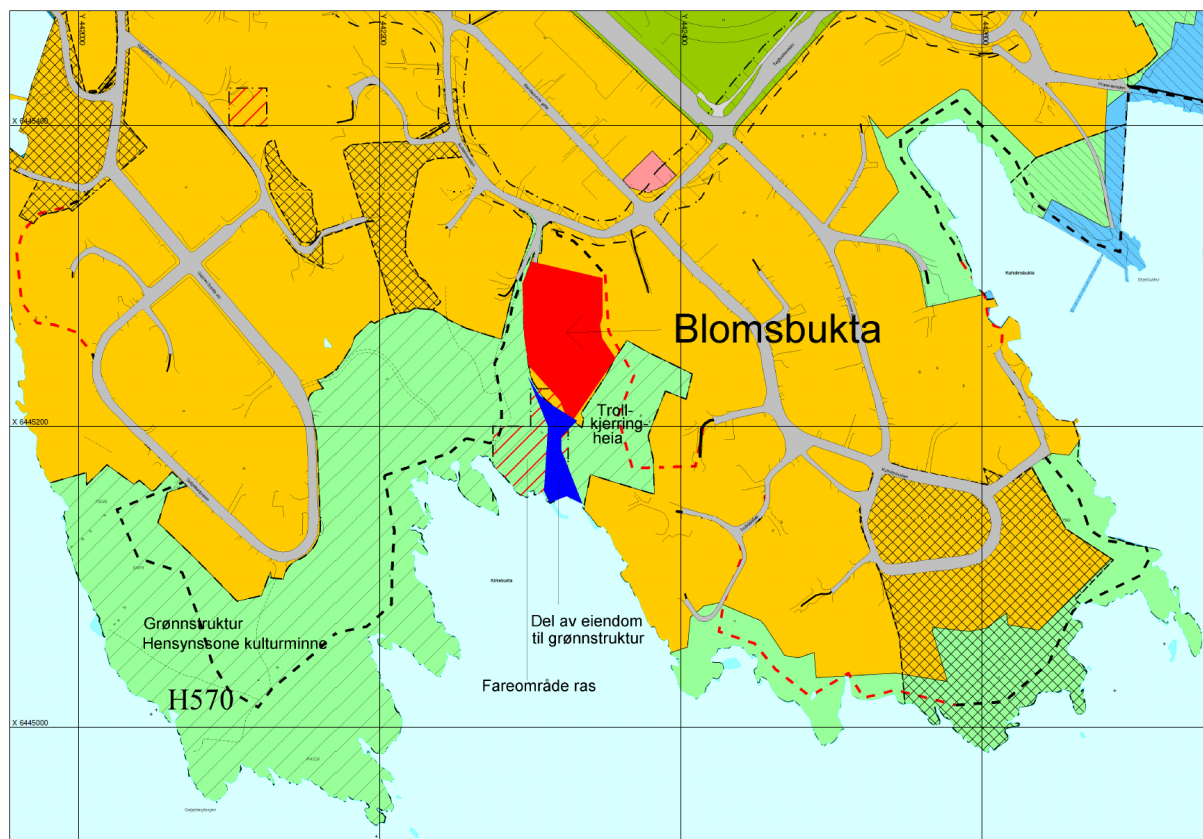
Bebyggelsen skal være underordnet Trollkjerring heias profil. Tursti til heia og til stranda skal innarbeides.

Strandeiendommen frigis til offentlig grønnstruktur

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

Kommuneplan



Bilde: Planområdet med del av eiendommen til grønnstruktur samkopierte med kommuneplan og plan under arbeid - svart skravur. Eksisterende tursti viser i svart stipla strek og og framtidig tursti i rød stipla strek.

Kommuneplanen sier: *For å nå målsettingen om redusert klimautslipp, skal nye boliger lokaliseres etter prinsippet om samordnet areal- og transportplanlegging. Boligarealer skal ha god kollektivdekning. Fortetting skal først og fremst skje i sentrumsnære områder og langs kollektivakser.*

I kommunplanen inngår området i et større felt uten feltbetegnelse, definert som nåværende. Retningslinjene sier: *Eksisterende boligområder med lav utnyttelse og godt kollektivtilbud kan transformeres til området med høy utnyttelse, under forutsetning av at utbyggingen er et kvalitetsmessig bidrag til området og omgivelsene.*

Det foreslåtte planområdet ligger i område avsatt til nåværende område for bebyggelse og anlegg. Det er ikke knyttet spesielle bestemmelser til dette boligområdet.

Reguleringsstatus



Bilde: Utsnitt av reguleringsplan for Galgebergstangen, vedtatt 29.10.1954

Planområdet vil erstatte deler av reguleringsplan for Galgebergstangen, plan nr. 58, vedtatt 29.10.1954. Ellers er området uregulert og det pågår ikke annet planarbeid i området.

Transport og infrastruktur

ViaNova har på vegne av tiltakshaver utført trafikkanalyse, i november 2010. Analysen er gjort for bebyggelse med 41 boenheter og barnehage. Innsendt forslag sier 35 boenheter og ingen barnehage.

Sammendraget/konklusjonen i trafikkanalysen sier at trafikkmengden som tiltaket vil medføre er beskjedent. Det vil ikke skape "noen problemer trafikalt sett". "Samlet trafikkmengde blir mindre enn den var for 20 år siden." Men analysen sier også at det kan "være riktig med enkle avbøtende tiltak, som endret trafikkregulering, fortau og oppstramming av kryss".

Barn og unges interesser

Det er kritiske for barn og unge i denne saka er trafikksituasjonen, boliggate med parkering og manglende fortau og dårlig sikt i kryss.

Det er ikke redegjort for skole- og barnehagesituasjonen i området og skoleveg. Det drives barnehage i boligeiendom ved ett av kryssene som trenger tilrettelegging (kryss Randesundsgate / Kuholmsveien).

Wilds Minne skole ligger ved krysset Marviksveien / Østre ringveg. Dette krysset er utformet spesielt med tanke på skolebarna. Men skoleetaten er urolig for trafikkøkning i krysset.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Oppgradering av trafikksituasjonen til en standard som passer fortetting etter kommuneplanens retningslinjer kan medføre økonomiske konsekvenser for kommunen. Størrelsen på denne økonomiske konsekvensen er så langt ukjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Skisse til transformasjon av Blomsbukta 80 m.fl. fra 4 eneboliger til 30-35 boenheter i tett og lav bebyggelse har flere kvaliteter som tilfredsstiller kommuneplanens retningslinjer. Det ligger sentralt. Utformingen skal tilpasses nærområdet. Privat område ved sjøen vil bli tillagt offentlig grønnstruktur (friområde).

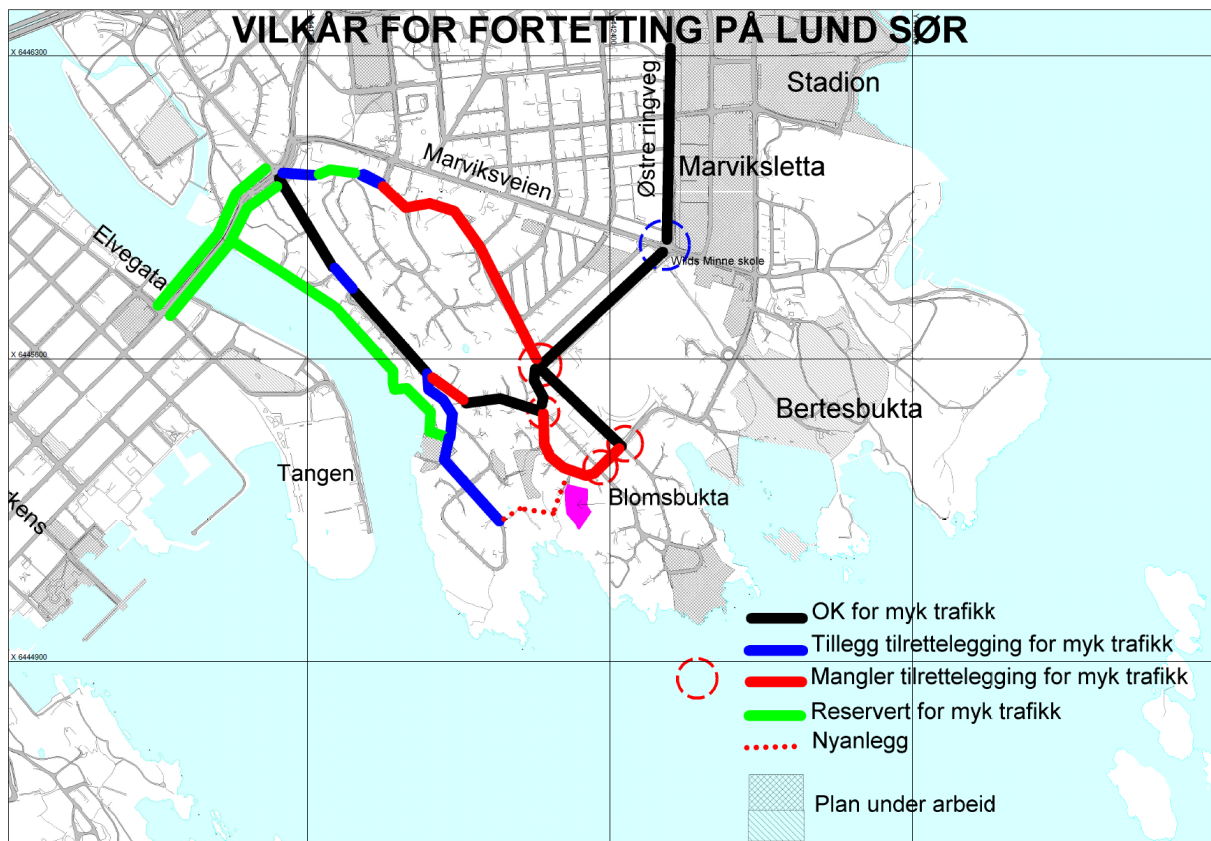
Men trafikksituasjonen i nærområdet er ikke god for myke trafikanter, særlig de små og engstelige. Fortau mangler flere steder (Eivind Jarls gate, deler av Kuholmsveien) kryss er uoversiktlige. Det er gateparkering i Kuholmsveien der den har karakter av boliggate.

Trafikksituasjonen inviterer ikke til å la bilen stå i garasjen og i stedet gå eller sykle, som skal være et viktig element i fortetting.

Bussdekning er ikke på topp. Avstanden til busstopp med avgang hvert kvarter fra høsten av, er en kilometer (Marviksveien eller Østre Ringvei). Avstand til busstopp i Snorres gate der det går buss en gang i timen, er vel 300 meter. Nattbuss eksisterer ikke.

Å få omskapt vegnettet til å tåle fortetting, innebærer betydelige kostnader til erverv av areal og anlegg.

Aktuelle tiltak er her visualisert på kart:



Fortettingsiveren er stor på Lund. Flere saker har blitt behandlet, noen er under behandling, og flere vil komme, særlig hvis denne saken slippes gjennom. Likhetsprinsippet tilsier da at flere vil forvente å få ja.

Kommunen mangler økonomi til oppgradering av vegnettet. Vi har ikke oversikt over kostnadene. Og det at nødvendige anlegg vil tjene et større område enn en liten fortettingssak, gjør at det er veldig tvilsomt om det kan stilles rekkefølgekrav om opparbeiding uten at kommunen må ta en del av kostnadene. I de tilfellene et tiltak også er avhengig av grunnerv, blir det ekstra komplisert.

Uten utsikt til å få oppgradert vegnettet, vil det bli uholdbare tilstander for myke trafikanter.

Konklusjon

Trafikksituasjonen, som ikke inviterer folk til å endre transportmønster fra privatbil til kollektivtransport, sykkel eller gange, og likebehandlingsprinsippet, er et hinder for å kunne tilrå å fremme regulering for fortetting i Blomsbukta.

Dersom det mot plan og bygningsetatens tilråding blir åpnet opp for at forslaget kan fremmes, må følgende redegjøres nøyere for / innarbeides i planen:

- Trafikksituasjonen for myke trafikanter til aktuelle målpunkt, plan for tiltak og gjennomføring. En slik utredning og plan for gjennomføring av tiltak kan også åpne for andre fortetningsforslag. Det kan gjerne være et samarbeidsprosjekt.
- Det må stilles omfattende rekkefølgekrav til tiltak i vegnettet.
- Er 35 boenheter også er for mye?
 - Bygg plassert tett inntil grense til grønnstruktur, vil det virke påtrengende for brukere av grønnstrukturen?
 - Plassering av sandlekeplass.
 - Hvor mye plass tar garasjenedkjøring?
 - Hvor skal, renovasjon-, flytte –, brann- og ambulansekjøring skje?
- Det må redegjøres nøye for høyder. Vil noe av bebyggelsen medfører uønsket terrenginngrep, enten i form av skjæring eller fylling?
- Atkomst og forhold til eksisterende lekeplass i Kuholmsveien.
- Vil Trollkjerringheia bli liggende like synlig fra Kuholmsveien som i dag?
- Tursti til Trollkjerringheia, eksisterende lekeplass og grønnstruktur må innarbeides i planområdet.

Arealplanlegger Ålaug Rosseland
Dato 07.08.2012

Punkt 157/12: Brattvoll terrasse 12 - Klage på avslag - deling av eiendom

Bilag

Klage

Vedtak



Dato: 17.07.2012
Saksnr.: 201113463-9
Arkivkode O: GNB: 112,39

Saksbehandler: Jarle Nilsen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
23.08.2012

Brattvoll Terrasse 12 - Klage på avslag - deling av eiendom

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 03.05.2012 vedrørende avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanen for fradeling av eiendom til boligformål. Det avgjørende for vedtaket har vært at området er avsatt til LNFR- område i kommuneplanen og fremstår som et fint friområde med utsiktspunkt. I tillegg vil en boligutbygging på området føre til at landskapsbildet vil endre karakter og bli relativt synlig for underliggende områder. Ved regulering av området i 1980 var eiendommen foreslått til boligformål, men på grunn av flystøy ble eiendommen tatt ut av plan og dermed ikke stadfestet. Eiendommen ble i nylig vedtatt kommuneplan endret fra byggeområde til LNFR-område.

Klagen begrunnes blant annet med at flystøyproblematikken i 1980 hindret utbyggingen og at støysonen i dag er endret. Det anføres også at området har et mye brukt utsiktspunkt ca 90m fra omsøkt sted. Tiltakshaver er også villig til å samarbeide med PBE for å gjøre naturinngrepene så skånsomme som mulig.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret opprettholder vedtak av 03.05.12. Klage fra tiltakshaver tas ikke tilfølge. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Jarle Nilsen
Bygesaksbehandler

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

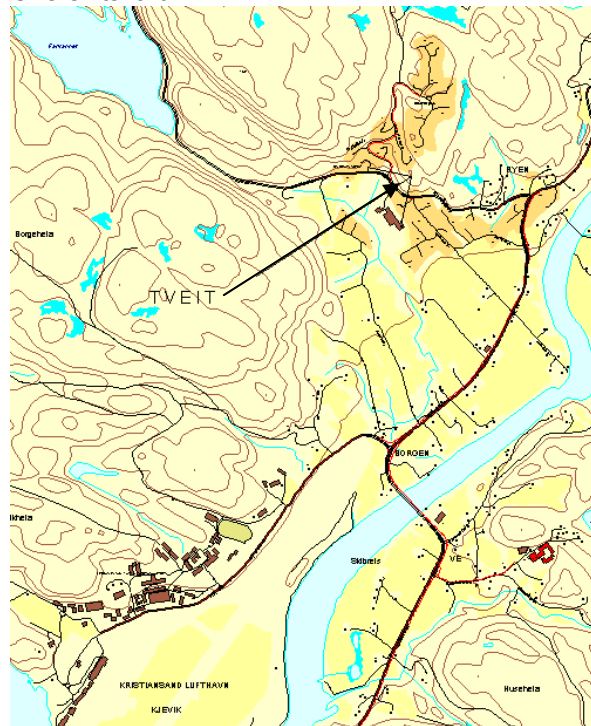
Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

BAKGRUNN FOR SAKEN

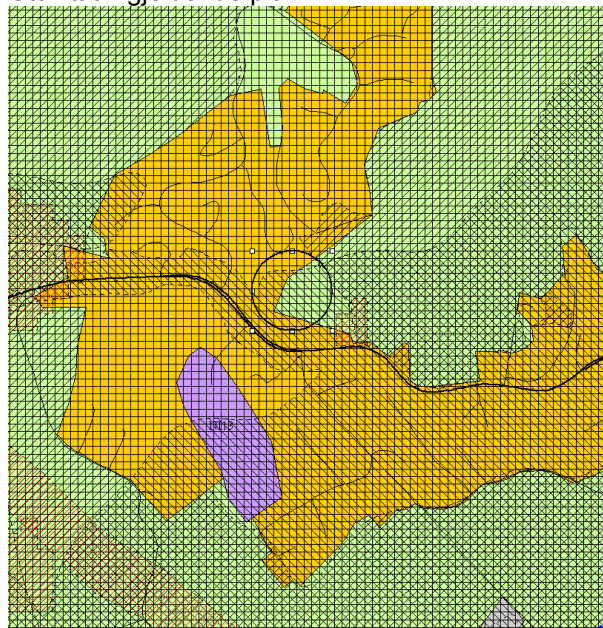
Søknaden

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens formål og plankrav for fradeling til boligformål.

Oversiktskart:

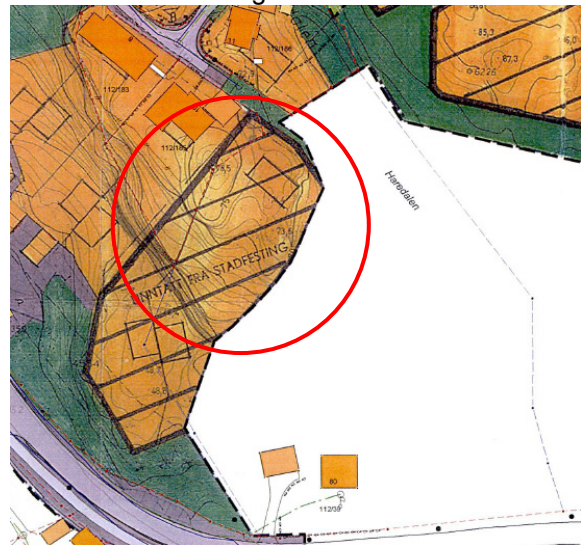


Utsnitt av gjeldende plan:

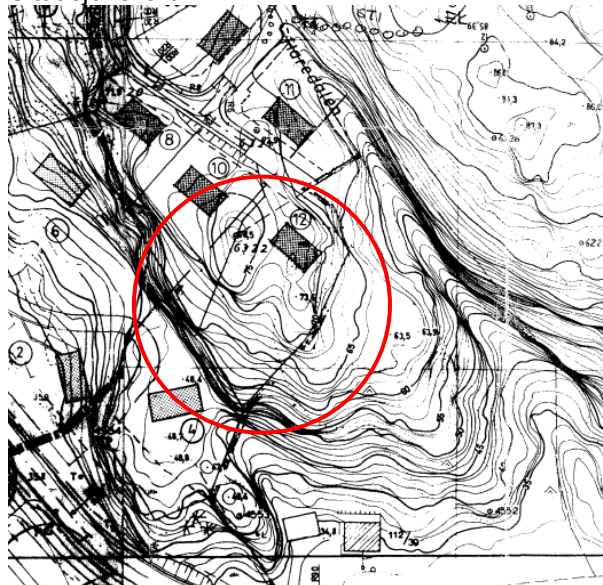


Gjeldende plan:
Kommuneplanens arealdel, godkjent 22.06.2011 med LNFR-område som formål.

Reguleringsplan som viser at eiendommen er unntatt fra stadfesting:



Situasjonskart:



Uttalelser fra annen myndighet

Fylkesmannen i Vest-Agder har uttalt følgende:

"I reguleringsplan for Brattvollheia ligger tomten regulert som boligtomt, men pga støy fra Kjevik flyplass ble ikke tomten godkjent av Miljøverndepartementet (MD) i 1980.

Avgjørelsen tatt av MD er endelig og det skal til vesentlig endringer av situasjonen for å kunne gjøre vedtak i strid med MDs avgjørelser. Støysonen i kommuneplanen tyder på at støyen har endret seg. Miljøvernavdelingen mener kommunen i dette tilfellet må vurdere hvorvidt støyproblematikken som ligger til grunn for avgjørelsen fra 1980 fortsatt er relevant. Kommunen må videre vurdere om det er ønskelig å gi dispensasjon for fradeling av enkelttomter i tilknytning til regulert område. Slike dispensasjoner skaper i mange tilfeller presedens for etterfølgende saker".

Plan- og bygningsetatens vedtak

Søknaden er formulert som en søknad om dispensasjon fra byggeforbud i LNFR- området. Søknaden er rettet mot problematikken vedrørende flystøy og at støyen nå er bedre ettersom dagens teknologi gjør flymotorer mer støysvake. I tillegg uttales det at området ikke er egnet som friområde.

Det legges til grunn at søknaden er ment å rette seg mot kommuneplanens formål og plankrav.

Plan- og bygningsetaten vurderer saken dit hen at Kommuneplanens arealdel viser LNFR- område på omsøkt sted. Videre gir kommuneplanen hensynssone for støy og vern langs Topdalselva. Kommuneplanens bestemmelser §2 gir krav om plan for søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslovens §20-1 a, b, d, e, g, k, l og m. Omsøkt tiltak kommer inn under dette kravet. Områdets formål, LNFR- område, viser at dette er et Landskap, natur- og friluftsområde. Plan- og bygningsetaten er enig i at området er uegnet som landbruk. Søker anfører at det er tvilsomt at området kan brukes som friluftsformål ettersom det ikke er stier og heller ikke gangbart gjennom Haredalen. Plan- og bygningsetaten har vært på befaring og vurderer området som et verdifullt friluftsområde. I dagens reguleringsprosesser ville trolig området bli avsatt til utsiktspunkt og holdt ubebygget. Området er byggbart, men vil kreve en del murer som vil rette seg ut mot sør, og vil bli svært eksponert. Eiendommens adkomst vil også kreve forlengelse av veien, noe som fører til at regulert friområde blir nedbygget. Det regulerte friområde tjener som adkomst til Haredalen, og vil derfor muligens ikke bli skadet ved en fradeling/utbygging, men det omsøkte arealet vil likevel endre karakter i landskapsbildet og friluftsområde vil bli nedbygget.

Forholdet til flystøy er i denne sammenheng relativt uvesentlig ettersom området ikke tillates fradelt.

I søknaden anføres det at det er gitt dispensasjon i forhold til flystøy tidligere. Det er usikkert hva det da vises til ettersom dette ikke oppgis, men noe lenger nordøst er det nylig gitt tillatelse til oppføring av en bolig som har samme historie som omsøkt eiendom. Dette gjelder 112/317, men denne eiendommen har fått formål, byggeområde, i den nye kommuneplanen. I tillegg er den nye flystøysonen endret slik at nevnte eiendom kommer utenfor støysonen. Dette er forskjellig fra omsøkt eiendom som fremdeles ligger innenfor støysonen og har i tillegg blitt endret fra byggeområde til LNFR- område i ny kommuneplan.

Videre er det fare for presedens ettersom det er større arealer som også ble unntatt stadfesting på sammen måte som omsøkt eiendom. Disse er endret til LNFR- område, akkurat som omsøkt eiendom.

Etter en samlet vurdering konkluderer plan- og bygningsetaten med at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Området vurderes som et viktig friluftsområde og vil i tillegg utprege seg landskapsmessig om det bebygges. En eventuell utbygging vil endre forholdene i en slik grad at de i så fall må vurderes gjennom et planarbeide. Kommuneplanens krav om reguleringsplan opprettholdes derfor.

Klager

Tiltakshaver påklaget rettidig vedtaket i brev av 23.05.2012. Klagen er mottatt her 29.05.2012.

I klagen anføres momenter i forhold til flystøy og LNFR- området. Klager mener at forholdet til flystøy er relevant ettersom det var flystøyprobatikken i 1980 som hindret den omsøkte tomten å bli en del av reguleringsplanen for Brattvollsheia. Klager anfører også at deres vurdering er at Fylkesmannen gjennom sin uttalelse åpner opp for at kommunen kan gjøre en dispensasjon på bakgrunn av endrede flystøyforhold.

I forhold til LNFR-området uttales blant annet at beboerne på Brattvoll allerede har et utsiktspunkt og at dette er ca 90m i luftlinje unna omsøkt eiendom. Det uttales at utsiktspunktet bærer preg av aktiv bruk med markerte stier, opparbeidet bål plass, tegn på barns lek, sikringsgjerd med mer.

Tiltakshaver uttrykker sin forståelse av at eiendommen vil bli dominerende i landskapsbildet og foreslår at det kan plasseres et hus på omsøkt tomt uten sjenerende høye murer ved at bolig senkes noe og trekkes noe tilbake. Tiltakshaver uttaler også at det er ønskelig med et samarbeid med plan- og bygningsetaten for å diskutere en plassering som gjør inngrepene i naturen så skånsomme som mulig.

Til slutt anføres det at det føles urimelig å ikke kunne gjøre seg nytte av en eiendom på 11 mål. Videre menes det at det er mange argumenter for at omsøkt tomt ikke har stor offentlig verdi, og det ønskes derfor å realisere egne verdier slik intensjonen og ønske var fra avdøde foreldre. Ny kommuneplan er vedtatt juni 2011, på et tidspunkt tidligere eier vanskelig kunne gi innspill pga alvorlig sykdom. Eier døde høsten 2011.

Det vises til klagen i sin helhet.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakshaver anfører at deres mening er at Fylkesmannen åpner opp for at det kan gis dispensasjon som omsøkt ettersom flystøysonene er endret (redusert). Fylkesmannen sier videre i sin uttalelse at kommunen må vurdere om det er ønskelig å gi dispensasjon for fradeling av enkelttomter i tilknytning til regulert område og at slike dispensasjoner i mange tilfeller skaper presedens for etterfølgende saker.

Plan- og bygningsetaten har vurdert forholdet dit hen at flystøy ikke lenger er vurderingstema ettersom området ikke lenger er byggeområde. Området er et LNFR- område i kommuneplanen og har gode kvaliteter som friområde. I klagen anføres det at det er friområde med utsiktsplass rett ved omsøkt eiendom og at denne er mye brukt. Dette viser at utsiktsplasser er populære og at disse blir brukt om det legges til rette for bruken. Omsøkt eiendom har kvaliteter som ikke bør fjernes uten at dette vurderes gjennom et planarbeide. Det kan absolutt tenkes at området har behov for flere utsiktsplasser. Planprosessen bør vurdere området i en større sammenheng og sikre allmennheten friområder og eventuelt tillate bygging der hvor dette ikke går på bekostning av andre kvaliteter.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreligger nye momenter i saken som skulle tilsi et annet utfall enn vedtaket av 03.05.2012. Plan- og bygningsetaten anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Punkt 158/12: Skibåsen 39 - 63/816 - postterminalen - bruksendring - dispensasjon fra formål

Bilag

skibåsen 39 dispsøknad

skibåsen 39 uttalelse fra Vest - Agder Fylkeskomm



Dato: 21.06.2012
Saksnr.: 201203733-6
Arkivkode O: GNB: 63,816

Saksbehandler: Jorann Tørnkvist

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
23.08.2012

Skibåsen 39 - 63/816 - postterminalen - bruksendring - dispensasjon fra formål

Sammendrag:

Det søkes om dispensasjon fra formålet lager/kontor i Sørlandsparken for å kunne etablere et aktivitetssenter i det gamle postterminalbygget.

Det er tidligere gitt dispensasjon til å etablere lekeland i Sørlandssenteret, mens 2 helsestudioer er avslått. Det er åpnet for tjenesteyting i område F/K-10.

Det er et behov for å se hele Sørlandsparken under ett. Hvilke funksjoner som er ønskelig her, bla for å ivareta Kvadraturens interesser vs Sørlandsparken bør vurderes i en områdeplan, som vil bli styrende for endringer av detaljplaner i området.

Dispensasjonssøknaden synliggjør igjen et behov for revidert områdeplan, der viktige politiske spørsmål må vurderes med tanke på byutvikling. Byutviklingsstyret har vedtatt at dette arbeidet må prioriteres i handlingsplanen 2013-16.

Denne konkrete søknaden omhandler et reversibelt tiltak, det er innredning i et eksisterende bygg. På bakgrunn av saksfremstillingen fremmes følgende...

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret gir i hht pbl §19-2 en midlertidig dispensasjon i 2 år fra regulert formål kontor/industri i reguleringsplan for Sørlandsparken. Det tillates etablert aktivitetssenter i en periode på 2 år. Dersom ny plan ikke hjemler aktivitetssenter, må dette straks opphøre.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Jorann Tørnkvist
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Uttalelse fra Vest- Agder Fylkeskommune

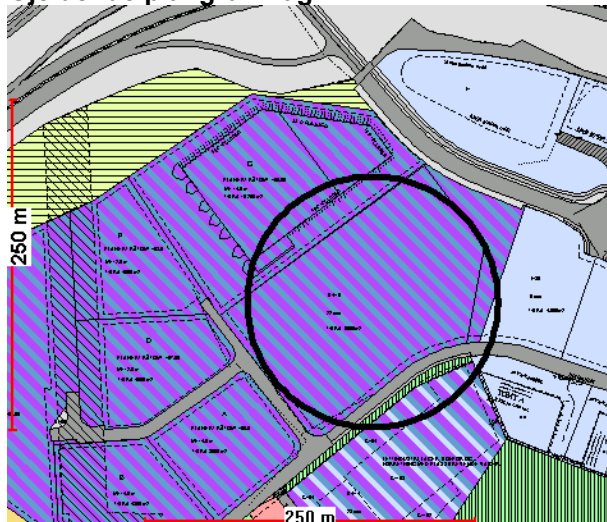
Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag



Området omfattes av reguleringsplan for Sørlandsparken. Godkjent 22.06.2005. Område K/I-16. Formål: Kontor/industri – lager.

Ny kommuneplan har i tillegg begrenset kontordelen som tillates i området.

Eksisterende forhold

Det er et eksisterende bygg, som skal endre bruken. Endret bruk av bygget vanskeliggjør ikke en fremtidig tilbakeføring til f.eks lager. Eiendommen har godt med parkering. Bygget har ifølge eier stått tomt et par år, og det har ikke vært mulig å få leietakere innenfor regulert formål.

Søknaden

Følgende oppsummering er hentet fra søknaden:

Under henvisning til ovenstående søkes det med hjemmel i pbl kap 19 om dispensasjon fra reguleringsformålet i forbindelse med søknad om bruksendring for deler av skibåsen 39 aktivitetssenter knyttet opp mot idrett og folkehelse.

Søknaden begrunnes med:

- Endret bruk vil gi et treningstilbud til Sandvolleyballen som pr dato ikke har noe treningstilbud i kommunal regi.
- Endret bruk vil gi et større tilbud til den uorganiserte delen av idretten, og slik sett bidra til en bedre folkehelse.
- Endret bruk vil gi Event selskapene i byen en "fast" arena de kan tilby til bedrifter på kort og lang sikt.
- Området har god parkeringsdekning.
- Området ligger i nærhet til det nye boligområde Lauvåsen som er under utbygging.
- Bygget endres ikke, kun behov for en innvendig bruksendring for deler av bygget.
- Infrastrukturen i bygget passer perfekt. Gulvvarme og store fine garderobeanlegg.
- Tilbudet er plasskrevende, og man har derfor ikke noe tilbud om lokaler i sentrum eller den nære randsonen til kvadraturen.
- Bygget har stått tomt og ledig i 2 år.
- Kommunen har gitt tillatelser til andre.
- Det er urimelig om eiendomsbesittere i Sørlandsparken må avvente en kommunal områderegulering for å kunne videreføre en utvikling i området.

Basert på dette grunnlaget mener vi de hensynsbestemmelser i kommuneplanen er ment å ivareta ikke blir vesentlig tilsidesatt. Tiltaket vil slik vi ser det bidra til å tilby et etterspurt tilbud og fremme aktivitet og folkehelse. Vi kan heller ikke se at det er spesiell ulemper forbundet med tiltaket. På dette grunnlaget mener vi de samlede fordeler er større enn ulempene med å gi dispensasjon.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Vest- Agder fylkeskommune viser til at aktivitetssenter er i strid med reguleringsplanen, kommuneplanen og regional plan for Kristiansandsregionen.

De mener at endringer av formål i Sørlandsparken må få en prinsipiell avklaring gjennom plan, og ikke gjennom eventuelle dispensasjoner. Fylkeskommunen vil sterkt fraråde kommunen å gi den omsøkte dispensasjonen.

Uttalelsen følger saken som trykt vedlegg.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med formålet i reguleringsplan 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 og vassdrag. Denne foreleggningen er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivarettatt. 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.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

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

Plan- og bygningsetatens vurdering

Da reguleringsplanen for hele Sørlandsparken ble utarbeidet, ble det tatt en vurdering av hvilke formål som skulle plasseres der ute. Valgene ble tatt ut fra trafikk, hensyn til andre sentrumsområder, bla Kvadraturen mv.

Det er et økende press for å etablere ulike former for tjenesteyting i Sørlandsparken. Reguleringsplanen for Sørlandsparken åpner ikke for dette. Reguleringsplanen er imidlertid det regelverket vi som kommune har å forholde oss til. Å behandle enkeltsaker, og gi dispensasjoner fra reguleringsplanen, uthuler regelverket og reduserer vår styringsmulighet fremover.

Det har vært et bevist valg å ikke legge til rette for tjenesteyting i området. Sørlandsparken er et området i sterk utvikling, og det har den senere tiden kommet flere søknader om å etablere formål som kommer inn under "tjenesteyting" i dette området. F.eks treningssentre, fysioterapi osv. Byutviklingsstyret har sagt nei til etablering av treningssentre, men har gitt en midlertidig dispensasjon til etablering av lekeland i Sørlandssenteret.

I siste møte før sommerferien vedtok Byutviklingsstyret en detaljregulering i Sørlandsparken som inneholdt underformål treningssenter, bowling og lekeland. Det ble i samme møtet vedtatt at arbeid med planen for Sørlandsparken må igangsettes og prioriteres.

Det er behov for en områdeplan for Sørlandsparken. Det må tas en vurdering av hvordan dette området skal utvikles videre, i forhold til andre områder av byen, særlig Kvadraturen og Rona. Det er også behov for en endring av detaljplanen for Sørlandssenteret, muligens med klarere føringer for hva som kan aksepteres i området.

Det har i den senere tid vært åpnet opp for flere ulike aktiviteter/tilbud i området i strid med formål i plan, med henvisning til at det må utarbeides en helhetlig plan for området. Etablering av aktivitetssenteret i et eksiterende bygg er et enkelt reversibelt tiltak. Dette er ikke et bygg som må fjernes, men eventuelt en bruk som må opphøre.

Denne saken er på flere områder sammenlignbar med etablering av Planeten Pluto i Sørlandssenteret. I tillegg er det åpnet for omtrent tilsvarende aktiviteter i reguleringsplanen for Fk10 m.fl rett før ferien. Likebehandlingen av disse sakene må vektlegges. I Sørlandssenteret ble det gitt en midlertidig dispensasjon i 2 år. Det ble satt som vilkår at dersom ny plan ikke hjemler formålet, må tiltaket straks fjernes. I reguleringsplanen til God Driv ble det åpnet for tjenesteyting.

Punkt 159/12: Møvik, klage på avslag om utvidelse av eksisterende anneks

Bilag

Klage på vedtak

Vedtak Avslag



Dato: 07.06.2012
Saksnr.: 201113316-11
Arkivkode O: GNB: 7,41
Saksbehandler: Tone Skajaa Rye

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
23.08.2012

Møvik — 1/41 – Klage på avslag om utvidelse av bod/anneks

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 13.02.2012. Søknad om utvidelse av en bod plassert i 100 meters-beltet og LNF-området ble avslått. Plan- og bygningsetaten er uenig med ansvarlig søker i at tiltaket ikke vil berøre allmenne interesser. Området er i dag markert som et viktig kulturlandskap hvor en viktig sti/passasje er plassert rett ved siden av omsøkt bod. En utvidelse av eksisterende bod vil privatisere betydelig og gjøre stien mindre anvendelig for allmennheten.

Omsøkt tomt er i dag registrert med 5 bygninger, hvorav 2 er godkjent som fritidsbygg (sommerhytter) og tre er registrert som garasje/anneks. Eiendommen er et sameie mellom flere familier og en utvidelse av omsøkt bygg vil gi sterke føringer i forhold til de to andre bodene som er registrert på eiendommen. Plan- og bygningsetaten har ikke vanskeligheter med å forstå familiens behov, men nasjonale føringer gir sterke signaler på at nettopp denne type utvidelser er svært uheldig.

Forslag til vedtak:

[Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 13.02.2012.](#)
[Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling](#)

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Tone Skajaa Rye
Saksbehandler

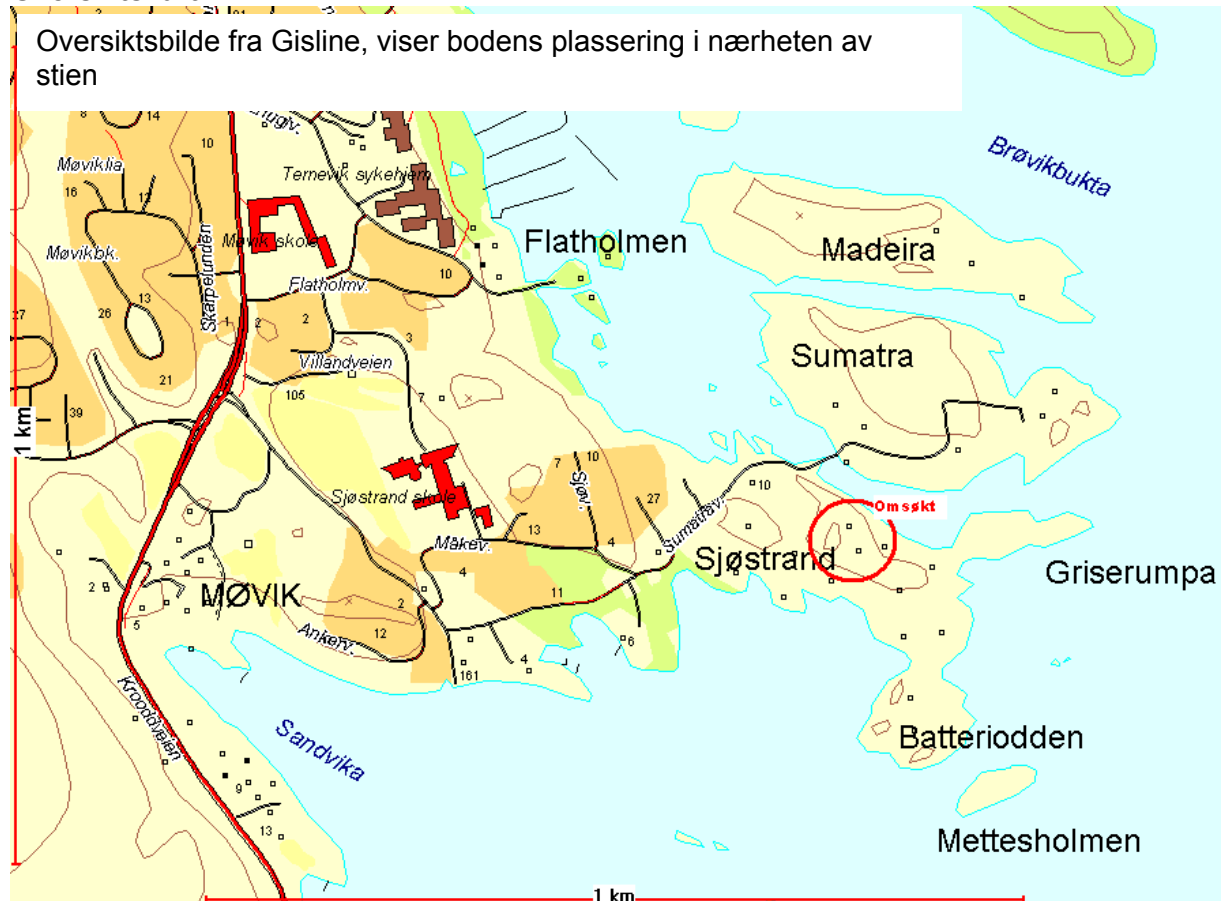
Trykte vedlegg

- 1 Plan- og bygningsetatens vedtak av 13.02.2012
- 2 Klage på vedtaket av 14.03.2012

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Tiltaket kommer inn under kommuneplan for Kristiansand kommune 2011 – 2022, hvor formålet er LNF, med hensynsone for bevaring av kulturmiljø.

Eksisterende forhold

Det søkes om dispensasjon fra byggeforbud i 100meters beltet og fra formålet i plan til utvidelse av en bod fra 10m² til 28m². Familien ønsker å tilrettelegge for et mer tjenlig anneks siden det er 3 familier som eier eiendommen sammen.

Søknaden

Søknaden ble mottatt 26.10.2011 og den behandles etter plan- og bygningslovens § 20-1 og 19-2. Søknad om utvidelse av eksisterende bod fra 10m² til 28m ble avslått i brev datert 13.02.2012. Klage på vedtaket ble mottatt 14.03.2012. Klagefristen ble gitt utsettelse i brev datert 09.03.2012.

Både Fylkesmannens miljøvernnavdeling og Vest-Agder fylkeskommune har uttalt seg negative til utvidelsen.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Saken har vært forelagt Fylkesmannens miljøvernavdeling som i brev datert 02.01.2012

En utvidelse av anneksets grunnflate fra 10 til 28 m² åpner etter vårt syn for en økt bruk til beboelse i tillegg til selve økningen i arealbeslag. Utvidelsen strider etter vår vurdering mot hensynene som ligger bak LNF-formålet og byggeforbudet, spesielt hensynet til allmennheten og kystlandskapet. Vi vurderer også at en dispensasjon i denne saken vil kunne gi uheldige føringer for andre lignende saker. Selv om utvidelsen det søkes om i denne saken er begrenset i størrelse, vil flere lignende tillatelser sammen kunne bidra til en vesentlig mer bebyggelse og privatisert strandsone.

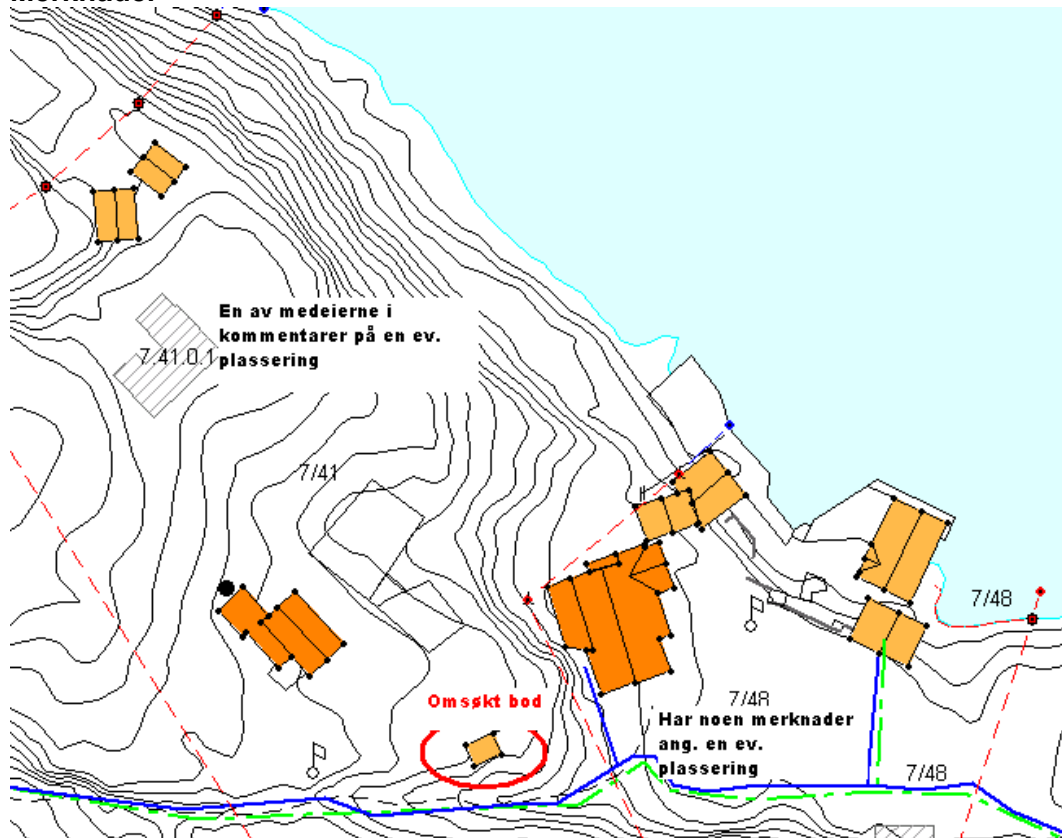
Tiltaket er etter vår vurdering i strid med de nasjonale føringene med hensyn til forvaltningen av strandsonen. Miljøvernavdelingen frarår på denne bakgrunn at dispensasjon gis.
skrev følgende:

I tillegg har Vest-Agder fylkeskommunes/ regionalavdeling uttalt følgende i brev datert 02.01.2012:

For at kommuneplanen og bestemmelsene i pbl §1.8 ikke skal miste sin betydning som styringsmiddel, mener vi det er vesentlig at dispensasjon forbeholdes til de tilfellene hvor forholdene klart ligger til rette for det. I denne saken søkes det om en vesentlig utvidelse av et eksisterende bygg slik at omsøkte bygg i vil kunne framstå som en selvstendig enhet og dermed bidra til ytterligere privatisering av 100-metersbeltet. På denne bakgrunn vil vi fraråde søknaden. Imidlertid vil vi kunne vurdere en mindre utvidelse av eksisterende hytte. En eventuell utvidelse må legges i bakkant av hytta.

Plan- og bygningsetaten er enig med høringsinstansene.

Merknader



En av medeierne og nærmeste nabo har gitt noen merknader til en eventuell plassering av boden/annekset. Begge naboene presiserer at de ikke er negative til selve utvidelsen, men ønsker en diskusjon om plassering av tiltaket. I følge ansvarlig søker vil det bli sendt inn nytt varsel dersom vedtaket blir omgjort, de har derfor ikke kommentert merknadene i denne omgang.

Plan- og bygningsetaten er enig med ansvarlig søker i at en diskusjon om plassering ikke er relevant så lenge tiltaket er avslått.

Plan- og bygningsetatens vedtak av 13.02.2012

Plan- og bygningsetaten avsto søknaden med følgende begrunnelse:

«Plan- og bygningsetaten har forståelse for at familien ønsker å utvide annekset slik at det blir mer hensiktsmessig i bruk. I denne saken er det imidlertid sterke føringar på at strandsonen skal bevares og enhver utvidelse vil gi uheldige føringar.

En utvidelse fra 10m² til 28 ² er ingen stor utvidelse, men det vil gi mulighet for større og hyppigere bruk av bygningen. Dette vil igjen gi større privatisering av området rundt eiendommen. Etter siste endring av plan- og bygningsloven har myndighetene innført strengere praksis ved behandling av søknader i strandsonen. Blant annet skal tiltaket gi en overvekt av fordeler, og de skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».

Klage

Ansvarlig søker har klaget på vedtaket og mener det er basert på feil vurderinger. Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir etter søkers skjønn ikke tilsidesatt. Annekset ligger skjult inne mellom eksisterende bebyggelse og vil etter ikke virke ødeleggende verken for allmennhetens interesser eller strandsonens og kystlandskapet. I tillegg mener søker at dette ikke gir presedens for andre og lignende saker i området. Hver sak skal jo vurderes for seg selv og i dette tilfellet mener ansvarlig søker det ligger til rette for å gi dispensasjon. Den fordel familien får ved å utvide er betydelig større enn de ulempene som utvidelsen vil få for eventuelle omkringliggende omgivelser. Klagen ble mottatt 14.03.2012 og innkom i rett tid før klagefristens utløp.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten er uenig med ansvarlig søker i at tiltaket ikke vil berøre allmenne interesser. Området er i dag markert som et viktig kulturlandskap og det går en sti rett ved siden av omsøkt bod. Stien brukes i dag som atkomst til andre fritidshytter, men den vil og være en viktig passasje for allmennhetens mulighet til å benytte seg av kystsonen. En utvidelse av eksisterende bod vil privatisere betydelig og gjøre stien mindre anvendelig for allmennheten.



Omsøkt tomt er i dag registrert med 5 bygninger, hvorav 2 er godkjent som fritidsbygg

(sommerhytter) og tre er registrert som garasje/anneks. Eiendommen er et sameie mellom flere familier og en utvidelse av omsøkt bygg vil gi sterke føringer i forhold til de to andre bodene som er registrert på eiendommen. Plan- og bygningsetaten har ikke vanskeligheter med å forstå familiens behov, men nasjonale føringer gir sterke signaler på at nettopp denne type utvidelser er svært uheldig. Både Fylkesmannens miljøvernavdeling og Vest-Agder fylkeskommune har understreket dette i sine uttalelser

Plan- og bygningsetaten mener klagen ikke bør tas til følge

Punkt 160/12: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 23.08.2012

Bilag

Lauvåsen

Travparken

Justneshalvøya

Bordalsbakken 16

Sørlandsparken øst

Ægirs vei 14

Kvartal 57

Jaktoddveien 7

Herøya - fylkesmannens skriv

Forslag til detaljregulering for Agder Alle 4

Holdalsnuten 14 b og 16 - fylkesmannens skriv 13.06.2012

Dvergsøya - vedtak - tillatelse



Dato: 07.08.2012
Saksnr.: 201200007-21
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
23.08.2012

Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 23.08.2012

- 70/12 Dvergsøya – vedtak – tillatelse. Plan- og bygningssjefens skriv 13.06.2012. Trykt vedlegg.
- 71/12 Forslag til detaljregulering for Agder Allé 4 m.fl., plannr. 1258. Ny mindre høring. Plan- og bygningssjefens skriv 06.06.2012. Trykt vedlegg.
- 72/12 GNR. 40 BNR. 538 og 584 – fylkesmannens behandling av klage over godkjenning av søknad, herunder dispensasjonssøknad om rammetillatelse for oppføring av bolig med dobbelgarasje på Holdalsnuten 14 B og 16. Fylkesmannens skriv 13.06.2012. Byutviklingsstyrets godkjenning av søknaden er påklaget. Fylkesmannen opphever byutviklingsstyrets vedtak. Trykt vedlegg.
- 73/12 Varsel om igangsetting av detaljplan kvartal 57, Kristiansand kommune. Egerdahl & Nordbø AS Sivilarkitekters skriv 01.06.2012.
- 74/12 Varsel om igangsetting av detaljregulering for Hustofta, Kvennesviga. Gcon AS' skriv 11.06.2012.
- 75/12 GNR. 92 BNR. 238, Herøya. Fylkesmannens fornyede behandling av sak vedrørende oppføring av 5 sjøboder. Fylkesmannens skriv 12.06.2012. Etter henvendelse fra Sivilombudsmannen og fornyet gjennomgang av saken, opprettholder Fylkesmannen vårt vedtak av 27.08.2010, men med ny begrunnelse. Byutviklingsstyrets vedtak av 30.10.2008 oppheves. Trykt vedlegg.
- 76/12 GNR. 83 BNR. 5, Buaneveien 76. Fylkesmannens behandling av klage over avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av garasje. Fylkesmannens skriv 08.06.2012. Plan- og bygningssjefens avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av garasje på Buaneveien 76 er påklaget. Fylkesmannen opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak.
- 77/12 GNR 13 BNR 150, Jaktoddveien 7. Klage over kommunens vedtak oversendes

- for klagebehandling. Plan- og bygningssjefens skriv 06.08.12. Trykt vedlegg.
- 78/12 Moneheia. Varsel om oppstart av planarbeid. Asplan viaks skriv 18.07.2012
- 79/12 Varsel om igangsetting av detaljregulering innfartsparkering (park & ride) på Flekkerøy. ViaNovas skriv 16.07.2012.
- 80/12 Varsel om igangsetting av detaljregulering for kollektivterminal ved Vågsbygd senter. Statens vegvesens skriv 09.07.2012.
- 81/12 GNR 85 BNR 47, Stangenesveien 139. Fylkesmannens behandling av klage over godkjenning av søknad, herunder søknad om dispensasjon, om oppføring av påbygg og tilbygg. Fylkesmannens skriv 06.07.2012. Fylkesmannen opphever Plan- og bygningsetaten dispensasjonsvedtak. Fylkesmannen opprettholder byggetillatelsen for omsøkte tiltak.
- 82/12 Varsel om oppstart av regulering av Torkelmyra skole. Amtedal & Hansen Arkitektkontor AS' skriv 06.07.2012
- 83/12 Varsel om oppstart av endring av bebyggelsesplan Dvergsnes felt B – Nordlig del, delfelt B2 og B3. Rambølls skriv 22.06.2012
- 84/12 Innspill til igangsatt utarbeidelse av detaljert reguleringsplan for den syd-vestlige del av kvartal 57. Sissel og Einar Rasmussens skriv 05.07.2012. Trykt vedlegg.
- 85/12 GNR 152 BNR 1906, Ægirs vei 14. Klage på vedtak om midlertidig dispensasjon for videreføring av nødboliger. Plan- og bygningssjefens skriv 05.07.2012. Trykt vedlegg.
- 86/12 Melding om påbegynt planarbeid og utlegging av planprogram for massedeponi Strai. Cowis skriv 03.07.2012
- 87/12 Mindre endring av bebyggelsesplan for Lauvåsen, felt B4 vedtatt 08.04.2012. .Vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 03.07.2012. Trykt vedlegg
- 88/12 Sørlandsparken øst. Melding om offentlig ettersyn. Lillesand kommunes skriv 28.06.2012. Trykt vedlegg
- 89/12 GNR 100 BNR 72, Dønnestadveien 65. Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av bolig er eiendommen er påklaget. Fylkesmannens skriv 28.06.2012. Fylkesmannen opprettholder plan- og bygningsetatens vedtak.
- 90/12 GNR 82 BNR 264, Bordalsbakken 16. Klage over kommunens avslag på søknad om garasje. Plan- og bygningssjefens skriv 02.07.2012. Trykt vedlegg
- 91/12 Justneshalvøya – felt A2 – mindre endring. Vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 02.07.2012. Trykt vedlegg
- 92/12 Varsel om igangsetting av detaljregulering og høring av planprogram for Ødegård/Dvergsnes. SMS Arkitekters skriv 18.06.2012
- 93/12 Melding om oppstart av detaljreguleringsarbeid for Tangen 11-13. Rambølls skriv 25.06.2012
- 94/12 GNR 14 BNR 394, Svalebakken 2. Fylkesmannens behandling av klage over godkjenning av søknad om oppføring av garasje med hobbyrom. Fylkesmannens skriv 10.07.2012. Fylkesmannen opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak.

- 95/12 Forslag til detaljregulering for Lindebøskauen – Flekkerøy – 3/11 - offentlig ettersyn. Plan- og bygningssjefens skriv 28.06.2012
- 96/12 Forslag til detaljregulering for Klynga – offentlig ettersyn. Plan- og bygningssjefens skriv 30.07.2012.
- 97/12 Forslag til detaljregulering for Travparken – felt F/K 16, T1 m.fl. – offentlig ettersyn. Plan- og bygningssjefens skriv 04.07.2012. Trykt vedlegg

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 161/12: Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 23.08.2012

Bilag

Referatsaker



Dato: 07.08.2012
Saksnr.: 201200008-22
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
23.08.2012

Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 23.08.2012

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar referatsakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 162/12: Reguleringsplan for Vågsbygd ringvei/Broveien. Klage på bystyrets vedtak.

Bilag

5. Irene Erland og Harald F. Andersen mfl
4. Øystein Pettersen
3. Frank Stensberg
6. Plankart - vedtatt 25.04.2012
9. Saksfremlegg sluttbehandling april 2012
8. Vågsbygd ringvei-Broveien - saksprotokoll - vedtak
7. Bestemmelser - vedtatt 25.04.2012
1. Oversiktskart 1-10 000
2. Situasjonsskart med klagere



Dato: 07.08.2012
Saksnr.: 200701075-51
Arkivkode O: PLAN: 931
Saksbehandler: Anne Sæther Lislevand

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
23.08.2012

Reguleringsplan for Vågsbygd ringvei/Broveien. Klage på bystyrets vedtak.

Sammendrag

Bystyret har vedtatt reguleringsplan for Vågsbygd ringvei/Broveien, sak 61/12, i møte den 25.04.2012. I etterkant har det kommet inn flere klager på vedtaket.

Klagene omhandler i hovedsak:

- Prosjektet er for volumiøst og har for mange boenheter. Naboers tidligere merknader er ikke tatt hensyn til.
- Prosessen har ikke vært god nok, det har manglet dialog med naboer og informasjon om politisk behandling.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Dette er en planprosess som har gått over lang tid. Planen har vært fremmet med flere løsninger, men det har hele tiden vært aktuelt med leilighetsbygg. Plan- og bygningsetaten mener at forholdet rundt høy utnyttelse i forhold til dagens struktur i området er grundig vurdert og kommer klart frem i beslutningsgrunnlaget til politisk sluttbehandling.

Når det gjelder situasjonen for Øystein Pettersen i Auglandslia 10 (EB2), så har plan- og bygningsetaten forståelse for problemstillingen han tar opp. Så lenge han ikke ønsker å utvikle sin eiendom så vil en utbygging av B2 helt klart være en ulempe for han. Plan- og bygningsetaten foreslår derfor at B2 ikke skal kunne bygges ut før det er aktuelt å utvikle EB2. Det foreslås derfor et nytt rekkefølgekrav som sikrer dette.

Når det gjelder prosess og dialog med naboer og grunneiere, så er vanlige prosessregler etter plan- og bygningsloven fulgt i forhold til høringer osv.

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. Bortsett fra forslaget om nytt rekkefølgekrav som delvis imøtekommer klagen fra Pettersen, anbefaler plan- og bygningsetaten derfor at byutviklingsstyret opprettholder bystyrets tidligere vedtak. Saken sendes Fylkesmannen i Vest-Agder med hjemmel i pbl §§ 1-9 og 12-12, 3. ledd for endelig avgjørelse.

Forslag til vedtak:

Klage fra Øystein Pettersen tas delvis til følge ved å tilføye følgende rekkefølgekrav:
B2 kan ikke bebygges før det foreligger godkjent bebyggelsesplan for EB4.

Øvrige klager på bystyrets vedtak av reguleringsplan for Vågsbygd ringvei/Broveien tas ikke til følge.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Anne Sæther Lislevand
Saksbehandler

1. Oversiktskart over planområdet
2. Situasjonsskart
3. Klage fra Frank Stensberg
4. Klage fra Øystein Pettersen
5. Klage fra Irene Erland og Harald F. Andersen på vegne av tilgrensende naboer
6. Plankart, sist datert 25.04.2012
7. Bestemmelser, sist datert 25.04.2012
8. Kopi av saksprotokoll fra bystyrets vedtak av detaljreguleringen, sak 61/12.
9. Kopi av saksfremstilling uten vedlegg, fra bystyrets vedtak av reguleringsplanen, sak 61/12.

Bakgrunn for saken

Bystyret har vedtatt reguleringsplan for Vågsbygd ringvei/Broveien, sak 61/12 i møte den 25.04.2012. I etterkant har det kommet inn flere klager på vedtaket. Følgende har påklaget bystyrets vedtak:

- Frank Stensberg i e-post datert 08.06.2012
- Øystein Pettersen i e-post datert 07.06.2012
- Irene Erland og Harald F. Andersen på vegne av tilgrensende naboer i e-post datert 04.05.2012.

Klagene

Klagene omhandler følgende forhold:

Frank Stensberg – Mener at prosessen ikke har gått riktig for seg. Grunnlaget for dette er at flere naboer har fått lovnad om beskjed om når dette skulle vedtas og om hvilke planløsninger som skulle foreslås. Slik han ser det er man i den vedtatte planen gått tilbake på altfor høye cotehøyder. Stiller også spørsmål til om cotehøydene som er brukt kan være eksakte i forhold til nærliggende bebyggelse. Han føler seg lurt da tidligere behandling i kommunen har vist tegn til moderasjon i forhold til høyder og størrelser.

Øystein Pettersen – Klagers eiendom er i sin helhet inkludert i planen. Han mener at byggehøyder som er vist på reguleringskartet er mye høyere enn hans hus. Han er klar over at dette evt. er cotehøyder for en fremtidig bygging på hans eiendom, men da han ikke har tenkt å bygge ut, og heller ikke er blitt spurt, mener han dette er et grovt overtramp fra utbyggers side. Ved utbygging av B2 vil han miste lys på sin eiendom, og verdien vil bli redusert. Han mener også det er merkelig at ikke representanter fra bystyret har vært på befaring.

Irene Erland og Harald F. Andersen m.fl. – De henviser til da saken sist ble behandlet i BUS og mener at naboer ble lovet en ny høringsrunde. Dagens BUS har ikke vært på befaring i området, og de ber om at saken tas opp på nytt og at det gjennomføres befaring der høyder og byggevolum visualiseres. Naboene ønsker å være tilstede på en slik befaring. De henviser til planbeskrivelsen som fremstiller prosjektet som nedjustert og tilpasset tidligere protester. De mener dette er en fortegnelse av det som faktisk har skjedd da antall boenheter fra utbyggers side har vært oppjustert fra kommuneplanens opprinnelige 20-30 til de 90 som ble fremmet i 2010. De mener prosjektet fremdeles er altfor volumiøst, selv med 65 boenheter. Allerede i 2007 fremførte de en protest mot en plan som den gang omfattet 60 boenheter og som for øvrig ble avvist. De stiller seg undrende til at det nå åpnes for flere boenheter enn det som ble avvist den gangen.

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

Plan- og bygningsetatens vurdering

Planarbeidet i dette området startet i 2003. Planen var på høring i 2004 og 2009. Planen har vært fremmet med flere løsninger, men det har hele tiden vært aktuelt med leilighetsbygg. Naboenes synspunkter i forhold til volum og høyder har hele tiden vært referert ved politisk behandling.

Kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd viste dette som et boligutviklingsområde B3. Det er riktig at det i tekstdelen ble antydning av et potensiale på 20-30 boenheter. Planforslaget som ble fremmet i 2010 innebar et totalt antall på 90 boenheter innenfor planområdet. Planforslaget hjemler nå 65 boenheter. Dette er et betydelig større antall enn det man så for seg i Vågsbygdplanen. Antallet i tekstdelen i Vågsbygdplanen er å oppfatte som veiledende, det endelige antallet måtte uansett avklares i en reguleringsplan. Forholdet til overordnede planer har vært kjent for politikerne gjennom prosessen. Plan- og

bygningsetaten har anbefalt å vurdere en høyere utnyttelse p.g.a. nærheten til sentrale funksjoner i Vågsbygd.

Vågsbygdplanen ble opphevet i forbindelse med vedtak av ny kommuneplan i 2011 og var dermed ikke gjeldende ved sluttbehandling av reguleringsplanen for Vågsbygd ringvei/Broveien.

Plan- og bygningsetaten mener at forholdet rundt høy utnyttelse i forhold til dagens struktur i området er grundig vurdert og kommer klart frem i beslutningsgrunnlaget til politisk sluttbehandling.

Når det gjelder situasjonen for Øystein Pettersen i Auglandslia 10 (EB2), så la han frem sine synspunkter i forhold til for eksempel høyder også ved den offentlige høringen. Merknaden er kommentert i saksfremlegget til sluttbehandling og var derfor kjent for politikerne. Plan- og bygningsetaten vedgår likevel at problemstillingen rundt en delvis utbygging i området, og konsekvenser for han hvis han blir boende i eksisterende hus, ikke er grundig nok vurdert til sluttbehandling. Planforslaget gir hjemmel til å utnytte hans eiendom med 4 nye boenheter, men så lenge han ikke ønsker å benytte seg av denne muligheten vil en utbygging av B2 helt klart bety en ulempe for han. Plan- og bygningsetaten foreslår derfor at B2 ikke skal kunne bygges ut før det evt. er aktuelt å utvikle EB2. Dette sikres ved å tilføye et nytt rekkefølgekrav. B2 eies av Kristiansand kommune. Kristiansand Eiendom er orientert om forslaget.

Når det gjelder prosess og dialog med naboer og grunneiere, så er vanlige prosessregler etter plan- og bygningsloven fulgt i forhold til høringer osv. Plan- og bygningsetaten har forståelse for at det kan være frustrerende for naboer når en planprosess tar så lang tid, og man ikke er direkte involvert i planarbeidet. Plan- og bygningsetaten har ikke rutiner eller praksis for å varsle om politiske behandlinger av saker. Naboer er derfor henvist til å følge med på politisk agenda.

Når det gjelder befaring, så er det opp til det politiske utvalget selv om de ønsker å befare områder for aktuelle saker.

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

Saken var redegjort for og opplyst da den ble behandlet av byutviklingsstyret og bystyret. Plan- og bygningsetatens vurdering er at det ikke er fremsatt nye opplysninger i saken, eller at klagen setter frem 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.

Saksbehandler: Anne Sæther Lislevand
Dato: 07.08.2012

Punkt 163/12: 40/222, Gimlekollen 3. Deling - Klage på avslag.

Bilag

Klage.pdf

Adm avslag.pdf

Søknad.pdf



Dato: 07082012
Saksnr.: 201112453-7
Arkivkode O: GNBK: 40,222

Saksbehandler: Thomas J. Aune

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
23.08.2012

40/222, Gimlekollen 3. Deling - Klage på avslag.

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 19.4.12, vedr. dispensasjon fra reguleringsplan til fradeling av ny boligtomt. Plan- og bygningsetaten mener at reguleringsplanens og områdets åpne villamessige bebyggelse på store tomter vil bli vesentlig tilsidesatt og at det ikke er anledning til å gi dispensasjon. Jf. også BUS avslag vedr. Gimlekollen 4 av 20.1.11.

Vedtaket er påklaget av søker i brev av 11.5.12. Klagen går ut på manglende realitetsvurdering og uenighet i kommunens vurdering.

Etter fornyet vurdering er Plan- og bygningsetaten kommet til at man kan vurdere nedre del av planområdet, mellom Gimlekollen og Bergtoras vei, for seg selv og at en ev. dispensasjon her ikke vesentlig vil svekke intensjon bak reguleringsplanen. Med henvisning til søkers begrunnelse er en deretter under noe tvil kommet til at det foreligger en overvekt av grunner som taler for dispensasjon. Det anbefales at Byutviklingsstyret omgjør plan- og bygningsetatens vedtak av 19.4.12.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret tar klagen fra søker datert 11.5.12 til følge. Plan- og bygningssjefens vedtak av 19.4.12 omgjøres og det gis dispensasjon til fradeling av tomt fra gnr. 40 bnr. 222. For begrunnelse vises det til saksfremstillingen.
2. Plan- og bygningssjefen gis fullmakt til å gi delingstillatelse på nødvendige vilkår.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Thomas J. Aune
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

- 1 Søknad av 11.9.11
- 2 Plan- og bygningsetatens vedtak av 19.4.12
- 3 Klage på vedtaket av 11.5.12

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart

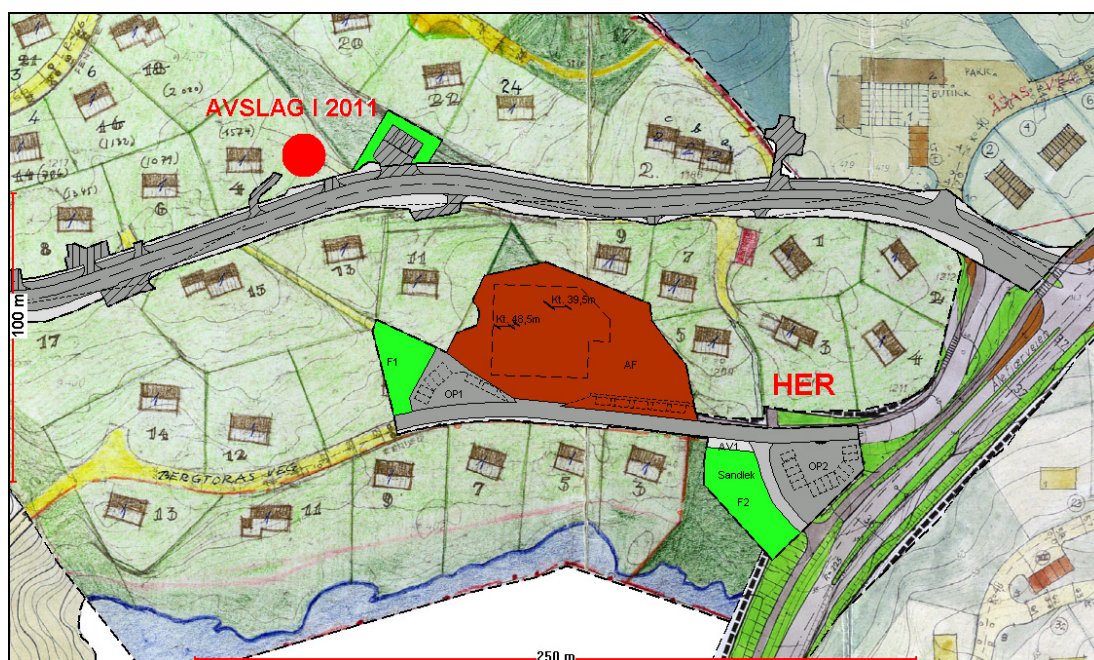


Gjeldende plangrunnlag

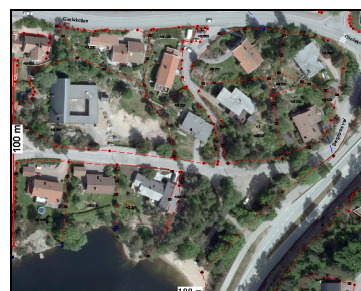
Reguleringsplan for Gimlekollen I, stadf. 29.6.1965. Formål: boligbebyggelse. Aktuelle bestemmelser:

- § 1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på 1, 1 1/2 og 2 etasjer med inntil to leiligheter samt rekkehus. (Etasjeantallet er for det enkelte hus avmerket på planen).
- § 3. Det kan på hver tomt kun bygges et våningshus. På hver tomt kan bygges garasje som selvstendig bygning eller i forbindelse med våningshuset.

Videre er nederste del av parsellen regulert til annet trafikkareal i reguleringsplan for Ålefjærveien G/S vei Bleget – E18, godkjent 27.11.85.



Eksisterende forhold

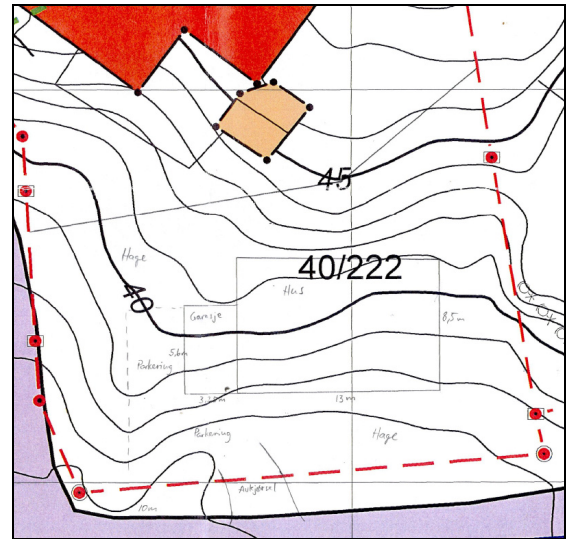


Søknaden

Søknad mottatt 11.9.11 gjelder dispensasjon fra reguleringsplan til fradeling av en parsell fra boligeiendommen gnr. 40 bnr. 222, Gimlekollen 3, til boligformål. Arealet som ønskes fradelt er oppgitt til ca. 500 m². Adkomst er planlagt ved ny avkjørsel fra Bergtoras vei.

Søker angir bl.a. at aktuell del av tomte er svært bratt og ulendt og henger dårlig sammen med resten av tomte. Parsellen er uryddig og villnissaktig. Ved fradeling og nytt hus vil området bli brukt og vedlikeholdt på annen måte enn i dag. Et nytt hus vil harmonisk passe inn i ringen av hus rundt vårt nåværende hus. Fradeling som omsøkt vil derfor ikke frata kommunen kontroll med utbygging da grenden blir mer fullstendig og det er ingen andre tomter i området der fradeling synes naturlig. Hus og garasje kan plasseres iht kommunens veinormal. Bergtoras vei er ikke gjennomfarts-

vei og tilfredsstillende adkomst er utarbeidet i samråd med ingeniørvesenet.



Uttalelser fra annen myndighet

Ingeniørvesenet angir den 4.10.11 at de "... har hatt et lite møte med søker der vi har sett på mulig plassering av avkjørsel og informert om byggegrenser mot vei. Bergtorasvei har i dag fortau kun på den første delen, dersom det er flere tomter hvor det ligger til rette for fradeling bør disse vurderes under et for å se om det er behov for å anlegge fortau langs hele/deler av veien. Innsendt kartskisse viser at bygg og kan plasseres i henhold til veinormalens avstandskrav, 3 m for bolig og 5 m for garasje normalt på vei. Sikt og stigningsforhold fra avkjørsel er ikke vist og må vises på et plankart. Sikt/stigning skal vises fra eiendomsgrense mot vei. Det må videre stilles krav til totalt 2 biloppstillingsplasser og manøvrering på egen grunn."

Det er innhentet kompletterende muntlige opplysninger fra ingeniørvesenet, se etterfølgende vurdering. Annen myndighets ansvarsområde anses ikke berørt.

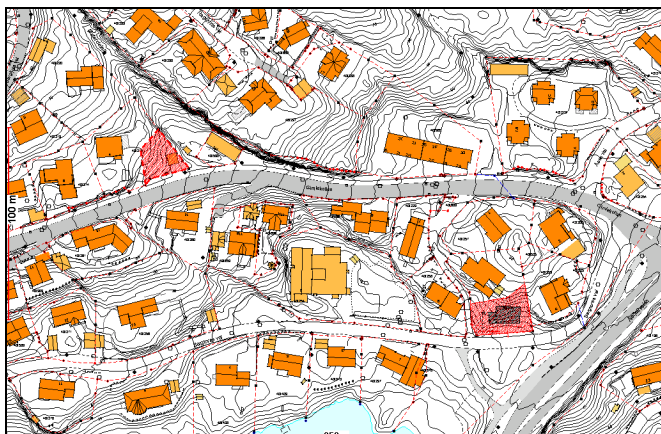
Plan- og bygningsetatens vedtak av 19.4.12

Søknad om fradeling av ny boligtomt ble avslått begrunnet med at hensynet bak reguleringsplan og bestemmelser, (den bokvalitet som en åpen villamessig bebyggelse på store tomter gir), er ansett bli vesentlig skadelidende.

Klage

Søker har i rettidig mottatt brev av 11.5.12 påklaget avslaget. Kort oppsummert går klagen ut på at avslaget mangler realitetsvurdering og videre at søker ikke er enig i kommunens vurdering og vektlegging av momentene i saken. Som nytt moment anføres bl.a. at krav om revisjon av hele reguleringsplanen effektivt vil blokkere enhver ønske om fortetting og at boligsøkere da henvises til profesjonelle utbyggere. Plan- og bygningsetaten viser til klagen i sin helhet.

Plan- og bygningsetatens vurdering

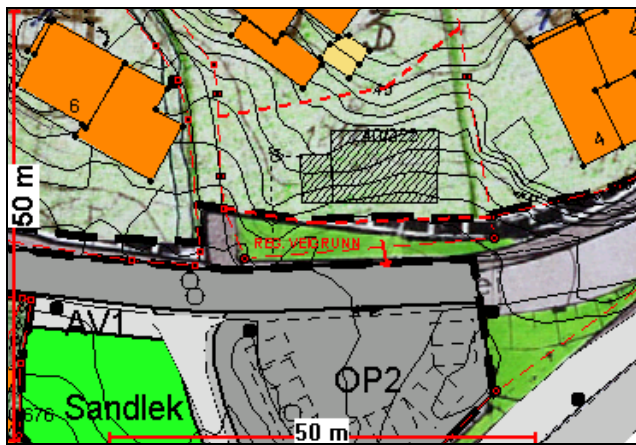


Innledende kommentarer

Ad. manglende realitetsvurdering og at søkers argumenter ikke er tatt med og / eller kommentert i vurderingen så bemerkes at søkers anførsler bare ikke er gjentatt eller kommentert enkeltvis.

Ved vektlegging av søkers argumenter, de hensyn reguleringsplanen skal ivareta og krav til likebehandling og fare for presedensvirkning, er det kommet til at planhensyn blir vesentlig svekket.. Spesielt er det vektlagt at Byutviklingsstyret i møte den 20.1.11 enstemmig avsa tilsvarende søknad i Gimlekollen 4.

I det etterfølgende er det gjort en fornyet og utdypet vurdering. Men det bemerkes at argumenter for og i mot aldri vektlegges etter noen skala.



Trafikksituasjonen.

Tilmåling i 1996, som søker selv angir som årsak til å muliggjøre omsøkt fradeling, synes i dag noe uforståelig. Dette da parsellen er regulert til trafikkareal og utgjør frisiktsone til kryssende gang-/sykkelvei.

Ingeniørvesenet har i ettertid muntlig uttalt at ved ev. ny avkjørsel vil kanskje ikke hele det regulerte veiarealet være nødvendig for å oppnå frisikt. Men de gjør også oppmerksom på at biloppstillingsplasser ikke tillates i frisiktsone og at kommunen bør eie denne med tanke på vedlikehold. Dvs at arealet burde tilbakeføres til kommunal eie. Men hvis

frisiktsone skal ligge på privat grunn må det tinglyses en erklæring om frisikt.

At Bergtoras vei formelt er gjennomfartsvei er muligens vektlagt for mye, da den reelle trafikken på veien ikke er være spesielt stor. Trafikkbildet er dog noe komplisert og ny avkjørsel må vurderes i forhold til bratt kryssende gang- og sykkelvei og parkeringsplassen for friområdet. Det vil dog være mulig med ny avkjørsel, men plassering og utforming bør naturlig vurderes i en eventuell byggesak. At avkjørsel blir til Bergtoras vei og ikke Gimlekollen er positivt.

Tomten

Eventuell bygningsplassering må revurderes med tanke på krav om 5 m foran garasje til frisiktslinje. Aktuell del av tomten er nokså bratt og bygging vil medføre store relativt sprengningsinngrep. Det vurderes også til å ikke kunne få til tilfredsstillende uteareal uten relativt høye murer. Isolert sett er det dog mulig å bebygge parsellen. Det må dog sies at det er lovlig å ha en naturtomt, slik som det er lov med parkmessig opparbeidelse.

Forhold til reguleringsplan, naboer, likebehandling m.v.

En reguleringsplan gir føringer og forutsigbarhet for hvordan et område skal bygges ut og bestå. Svært mange har kjøpt bolig utfra områdets kvaliteter. De forutsetter og forventer at disse kvaliteter opprettholdes og ikke uthules ved dispensasjoner. At naboer i enkelte tilfeller ikke har merknader kan slik sett ikke vektlegges i særlig høy grad.

Primært er spørsmålet om tomtens "kvaliteter" sammen med fremtidig bebyggelse vil bryte vesentlig med reguleringsplanens bestemmelser, intensjon og hvordan området er bygget ut.

I prinsipp så er området ferdig utbygget. Tomtestørrelsen innenfor reguleringsplanen varierer fra ca 750 m², men de fleste tomtene er rundt om ca 1 mål. Aktuell tomt vil være på ca 570 m² minus frisisiktareal. Isolert sett vil tomten bli klart mindre enn øvrige tomt, Men hvis man ser på beliggenhet i forhold til tilstøtende bebyggelse og øvrige omgivelser så vil eventuell ny tomt med fremtidig bebyggelse likevel kunne utgjøre en naturlig fortetting.

Området har mange store eneboligtomter der flere kan egne seg til fortetting og primært bør hele det regulerte området vurderes under et. Søkers begrunnelse vil bli forsøkt påberopt av andre og en dispensasjon i denne sak vil kunne bli brukt i andre saker og uthule reguleringsplanen.

Men det er heller ikke unaturlig å vurdere nedre del av planområdet, mellom Gimlekollen og Bergtoras vei, for seg selv. Spesielt delen øst for barnehagen. Saken vurderes da til å ikke medføre spesiell fare for fremtidig presedensvirkning. (Bebyggelsen direkte mot Vollevannet vurderes som et eget delområde med sin helt spesielle beliggenhet mot vannet).

Jamført med tidligere avslått tomt i Gimlekollen 4 så ligger denne tomt på øvresiden av Gimlekollen og parsellen var bl.a. enda mindre, ca 370 m².

Konklusjon

Etter en fornyet vurdering er plan- og bygningsetaten kommet til at vesentlige planhensyn ikke blir svekket når man ser nevnte delområde for seg selv og slik sett kan dispensasjon vurderes. Under noe tvil finner derfor plan- og bygningsetaten å vektlegge søkers argumenter og anbefaler at Byuviklingsstyret omgjør vedtak av 19.4.12 og tar klagen til følge.

Punkt 164/12: Årekjerret 33, klage på på avslag om oppføring av garasje

Bilag

Vedlegg 3, Klage på kommunens vedtak

Vedlegg 2 kart og tegnnger

Vedlegg 1 Avslag datert 12032012



Dato: 07.08.2012
Saksnr.: 201113453-7
Arkivkode O: GNBN: 2,153
Saksbehandler: Tone Skajaa Rye

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
23.08.2012

Årekjerret 33, klage på avslag om oppføring av garasje

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningsetatens vedtak av 12.03.2012 hvor søknad om oppføring av en garasje på 69m² ble avslått.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det er kommet frem nye momenter i saken som fører til endring av vårt vedtak.

Det er forståelig at tiltakshavers ønsker å oppføre en stor garasje på egen tomt, men vi mener tomten er for liten til å få en hensiktsmessig disponering av tomtas utearealer jfr PBL § 28. oppføres. I tillegg er det viktig å presisere at dersom det skal søkes om bruksendring fra en bolig til to boenheter, vil det bli vanskelig å få plassert 4 biloppstillingsplasser pluss snuplass på tomten.

Etter vårt skjønn er det uheldig å tillate denne type oppføringer når bestemmelser om garasje/bodstørrelser nylig er vedtatt og det ikke foreligger en overvekt av positive hensyn som taler for å gi dispensasjon.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningsetatens vedtak av 12.03.2012. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Tone Skajaa Rye
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

- Vedlegg 1, Avslag datert 12032012
- Vedlegg 2, kart og tegninger
- Vedlegg 3, Klage på kommunens vedtak

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Tiltaket kommer inn under kommuneplanens arealdel gjeldende for perioden 2011 - 2016. I kommuneplanens bestemmelser står følgende om plankrav og unntak fra plankrav.

§ 2. Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

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

§ 3. Unntak fra krav om plan (pbl § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2)

Innenfor arealformål bebyggelse og anlegg som ikke er omfattet av reguleringsplan, er oppføring av mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet inntil 50 m² BYA/BRA og frittliggende boder/garasjer inntil 50 m² BYA/BRA på bebygd eiendom tillatt uten reguleringsplan. Garasjen skal kun være i én etasje og ha maksimalt bruksareal 50 m². Mønehøyde skal være maksimum fire meter. (...)

Plan- og bygningsetatens vedtak:

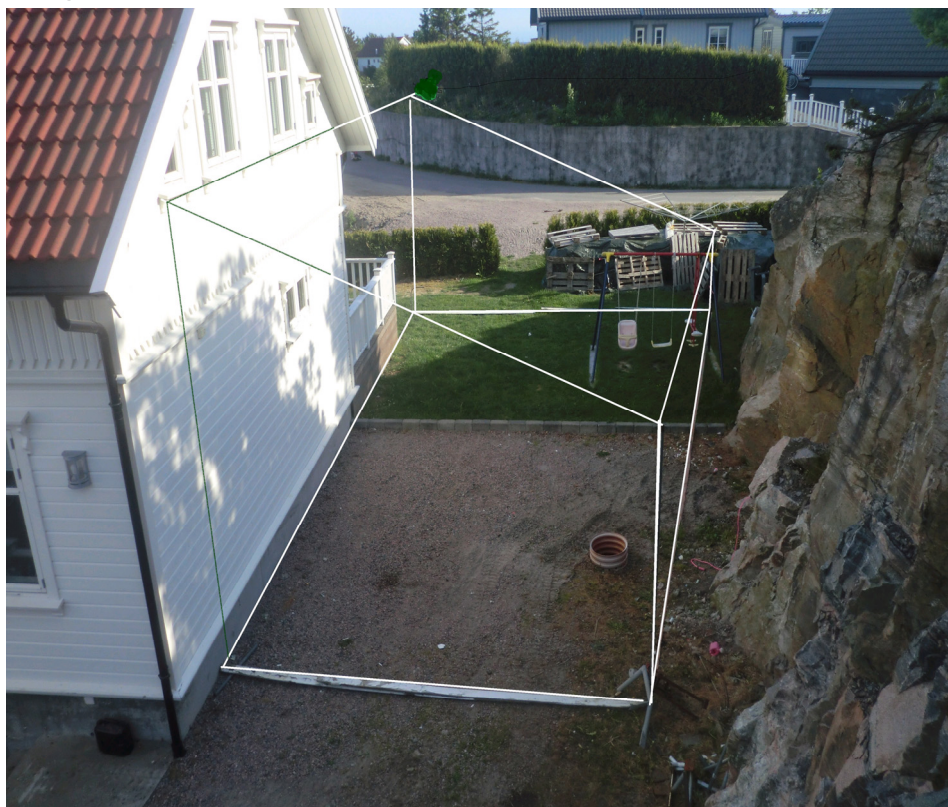
Søknad om oppføring av garasjen ble avslått i vedtak datert 12.03.2012.

Saken ble behandlet som dispensasjon fordi den omsøkte garasjen er større enn 50m². Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel som kun tillater oppføring av garasjer/tilbygg på under 50m² uten plankrav.

Plan- og bygningsetaten begrunnet avslaget i at vi mener tomten er ferdig utbygd. En tillatelse vil kunne gi uheldige føringer for andre beboere i området, i tillegg mener vi tilbygget er lite tilpasset eksisterende bygg og byggeskikk i området. Tomteutnyttelsen er i dag på 36%. Ved omsøkt utvidelse vil den bli 46%. Dette er betydelig høyere utnyttelse enn angitt i reguleringsbestemmelser for nabofeltet (25% BYA).

Plan- og bygningsetaten har forståelse for at tiltakshaver ønsker å etablere et lager for sin tømrervirksomhet på egen tomt. Dette er heller ikke i strid med kommuneplanens arealdel hvor området er avsatt til bebyggelse og anlegg. Det vil imidlertid kunne gi uheldige føringer for andre selvstendige næringsdrivende i området. En fremtidig planprosess vil høyst sannsynlig avsette dette området til boligformål.

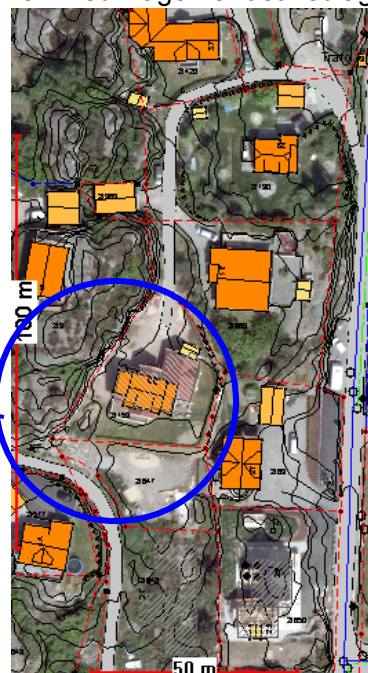
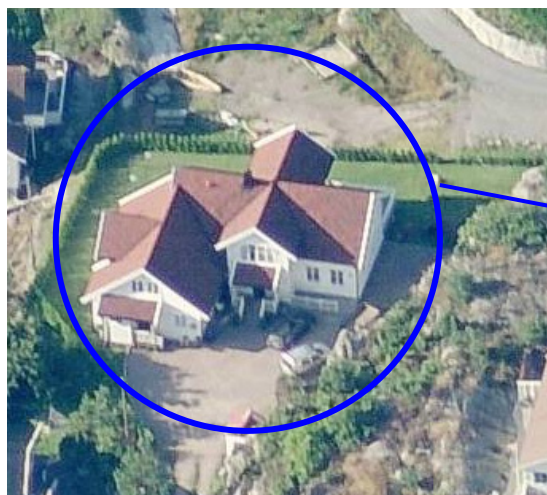
Klagen



Tiltakshaver har klaget på vedtaket i brev datert 31.05.2012. I tillegg har tiltakshaver hatt et møte med saksbehandler for å diskutere muligheter til å endre vedtaket. I klagen påpeker tiltakshaver en del uoverenstemmelser i beregning av tomtas utnyttelse. Videre er tiltakshaver uenig i plan- og bygningsetatens vurdering av visuelle kvaliteter og det presiseres videre at garasjen ikke er tenkt som et "næringsbygg", men at det er

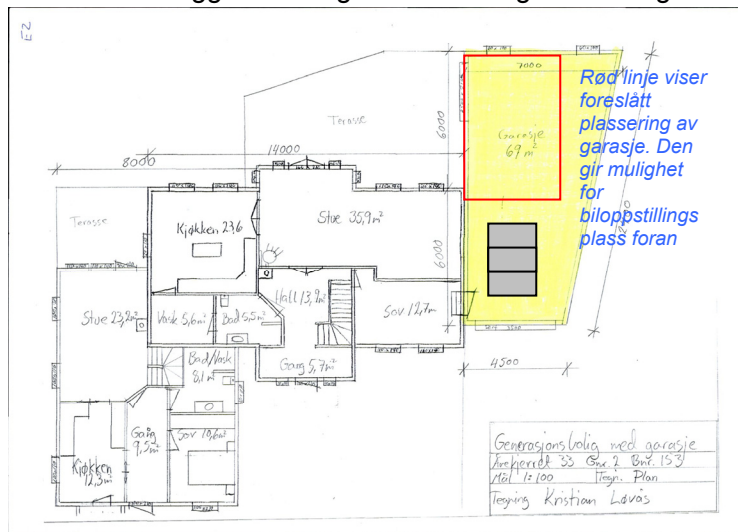
ønskelig å oppbevare en del verktøy og lignende i garasjen. Sammen med klagen er det vedlagt bilder som viser hvordan tomten er utnyttet i forhold til utearealer og biloppstillingsplass.

Plan- og bygningsetatens vurdering av klagen



I klagen skriver tiltakshaver at det er uoverenstemmelser mellom søkerens beregning av tomteutnyttelsen (BYA) og plan- og bygningsetatens beregninger. Våre beregninger er imidlertid tatt ut ifra Gisline og de er ikke nøyaktige. Disse beregningene er kun tatt med for å illustrere at tomteutnyttelsen er svært høy. Som det fremgår av oversiktsbilder har omsøkt tomt relativt stort "fotavtrykk" sammenlignet med nabotomter. Dersom tiltakshaver på sikt har tenkt å søke om bruksendring fra en bolig til to boenheter (generasjonsboligen) vil det i tillegg bli behov for 4 biloppstillingsplasser på tomten. Det vil derfor være mer hensiktsmessig å plassere en garasje på maks 50m² på hver side av tomten.

Når det gjelder visuelle verdier i området, påpeker tiltakshaver at byggeskikken i området er ulikartet og at omsøkt plassering er gjort for å tilpasses terrenget. Plan- og bygningsetaten er enig i at byggeskikken i området er ulik og mangfoldig. Men bygningens totale volum vil bli betydelig i forhold til nærliggende boliger. Dette er også en viktig faktor i vurderingen av visuelle kvaliteter.



Etter vårt skjønn vil det være mer hensiktsmessig å føre opp et mindre tilbygg. Plan- og bygningsetaten foreslår derfor å gjøre garasjen mindre og plassere den slik at det kan planlegges en biloppstillingsplass foran garasjen.

Saken var gjenstand for flere interne diskusjoner før administrasjonen fattet vedtak. Etter vårt skjønn vil det være uheldig å tillate denne type oppføringer når bestemmelser om garasje/bodstørrelser nylig er vedtatt. Det vil gi uheldige føringer

og gi en lite hensiktsmessig disponering av tomten.

Konklusjon:

Det er forståelig at tiltakshavers ønsker å oppføre en stor garasje på egen tomt, men vi mener tomten er for liten til å få en hensiktsmessig disponering av tomtas utearealer dersom garasjen oppføres. I tillegg er det viktig å presisere at dersom det skal søkes om bruksendring fra en bolig til to boenheter, vil det bli vanskelig å få plassert 4 biloppstillingsplasser pluss snuplass på tomten.

Etter vårt skjønn er det uheldig å tillate denne type oppføringer når bestemmelser om garasje/bodstørrelser nylig er vedtatt og det ikke foreligger en overvekt av positive hensyn som taler for å gi dispensasjon.