

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2007-2011) d. 09-06-2011

Møtedato Torsdag d. 09. juni 2011 kl. 09:00

Møtested Tollbodgt. 22

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 19.05.2011.....	3
Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 26.05.2011.....	5
Årsmelding 2010 fra barn og unges representant i plansaker.....	7
Bragdøya, Svendsholmen, Langøya, Blomsterøya, Hestehaue.....	9
Skibåsen 42A - 63/998 - næringsbygg - søknad om dispensasjon fra formål.....	16
Barstølveien 112 - 63/988 - søknad om dispensasjon fra formål.....	21
Stemmane 10 - 66/67 og 72 - utvidelse, søknad om dispensasjon fra formål.....	27
Skjærbommen 196 - klage på høyder fra nabo og velforening ved oppføring av fritidsbolig.....	33
Klage på vedtak - tillatelse til oppføring av adkomstbrygge - Ålefjær - 120/10.....	38
Markensgate 30 - 150/985 - fasader.....	43
Henrik Wergelandsgate 79 - 150/523 - bruksendring / dispensasjon.....	46
Hånes, del av felt E3. Detaljregulering. Sluttbehandling.....	50
Justneshalvøya, felt B1. Detaljregulering. Sluttbehandling.....	62
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 09.06.2011.....	70
Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 09.06.2011.....	73

Sak 112/11: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 19.05.2011



Dato: 24.05.2011
Saksnr.: 201100002-34
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
09.06.2011

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 19.05.2011

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 19.05.2011.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Sak 113/11: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 26.05.2011



Dato: 24.05.2011
Saksnr.: 201100002-35
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
09.06.2011

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 26.05.2011

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 26.05.2011.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Sak 114/11: Årsmelding 2010 fra barn og unges representant i plansaker

Vedlegg

Saksprotokoll

ÅRSMELDING 2010 BUR



Dato: 18.05.2011
Saksnr.: 201003775-4
Arkivkode E: 113
Saksbehandler: Stein Tore Sorthe

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
09.06.2011
22.06.2011

Årsmelding 2010 fra barn og unges representant i plansaker

Vedlagt følger årsmelding fra barn og unges representant i plansaker.

Etter omorganiseringen som følge av "Rådhusprosjektet" er funksjonen lagt til Kultursektoren. Årsmeldingen legges derfor fram for politisk godkjenning via Kulturdirektøren.

[Forslag til vedtak:](#)

[Bystyret godkjenner årsmelding 2010 fra barn og unges representant i plansaker.](#)

Stein Tore Sorthe
kulturdirektør

Kjartan Myklebust
BUR

Trykte vedlegg: Årsmelding BUR 2010

Utrykte vedlegg: ingen

Sak 115/11: Bragdøya, Svendsholmen, Langøya, Blomsterøya, Hestehaue

Vedlegg

Utredning bro

Planbeskrivelse

Plankart

Saksprotokoll

Reguleringsbestemmelser

Oversiktskart

Situasjonskart



Dato: 18.05 2011
Saksnr.: 200600568-38
Arkivkode O: PLAN: 1002
Saksbehandler: Jacob Berg Nilsen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
09.06.2011

Detaljregulering for Bragdøya, Svendsholmen, Langøya, Blomsterøya, Hestehaue – utleggelse til offentlig ettersyn

Sammendrag:

Reguleringsplan for Bragdøya m.fl i 3 alternativer ble utarbeidet i 2009. Forslagsstiller var Kristiansand eiendom på vegne av Kristiansand kommune.

Kristiansand kommune eier området med i alt 22 festetomter med hytter fordelt på øyene. Kommunen hadde avtale om avvikling av festeforholdet og riving av hyttene. Endring av tomtfesteloven medførte imidlertid at hytteeierne kunne kreve innløsning av festeavtalen.

Med bakgrunn i dette, vedtok bystyret i 2005 å sette i gang reguleringsarbeid for Bragdøya, mfl. Formålet med planen var i utgangspunktet å fastlegge arealbruken for øyene, og redusere hyttenes påvirkning på bruken av friområdene.

Plan i tre alternativer ble utlagt til offentlig ettersyn i tiden 18.09 -02.11 2009. Det kom inn en rekke merknader, både fra hytteeiere og offentlige instanser.

Alt. 4 som nå legges frem for Byutviklingsstyret er fremkommet gjennom innsigelsene fra fylkeskonservator til de øvrige planalternativene alt. 1, 2 og 3, utlagt til offentlig ettersyn. Fylkeskonservatoren mente de oppførte hytter dannet et unikt miljø, som burde bevares.

Samling i felles brygger opprettholdes som i de øvrige alternativer. Dette vil frigjøre en del arealer for allmennheten. Bro over til Andøya anbefales ikke.

Alt 4 foreslås utlagt til offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Bragdøya, Svendsholmen, Langøya, Blomsterøya og Hestehaue sist datert 18.05 2011, med bestemmelser av samme dato, ut til offentlig ettersyn.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningsjef

J. Berg Nilsen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet
2. Situasjonkart
3. Plankart, sist datert 18.05 2011
4. Bestemmelser, sist datert 18.05 2011
5. Planbeskrivelse
6. Utredning bro
7. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken.

BAKGRUNN FOR SAKEN

Reguleringsplan i 3 alternativer ble i 2009 utarbeidet av plan-og utredningsstaben hos teknisk direktør i samarbeid med plan-og bygningsetaten og parkvesenet. Forslagsstiller er Kristiansandeiendom på vegne av Kristiansand kommune.

Kristiansand kommune eier øyene Bragdøya, Hestehau, Svendsholmen, Langøya og Blomsterøya. Det er i alt 22 festetomter med hytter fordelt på øyene. Kommunen hadde avtale om avvikling av festeforholdet og riving av hyttene. Endring av tomtefesteloven medførte imidlertid at hytteeierne kunne kreve innløsning av festeavtalen.

Med bakgrunn i dette vedtok bystyret i 2005 å sette i gang reguleringsarbeid for Bragdøya, Langøya, Svendsholmen mfl. Hensikten med planen var å fastlegge arealbruken for øyene.

Formålet med planen var i utgangspunktet å fastlegge arealbruken for øyene. Det var ønskelig å redusere hyttenes påvirkning på bruken av friområdene, samt tilrettelegge for ytterligere bruk av området gjennom sanering av hytter, opparbeidelse av stier, bro (mellom Bragdøya og Langøya)

Tidligere saksgang

Plan i tre alternativer ble utlagt til offentlig ettersyn i tiden 18.09 -02.11 2009. det kom innen rekke merknader, både fra hytteeiere og offentlige instanser.

Planens innhold

Planen ble i 2009 lagt frem i tre alternativer. I alternativ 1. reguleres alle øyene til friområde, hytter og brygger forutsettes revet. I alternativ 2. fjernes de hyttene som er størst konflikt med friluftinteressene. Det gjelder hytter på Bragdøya (2), hytter på Svendsholmen (4), hytter på Langøya (2) og hytte på Blomsterøya (1) Disse skulle gies mulighet for erstatningstomt på Hestehau eller på Svendsholmen. Øvrige hytter ble regulert til fritidsbebyggelse med klart definerte tomter. Samtidig ble det lagt opp til felles brygger. I alternativ 3. ble alle hyttene regulert til fritidsbebyggelse.

Etter innsigelse fra Fylkeskommunen blir det fremmet et 4. alternativ, der hyttene reguleres inn som eks. bygg i formål fritidsbebyggelse. Det blir lagt en hensynsone for tomtene for bevaring av byggene. I tillegg er utformet bestemmelser om evt. gjenoppbygging ved brann. Hyttene gis en omliggende tomt på ca. 450 m². Forslag til felles brygger opprettholdes. Det er også utarbeidet en utredning om bro over Steinsundet.

Svendsholmen

Svendsholmen er den av småøyene som har størst potensiale for småbarns bruk. Den ligger nær til fastlandet, har kveldssol og vil være enkel å tilrettelegge for handicappede. Strendene må opprustes, renses, tilrettelegges og skiltes. Langs østre, nordre og vestre kyst er det flotte svaberg, som er svært godt egnet til soling og bading. Det er relativt dypt her, slik at småbåter kan legges til.

Blomsterøya.

Blomsterøya er en liten øy på 1,3 daa med en kystlinje på 225 m. Øya har svaberg på alle sider. Det er en hytte på øya.

Øya har stor verdi for friluftslivet, da rettet mot båtfolk. Øya er liten og gir begrenset bruk. Lagunen mot vestenden av Langøya er flott og blir vesentlig bedre egnet for friluftslivet, dersom hytte fjernes. Man åpner da opp for større områder for padling og roing.

Langøya

Øya er på 106 daa og har en kystlinje på 3200 m. Det er mange flotte bukter, holmer og svaberg. Området kan med eller uten tilrettelegging brukes til bading og soling. Dette området vil bli brukt av båtfolk og bør tilrettelegges med toalettfasiliteter og fortøyningspåler.

Det er to hytter på øya. Den ene grunneieren har inngått avtale med kommunen om erstatningstomt. Den andre hytta ligger midt på øya med egen brygge. Langøya vil bli knyttet sammen med Bragdøya med en mindre bro.

Hestehaue

Øya er på 23 daa og har en kystlinje på 1070 m. Øya består av flotte svaberg. Det går an å legge til med båt på øst og vestsiden. I vika på nordsiden er det forholdsvis grunt og det er kun enkelte plasser det er mulig å komme til land.

Det er 6 hytter på Hestehaue. Flere av hyttene består av flere enheter som ligger spredt fra hverandre. Fordi det er så bratt og tidvis værhardt er alle bryggene konsentrert på nord- og vestsiden av øya. Alle hyttene har hver sin brygge. Flere av bryggene er store og fungerer sannsynligvis som bade/soleplass om sommeren.

Bragdøya.

Øya er på 682 daa og har en kystlinje på 7000 m². Hele øya har fantastiske kvaliteter for friluftslivet. Det er et uttall av stier som forteller om stor bruk, det arrangeres konserter og sammenkomster av ulike slag både i Thaulows hus og i saltbuene.

Det ligger to hytter på vestsiden av øya. Hyttene er forholdsvis små og ligger lokalisert på hver side av en bukt. Bragdøya er godt etablert som et offentlig friområde, og hyttene vil derfor ikke ha samme hemmende effekt som på de øvrige øyene. Det er kun to hytter på Bragdøya og ved fjerning av disse, vil hele øya være offentlig tilgjengelig. Stranda mellom hyttene kan tilrettelegges med rullestolkomst til sjøen.

Dagens situasjon

Planområdet ligger sentralt i byfjorden med kort avstand til båthavnene i byen og på vestsiden. Øyene er kuperte med små jorder innimellom. De inneholder mye historikk. Mange steder kan man finne rester etter gårdsdrift, krigsminnesmerker, hellere med mer. Mange av de opprinnelige bygninger på Bragdøya er restaurert og bygget opp på ny. Det er i dag tre barnehager som bruker Bragdøya. Det er etablert lavoer og gapahuger. Tidligere er også bygg ved kystkultursenteret inkl. saltbuene bygget opp. Her arrangeres kulturarrangementer av ulike slag. Det er også stor aktivitet knyttet til kystlaget og båtliv. Hyttene er fordelt på øyene Bragdøya (2), Langøya (2), Blomsterøya (1) , Hestehaue (6), og Svendsholmen (11).

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

Rikspolitiske retningslinjer med betydning for reguleringsplanen

Barn og unges interesser

Fylkesplan med betydning for reguleringsplanen

Ingen betydning

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til LNF-område med spesielle friluftsinnteresser av særlig høy verdi.

Reguleringsforslaget forholder seg til kommuneplanens fire satsningsområder som følger:

Vekst og verdiskapning: Båtliv og sommer et et av Kristiansands fortrinn for å tiltrekke seg arbeidskraft. Planen øker kapasitet på tilgjengelige arealer

Levekår og livskvalitet: Dette er en viktig videreutvikling av grønnstrukturen. Arealer ved sjøen gjøre tilgjengelige for bevegelseshemmede ved at det tilrettelegges på Bragdøya og Svendsholmen.

Bærekraftig utvikling: Sentrale føringer i kommuneplanen er strengere vern av strandsonen, rikelig tilgang på natur og strandsone, vannmiljø og nære friområder. Disse må sikres og tilrettelegges for rekreasjon, friluftsliv, undervisning og biologisk mangfold. Planen er i tråd med disse aspekter, i ulik grad i de forskjellige reguleringsalternativene.

Reguleringsstatus

Området er uregulert. Et mindre område på Andøya er tatt med i planen for å kunne vurdere muligheten for evt. gangbro over Steinsundet.

Tematisk vurdering

Konsekvensutredning/ Planprogram

Planforslaget med foreslåtte tiltak, krever ikke konsekvensutredning

Grønnstruktur

Grønnstrukturutredningen : I utredningen er alle øyene vist som 1.pr.grøntområde.

Biologisk mangfold:

I den kommunale naturbasen er det flere registreringer av viktige biologiske mangfold i området. Langøya og kanalen mellom Bragdøya og Langøya er viktige områder for sjøfugl. I Kongshavn er stranden/ strandsumpområde av lokal verdi markert.

Kulturlandskap:

I kulturminnevernplanen er jordene på Bragdøya vist som B-prioritet, områder med høy verdi som kulturlandskap.

Kulturminner:

Saltbuene, Thaulows hus og Gerrards villa omtales som viktige kulturminner.

Universell utforming

Stier på Bragdøya og over til Langøya vil bli tilrettelagt. Det vil også bli tilrettelagt for ilandstigning med rullestol Svendsholmen og ved saltbuene.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS skjema har ingen forslag til oppfølgingstiltak.

Barn og unges interesser

Det er i dag tre barnehager som bruker Bragdøya. Det er etablert lavoer og gapahuker. Øst for saltbuene er etablert en leir kalt kystleieren. Den består av 5 små hytter for overnatting for skoleklasser og andre grupper. Det legges ikke opp til noen spesiell tilrettelegging for barn og unge. Friluftsområder, badeplasser, stier med mer. Vil gi et godt tilbud for barn og unge til utøving av friluftsliv.

R. Galteland har i forbindelse med planen laget en utredning om barnas bruk av øyene.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Restaurering av bygg samt bygging av felles brygger.

Andre aktuelle planer og utredninger

I vedtak om utleggelse av planen til offentlig ettersyn ble tatt inn et pkt. om at spørsmålet om gangbro til Andøya vurderes i høringen. Det er ut fra dette foretatt en utredning om de ulike broalternativer. Utredningen viser at kostnadene varierer mellom 19 og 34 mil. I tillegg kommer tilrettelegging på landsidene som beløper seg til 5-7,5 mil. Utredningen peker også på store utfordringer når det gjelder parkering på Andøysiden.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 15.09.05 med frist 15.10.05. Det kom inn flere merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Plan i tre alternativ ble utlagt til offentlig ettersyn i tiden 18.09 – 02.11 2009. Det kom inn en rekke merknader både fra hytteiere, organisasjoner og offentlige instanser.

Fylkesmannen reiser innsigelse til alt. 3 og gir råd om å gå for alt. 1. Fylkeskommunen inkl. fylkeskonservator går mot alle alternativene og varsler innsigelse.

Kystlaget ønsker også å benytte Thaulows hus til overnatting.

Hestehau velforening går mot plassering av makebyttetomter og mener eks. brygger bør bestå.

Svensholmen velforening har i sin uttalelse bl.a merknad til bruken av kanalen, at hyttemiljøet er bevaringsverdig, samt bruken av området.

Utsagn fra barn og unge om bruken av Bragdøya og de andre øyene.

De øvrige merknader går i hovedsak på at hytteierne ønsker å opprettholde sin hytte med eks. brygger.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslag alt 4 ble diskutert i samarbeidsgruppa. Det var ingen spesielle merknader til planforslaget. I ettertid har plan-og bygningsetaten i samråd med parkvesenet gjort visse tekniske endringer i kart og bestemmelser.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Plan og bestemmelser er utformet i henhold til ny planlov.

Alt. 4 som nå legges frem for Byutviklingstyret er fremkommet gjennom innsigelsene fra fylkeskonservator til de øvrige planalternativene Alt. 1, 2 og 3 , utlagt til offentlig ettersyn.

Fylkeskonservatoren mente de oppførte hytter dannet et unikt miljø, som burde bevares. Hyttene skulle legges inn som eks. bygg i friområde. I samråd med parkvesenet foreslåes imidlertid at hyttene markeres i kartet med tomt for fritidsbolig. For å sikre bevaring av byggene legges en hensynssone bevaring på den enkelte tomt. Gjenoppbygging av hyttene etter evt. brann o.l skal skje i den form og størrelse bygget opprinnelig hadde. Det er også utformet bestemmelser for hyttene.

Samling av brygger opprettholdes.

Når det gjelder bruk av Gerrards villa og Thalows hus bør en kunne tillate overnatting på begge steder. Forutsetningen er imidlertid at allmenn tilgjengelighet opprettholdes. Det bør også gies rom for mindre utvidelser innenfor område ved F 2 saltbuene.

Vedrørende bro over Steinsundet er kostnadene store og etablering av parkering på Andøya vanskelig. Utfra disse forhold, anbefales ikke etablering av bro.

Saksbehandler J.Berg Nilsen

Dato 16.05 2011

**Sak 116/11: Skibåsen 42A - 63/998 - næringsbygg - søknad om dispensasjon
fra formål**



Dato: 04.05.2011
Saksnr.: 201009950-25
Arkivkode O: GNBN: 63,998

Saksbehandler: Jorann Tørnkvist

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
09.06.2011

Skibåsen 42A - 63/998 - næringsbygg - søknad om dispensasjon fra formål

Sammendrag:

Det har den senere tid kommet flere henvendelser knyttet til dispensasjon fra reguleringsformålene i Sørlandsparken. I denne saken er det ønske om å etablere fysioterapi (privat tjenesteyting) i et område avsatt til kontor/industri/lager. Plan- og bygningsetaten ønsker i utgangspunktet at slike saker vurderes i en større sammenheng som planendringer, men har pga tilknytningen til Ortopedisenteret kommet frem til at vi fremmer følgende...

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret gir i medhold av pbl § 19-2 dispensasjon fra reguleringsplanens formål, og godkjenner at 250 m² i Skibåsen 42A benyttes til privat tjenesteyting, dvs fysioterapi.

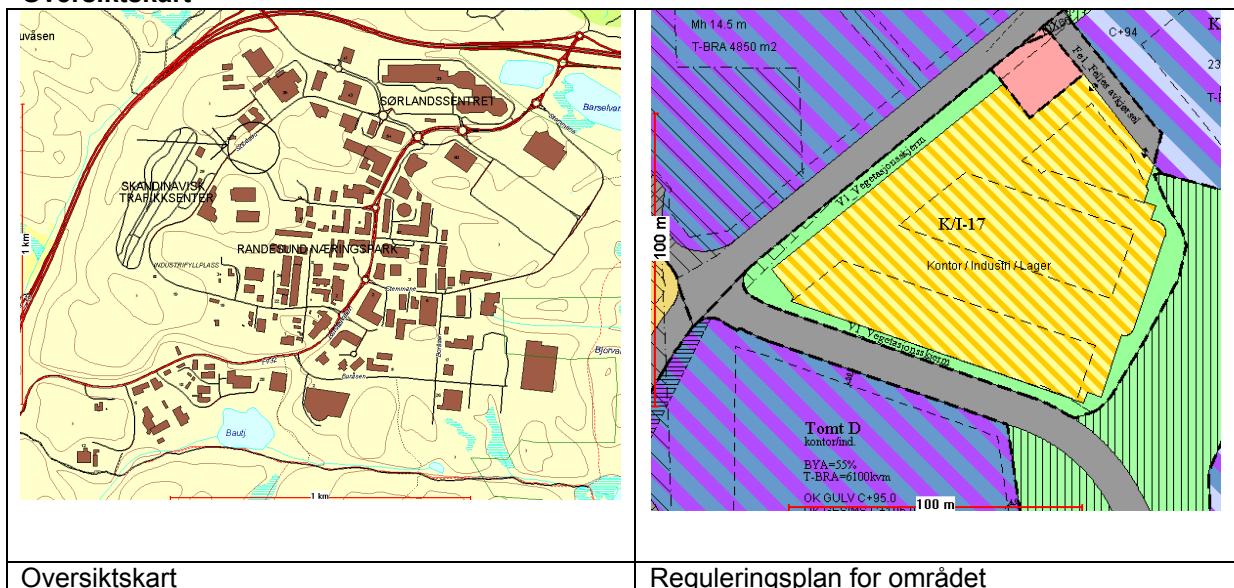
Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Jorann Tørnkvist
Saksbehandler

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag:

Området omfattes av reguleringsplan for Sørlandsparken felt K/I-17. Godkjent: 16.06.2010. Formål: Kontor/industri/lager.

Søknaden

8.mars mottok plan- og bygningsetaten en søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen for å etablere fysioterapitjeneste i en mindre del av bygget. Ingen naboer har protestert på dispensasjonssøknaden.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Fylkesmannens Miljøvernavdeling:

Kommunen bør nøye vurdere om det er ønskelig å legge til rette for etablering av tjenesteyting i denne delen av sørlandsparken. Fylkesmannens miljøvernavdeling har ellers ingen spesielle kommentarer til saken.

Vest-Agder Fylkeskommune:

Det søkes om dispensasjon for etablering av fysioterapitjeneste i Skibåsen 34. I utgangspunktet mener vi at omsøkte tjeneste bør lokaliseres i eller i nærhet til sentrum eller bydelene. Over tid registrerer vi at skjer det en endring i tilbudene i Sørlandsparken. Vi vil anbefale kommunen å vurdere nøye hvilke tilbud og tjenester det bør åpnes for, både av hensyn til hvordan Sørlandsparken skal utvikle seg og hvilke konsekvenser en slik utvikling kan få for sentrum og bydelene.

Sørlandsparken er et bilpassert næringsområde med et kollektiv tilbud langs Barstølveien. Tiltakshaver viser til at flesteparten av de som vil benytte tjeneste vil komme med bil. Å lokalisere tilbudet i Sørlandsparken – Skibåsen vil ytterligere forsterke behovet for bruk av bil. Vi kan ikke se at dette er en utvikling i samsvar med forslag til kommuneplan for Kristiansand, Klimabyen.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med 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 ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og

forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

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

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 dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen for området.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker:

Bygget er et utleiebygg, og en mindre virksomhet bestående av 4 fysioterapeuter ønsker å etablere seg som leietakere i en mindre del av bygget (ca 250 m²). Etter PBL §11-7 hører denne type virksomhet inn under reguleringsformålet "Privat tjenesteyting". Bygget er i dag regulert til "Næringsformål – (Kontor / industri / lager".

I henhold til PBL §19-1 søkes det, på vegne av Tiltakshaver Buråsen Syd AS, med dette om dispensasjon fra formålsbestemmelsen i gjeldende detaljplan – Plan 1235 felt K/I-17 (saksnr 200904030, vedtatt 2010), slik at fysioterapeutene gis mulighet til å etablere seg i bygget.

Det presiseres at det er en mindre virksomhet bestående av 4 fysioterapeuter, så den trafikken dette vil generere i området er meget begrenset. Bussmetroen går ikke forbi her, men flesteparten av pasientene er uansett avhengig av privatbil / annen tilbringertjeneste.

Videre presiseres det at Ortopediservice AS har etablert seg i nabobygget Skibåsen 42 B. Dette er en virksomhet som utvikler, produserer og tilpasser ortopediske hjelpemidler (proteser, ortoser og fottøy), og som har et nært samarbeide med fysioterapeuter. Fra Ortopedisenterets side er det derfor svært ønskelig at det kan etableres fysioterapi i nærheten av deres virksomhet, slik at tjenestetilbudet til pasientene blir mest mulig komplett på et minst mulig område.

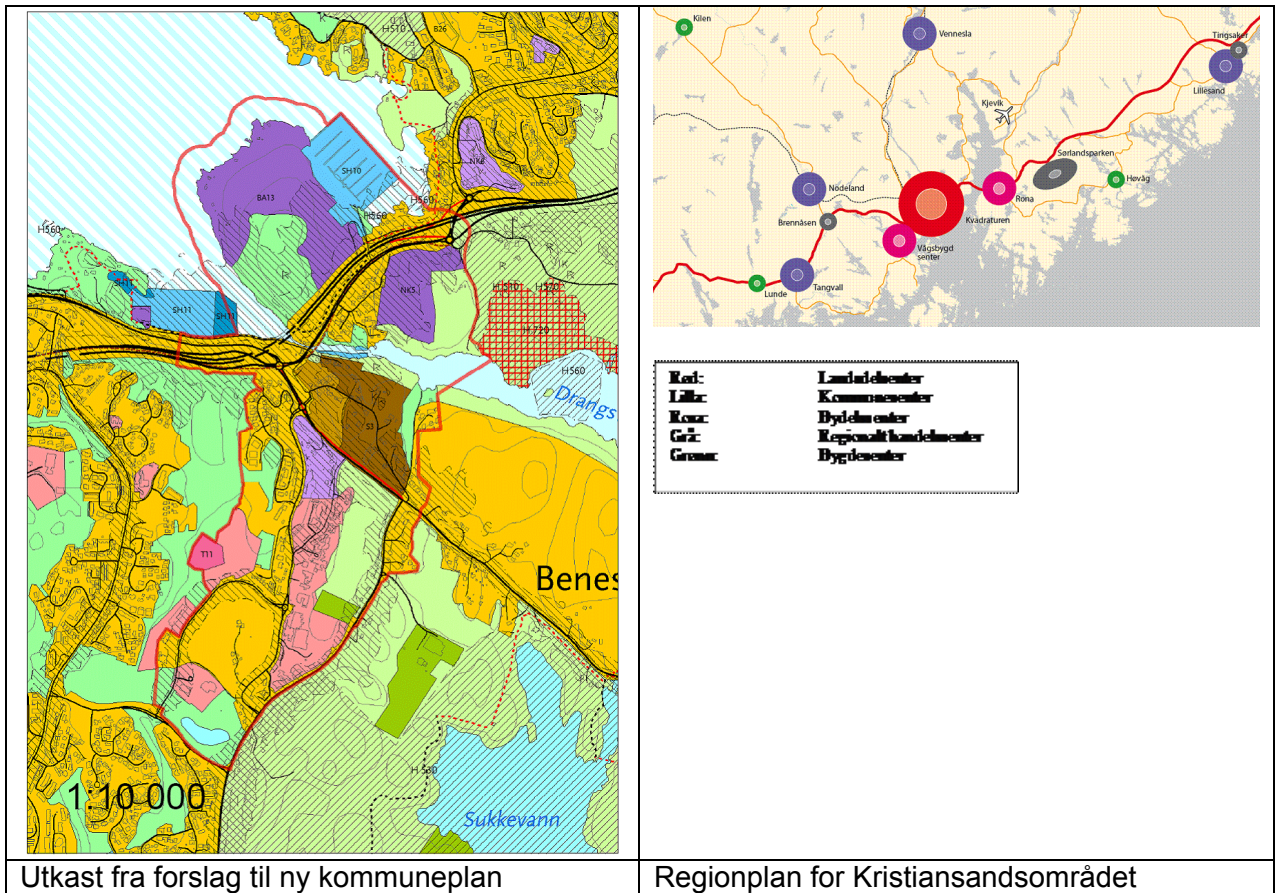
Forskjellen mellom kontor/lager/industri og Privat tjenesteyting er betydelige. Tjenesteyting er i utgangspunkt servicevirksomheter som normalt knyttes til sentrumsområder. Tjenesteyting inkluderer bla helsetjenester, legekontorer, tannleger osv. Formål i reguleringsplaner er viktige å vurdere og følge opp, for det kan få konsekvenser bla mht by- og senterutviklingen i området.

Tjenesteyting var ikke et formål som var ønsket i dette området da planen for Sørlandsparken ble godkjent i 2005.

Det er godkjent et legesenter i 2005. Det er gitt 1 midlertidig dispensasjon for et treningssenter innenfor planområdet for Sørlandsparken. For øvrig er det ikke godkjent slike funksjoner i området. Byutviklingsstyret har gitt signaler om å godkjenne lekeland på en annen tomt innenfor Sørlandsparken. Det har imidlertid ikke kommet noen konkret dispensasjonssøknad på dette enda. Det foreligger søknad om 2 treningssentre innenfor planområdet. Disse fremmes som egne saker.

Det kan tyde på at det nå begynner å bli svært attraktivt å tilby servicefunksjoner i Sørlandsparken. Plan- og bygningsetaten mener at det er uheldig å behandle disse sakene som enkeltsaker. Denne type virksomheter, og lokaliseringen av disse er viktige senterfunksjoner, og kan føre til at et planlagt industriområde utviler seg til et senterområde.

Denne type virksomheter er viktige funksjoner å beholde i senterområdene. Kommunen har definert en senterstruktur i en egen senterstrukturutredning, og videreført denne både gjennom kommuneplanen og regionplan for Kristiansandsområdet. Sørlandsparken skal være forbeholdt handel og industri. Å øke etablering av tjenesteyting innenfor dette området vil kunne undergrave senterområdene. I kommuneplanen er Rona definert som senterområde, og dersom etableringen av Rona senter skal bli en realitet, er det viktig at ikke typiske senterfunksjoner blir plassert andre steder i bydelen.



Utkast fra forslag til ny kommuneplan

Regionplan for Kristiansandsområdet

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten mener i utgangspunktet at det ikke bør gis dispensasjon fra formål i et industri/handels-område til servicefunksjoner/tjenesteyting. Det har negative konsekvenser for bla senterutvikling, slik at det i all hovedsak bør behandles som en endring av plan. I denne konkrete saken vurderer vi imidlertid at omfanget er relativt begrenset. Det helt spesielle i denne saken er at bedriften lokaliseres nært opp til Ortopedisenteret, noe som gir brukerne her et bedre samlet tilbud.

I denne helt konkrete saken er det et relativt mindre areal som ønskes benyttet til fysioterapi. Kontoret ligger nær knyttet opp til Ortopedisenteret som lager ortopediske hjelpemidler. Et fysioterapitilbud vil gi et bedret tjenestetilbud innenfor nærområdet til deres pasienter. Denne gruppen er i stor grad avhengig av privatbil/transport, og et samlet tilbud kan redusere behovet for transport for denne gruppen.

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

Sak 117/11: Barstølveien 112 - 63/988 - søknad om dispensasjon fra formål

Vedlegg

Trimeriet - presentasjon



Dato: 20.05.2011
Saksnr.: 201107417-4
Arkivkode O: GNBN: 63,988

Saksbehandler: Jorann Tørnkvist

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
09.06.2011

Barstølveien 112 - 63/988 - søknad om dispensasjon fra formål

Sammendrag:

Det har den senere tid kommet flere henvendelser knyttet til dispensasjon fra reguleringsformålene i Sørlandsparken. I denne saken er det ønske om å etablere treningsstudio(privat tjenesteyting) i et område avsatt til forretning/kontor/industri. Plan- og bygningsetaten ønsker i utgangspunktet at slike saker vurderes i en større sammenheng som planendringer, bla pga senterutvikling. Det er ikke spesielle forhold i denne saken som ikke kan påberopes av andre. En dispensasjon her vil medføre at det åpnes opp for denne type virksomhet ellers i parken også. Det fremmes derfor følgende

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret gir ikke dispensasjon i hht plan- og bygningslovens § 19-2 fra reguleringsformålet for etablering av helsestudio. Hensynene bak reguleringsplanen blir tilsidesatt, og fordelene ved å gi en dispensasjon er ikke klart større enn ulempene.

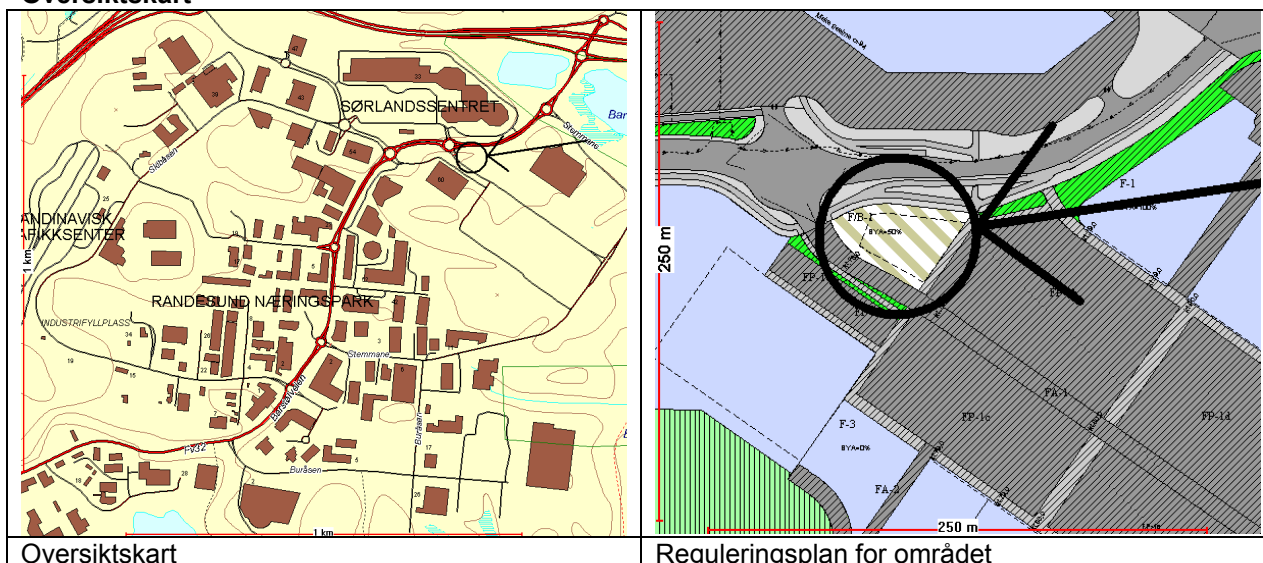
Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Jorann Tørnkvist
saksbehandler

Trykte vedlegg: presentasjon av Trimeriet

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

Bakgrunn for saken :
Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag:

Området omfattes av reguleringsplan for Sørlandsparken F/K-1 til F/K-6. Godkjent: 05.09.2007. Formål: Forretning/Beverting.

Søknaden

24.april mottok plan- og bygningsetaten en søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen for å etablere treningsstudio i en del av bygget. Ingen naboer har protestert på dispensasjonssøknaden.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Fylkesmannens Miljøvernavdeling:

Kommunen bør nøye vurdere om det er ønskelig å legge til rette for etablering av treningsstudio. Det bør spesielt legges vekt på å vurdere hvorvidt en dispensasjon vil medføre økt biltrafikk i forhold til virksomheten som reguleringsplanen åpner for. Fylkesmannens miljøvernavdeling har ellers ingen spesielle kommentarer til søknaden.

Vest-Agder Fylkeskommune:

Når det gjelder dispensasjon for etablering av showrom for salg av treningsapparater har vi ingen spesielle merknader.

Imidlertid mener vi i at et treningsstudio i utgangspunktet bør lokaliseres i eller i nærhet til sentrum eller bydelene der folk bor. Vi vil anbefale kommunen å vurdere nøye hvilke tilbud og tjenester det bør åpnes for, både av hensyn til hvordan Sørlandsparken skal utvikle seg og hvilke konsekvenser en slik utvikling kan få for sentrum og bydelene.

På denne bakgrunn vil vi fraråde at det åpnes for etablering av omsøkte treningsstudioer.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med 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 ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-

8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

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

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 dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen for området.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker:

- Treningscenter er et formål som ikke naturlig hører hjemme i vanlige reguleringsformål. Det er ganske klart et kommersielt senter som i tillegg å tilby trening også fungerer som showroom for en nasjonal kjede med hovedsete i Kristiansand og at lokalet i tillegg til trening også skal benyttes til salg av treningsapparater og andre relaterte produkter. Vi vurderer at summen av disse elementene har et formål som er nær beslektet med forretning.
- Det er gitt tillatelse til treningscenter i områder med tilsvarende reguleringsformål. Både i kvadraturen, Lund og også i Sørlandsparken. Når det gjelder sistnevnte ble det i mai 2008 gitt dispensasjon for å etablere treningscenter i Skibåsen 44 som er regulert til forretning.
- Treningscenteret skal primært gi tilbud til ansatte i Sørlandsparkens virksomheter, og vil derfor ikke generere vesentlig tilleggstrafikk.
- Lokalene i 2. etg. er vanskelige å leie ut både til bevertning og til forretning. Av den grunn har disse lokalene stått tomme helt fra bygget ble bygget i 2009, og det er ingen signal om at markedet vil endre seg, og vi mener det er negativt for hele parken at en slik synlig beliggenhet er preget av mørke vinduer. Hele det resterende av bygget brukes i samsvar med regulert formål
- Dersom det ikke kan gis en ordinær dispensasjon, så anmoder vi om at det kan gi en tidsbegrenset dispensasjon på 10 år.

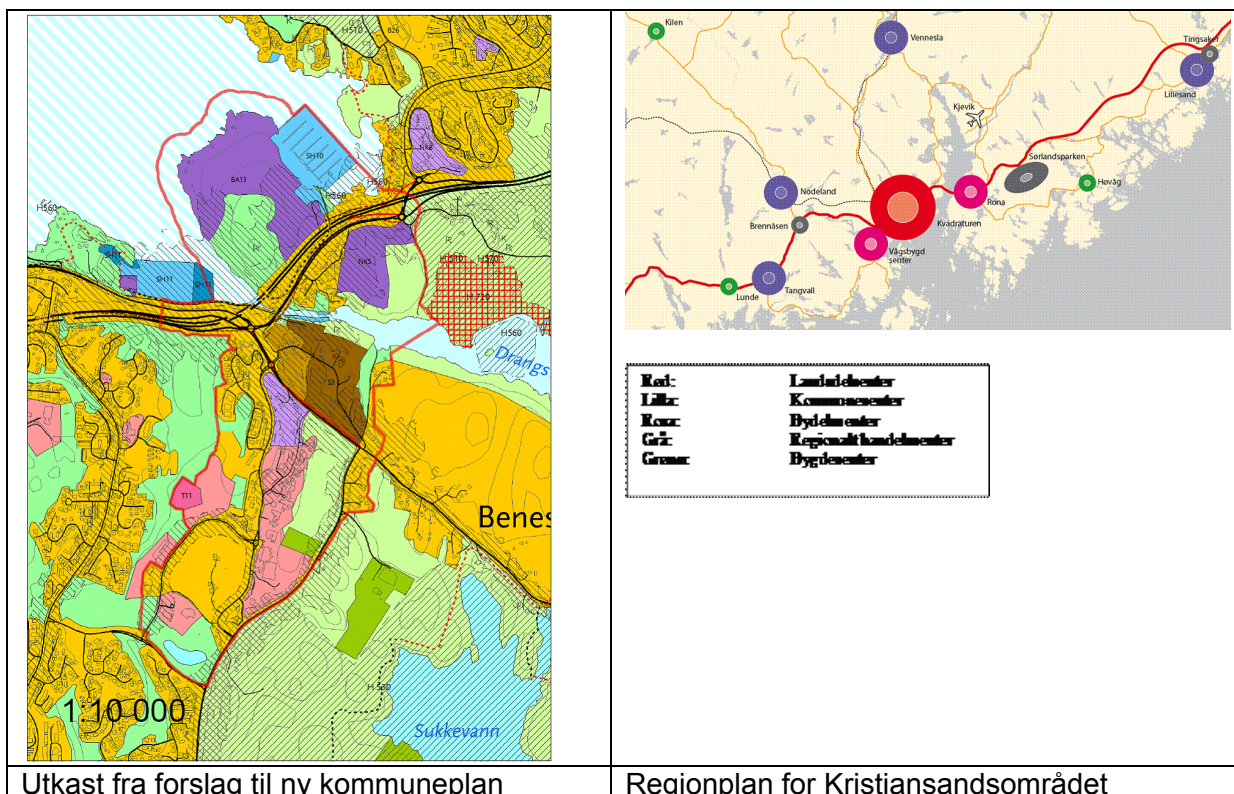
Forskjellen mellom kontor/lager/industri og Privat tjenesteyting er betydelige. Tjenesteyting er i utgangspunkt servicevirksomheter som normalt knyttes til sentrumsområder. Tjenesteyting inkluderer bla helsetjenester, legekontorer, tannleger, treningscentre osv. Formål i reguleringsplaner er viktige å vurdere og følge opp, for det kan få konsekvenser bla mht by- og senterutviklingen i området.

Tjenesteyting var ikke et formål som var ønsket i dette området da planen for Sørlandsparken ble godkjent i 2005.

Det er godkjent et legesenter i 2005. Det er gitt 1 *midlertidig* dispensasjon for et treningssenter innenfor planområdet for Sørlandsparken. For øvrig er det ikke godkjent slike funksjoner i området. Byutviklingsstyret har gitt signaler om å godkjenne lekeland på en annen tomt innenfor Sørlandsparken. Det har imidlertid ikke kommet noen konkret dispensasjonssøknad på dette enda. Det foreligger søknad om ytterligere 1 treningssenter og et fysioterapikontor innenfor planområdet. Disse fremmes som egne saker.

Det kan tyde på at det nå begynner å bli svært attraktivt å tilby servicefunksjoner i Sørlandsparken. Plan- og bygningsetaten mener at det er uheldig å behandle disse sakene som enkeltsaker. Denne type virksomheter, og lokaliseringen av disse er viktige senterfunksjoner, og kan føre til at et planlagt industriområde utviler seg til et senterområde.

Denne type virksomheter er viktige funksjoner å beholde i senterområdene. Kommunen har definert en senterstruktur i en egen senterstrukturutredning, og videreført denne både gjennom kommuneplanen og regionplan for Kristiansandsområdet. Sørlandsparken skal være forbeholdt handel og industri. Å øke etablering av tjenesteyting innenfor dette området vil kunne undergrave senterområdene. I kommuneplanen er Rona definert som senterområde, og dersom etableringen av Rona senter skal bli en realitet, er det viktig at ikke typiske senterfunksjoner blir plassert andre steder i bydelen.



Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten mener i utgangspunktet at det ikke bør gis dispensasjon fra formål i et industri/handels-område til servicefunksjoner/tjenesteyting. Det har negative konsekvenser for bla senterutvikling, slik at det i all hovedsak bør behandles som en endring av plan.

I denne helt konkrete saken søkes det om treningssenter. Dette gir en bedre helse for brukerne, og dersom disse arbeider i området, så medfører det ikke særlig økt trafikk. Dette er imidlertid vanskelig å styre. Problematikken knyttet til senterutvikling er sterkt tilstede, og plan- og bygningsetaten mener dette er en type funksjoner som bør legges til Bydelssentre som f.eks Rona, eller til Kvadraturen. Hensynene med å planlegge senterområder blir vesentlig tilsidesatt. Fordelen for enkelte brukere mht helsegevinst veies ikke opp av dette.

Det er heller ikke spesielle grunner i denne saken, som ikke gjør seg gjeldende i øvrige områder innenfor Sørlandsparken, og en dispensasjon her vil da åpne for tilsvarende tillatelser andre steder i parken. Dette mener vi ikke er en ønsket utvikling.

Plan- og bygningsetaten mener derfor at det ikke bør gis dispensasjon til treningssenter som omsøkt.

Sak 118/11: Stemmane 10 - 66/67 og 72 - utvidelse, søknad om dispensasjon fra formål



Dato: 20.05.2011
Saksnr.: 201007791-16
Arkivkode O: GNBN: 66,67
Saksbehandler: Jorann Tørnkvist

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
09.06.2011

Stemmane 10 - 66/67 og 72 - utvidelse, søknad om dispensasjon fra formål

Sammendrag:

Det har den senere tid kommet flere henvendelser knyttet til dispensasjon fra reguleringsformålene i Sørlandsparken. I denne saken er det ønske om å etablere treningsstudio(privat tjenesteyting) i et område avsatt til forretning/kontor/industri. Plan- og bygningsetaten ønsker i utgangspunktet at slike saker vurderes i en større sammenheng som planendringer, bla pga senterutvikling. Det er ikke spesielle forhold i denne saken som ikke kan påberopes av andre. En dispensasjon her vil medføre at det åpnes opp for denne type virksomhet ellers i parken også. Det fremmes derfor følgende

Forslag til vedtak:

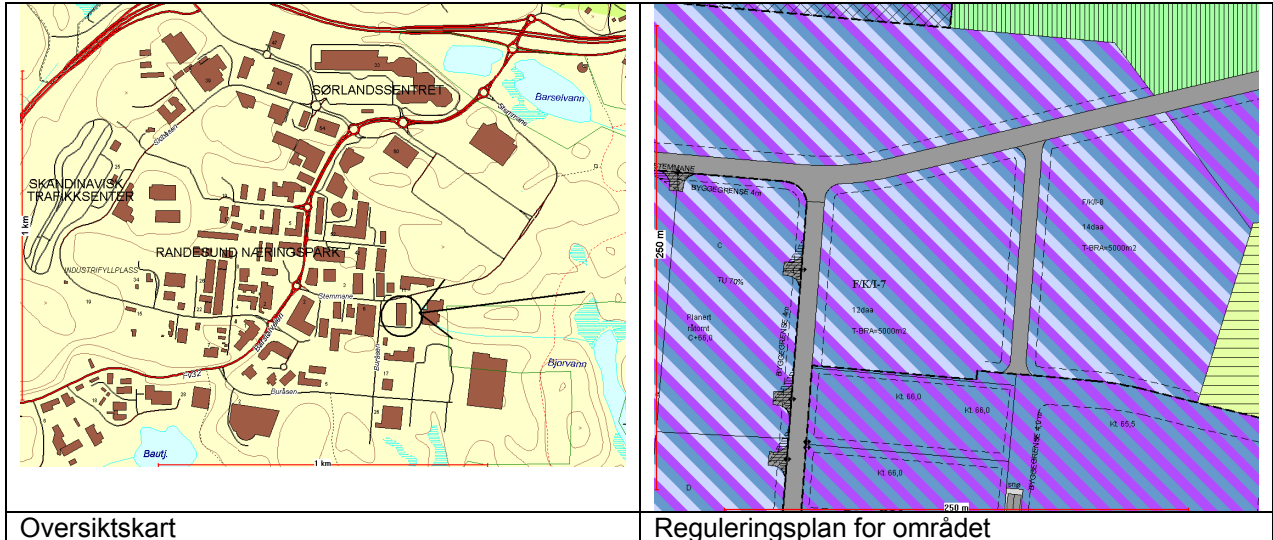
Byutviklingsstyret gir ikke dispensasjon i hht plan- og bygningslovens § 19-2 fra reguleringsformålet for etablering av helsestudio. Hensynene bak reguleringsplanen blir tilsidesatt, og fordelene ved å gi en dispensasjon er ikke klart større enn ulempene.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Jorann Tørnkvist
saksbehandler

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag:

Området omfattes av reguleringsplan for Sørlandsparken felt F/K/I-7. Godkjent: 22.06.2005.
Formål: Forretning/Kontor/industri.

Søknaden

18.mars mottok plan- og bygningsetaten en søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen for å etablere treningsstudio i en del av bygget. Ingen naboer har protestert på dispensasjonssøknaden.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Fylkesmannens Miljøvernaveiing:

Vi mener kommunen må vurdere hvorvidt en dispensasjon vil medføre økt biltrafikk i forhold til virksomheten som reguleringsplanen åpner for, og legge vekt på dette i sin vurdering av saken. Vi har ikke andre kommentarer til saken.

Vest-Agder Fylkeskommune:

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen for Sørlandsparken for etablering av treningscenter /helsestudio i deler av Stemmane 10. Vi er enige med søker at treningscenter ikke inngår intensjonen med Sørlandsparken.

I utgangspunktet mener vi at omsøkte tjeneste bør lokaliseres i eller i nærhet til sentrum eller bydelene. Over tid registrerer vi at skjer det en endring i tilbudene i Sørlandsparken. Vi vil anbefale kommunen å vurdere nøye hvilke tilbud og tjenester det bør åpnes for, både av hensyn til hvordan Sørlandsparken skal utvikle seg og hvilke konsekvenser en slik utvikling kan få for sentrum og bydelene.

Sørlandsparken er et bilpassert næringsområde med et kollektiv tilbud langs Barstølveien. Tiltakshaver viser til at treningscenteret skal være et tilbud primært til ansatte i Sørlandsparkens virksomheter og således ikke generere vesentlig tilleggstrafikk. Vi kan ikke se av søknaden hvordan tiltakshaver knytter slike begrensninger (primært for Sørlandsparkens virksomheter) til sitt tilbud. Videre er vi i tvil om det kan knyttes slike dispensasjonsvilkår til en eventuell tillatelse.

Å lokalisere et treningscenter i Sørlandsparken - Stemmane 10 mener vi ytterligere vil forsterke behovet for bruk av bil. Vi kan ikke se at dette er en utvikling i samsvar med forslag til kommuneplan for Kristiansand, Klimabyen.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med 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 ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

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

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 dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen for området.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker:

Reguleringsformålet "Helsestudio" er ikke inntatt i reguleringsplanen for Sørlandsparken datert 22.06.2005. Planen er utformet med tanke på en kombinasjon av forretning/industri med tilhørende kontorarealer. Dette samsvarer med overordnede føringer i reguleringsplanen for Sørlandsparken, der det har vært et overordnet mål at parken skal være et rent kommersielt senter uten fritids- og kulturtilbud av vesentlig art. Derfor finnes heller ikke reguleringsformålet allmennyttig formål inne i selve Sørlandsparkens primære handelsområde. Den aktuelle virksomheten som skal innpasses er et kommersielt treningsstudio med medlemsskap, og reguleringsformålet allmennyttig formål vil ikke kunne vært benyttet som reguleringsformål da et kommersielt drevet helsestudio vanskelig kan defineres som en "virksomhet av allmenn samfunnsmessig karakter" (sitat MDP Veileder for regulerings- og bebyggelsesplaner). Vår oppfatning er dermed at formålet "helsestudio" ligger så nærme forretningsformålet at det derfor kan dispenseres fra formålet i bebyggelsesplanen.

Treningscenterets størrelse og utforming er basert på at treningscenteret skal være et tilbud primært til ansatte i Sørlandsparkens virksomheter, og således ikke vil generere vesentlig tilleggstrafikk. Tiltaket vil dermed etter vår oppfatning ikke være i strid med intensjonen i de overordnede føringer som ligger i Sørlandsparken. Det aktuelle lokalet er også lokalisert i 2. etasje og således rent visuelt mindre

eksponert enn lokalene i 1.etasje. Bygget som helhet vil fremstå som et rent forretnings-/industribygg, da begge virksomhetene i 1.etasje vil eksponere sine virksomheter mot parkeringsplassen. Vi er av den oppfatning at et treningssenter her vil være et bidrag til å styrke Sørlandsparken som arbeidssted, og at en virksomhet som innebærer at arbeidstakere kan få anledning til å holde helsen vedlike, vil være en naturlig del av handelssenteret Sørlandsparken. Samlet sett vil fordelene med å innvilge dispensasjon være større enn ulempene, og konsekvensene for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet vil ikke være negative.

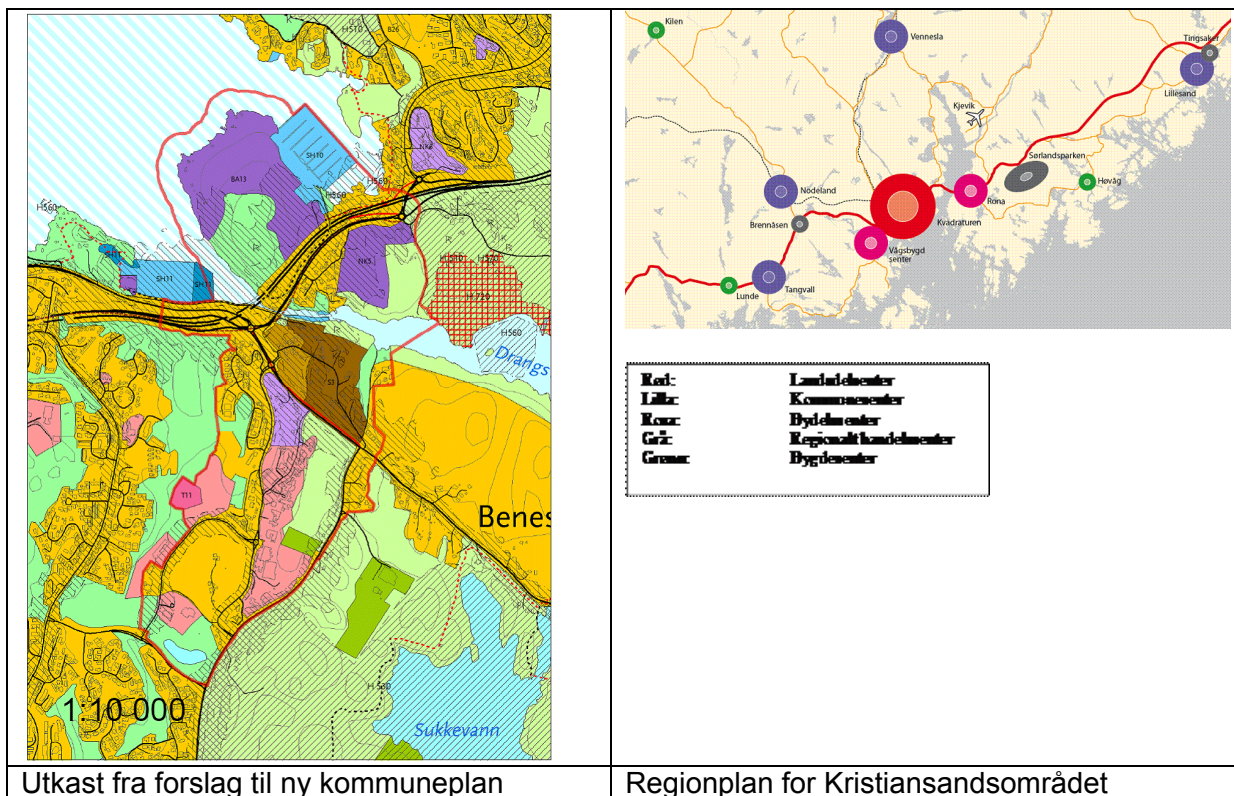
Forskjellen mellom kontor/lager/industri og Privat tjenesteyting er betydelige. Tjenesteyting er i utgangspunkt servicevirksomheter som normalt knyttes til sentrumsområder. Tjenesteyting inkluderer bla helsetjenester, legekontorer, tannleger, treningssentre osv. Formål i reguleringsplaner er viktige å vurdere og følge opp, for det kan få konsekvenser bla mht by- og senterutviklingen i området.

Tjenesteyting var ikke et formål som var ønsket i dette området da planen for Sørlandsparken ble godkjent i 2005.

Det er godkjent et legesenter i 2005. Det er gitt 1 *midlertidig* dispensasjon for et treningssenter innenfor planområdet for Sørlandsparken. For øvrig er det ikke godkjent slike funksjoner i området. Byutviklingsstyret har gitt signaler om å godkjenne lekeland på en annen tomt innenfor Sørlandsparken. Det har imidlertid ikke kommet noen konkret dispensasjonssøknad på dette enda. Det foreligger søknad om ytterligere 1 treningssenter og et fysioterapikontor innenfor planområdet. Disse fremmes som egne saker.

Det kan tyde på at det nå begynner å bli svært attraktivt å tilby servicefunksjoner i Sørlandsparken. Plan- og bygningsetaten mener at det er uheldig å behandle disse sakene som enkeltsaker. Denne type virksomheter, og lokaliseringen av disse er viktige senterfunksjoner, og kan føre til at et planlagt industriområde utviler seg til et senterområde.

Denne type virksomheter er viktige funksjoner å beholde i senterområdene. Kommunen har definert en senterstruktur i en egen senterstrukturutredning, og videreført denne både gjennom kommuneplanen og regionplan for Kristiansandsområdet. Sørlandsparken skal være forbeholdt handel og industri. Å øke etablering av tjenesteyting innenfor dette området vil kunne undergrave senterområdene. I kommuneplanen er Rona definert som senterområde, og dersom etableringen av Rona senter skal bli en realitet, er det viktig at ikke typiske senterfunksjoner blir plassert andre steder i bydelen.



Utkast fra forslag til ny kommuneplan

Regionplan for Kristiansandsområdet

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten mener i utgangspunktet at det ikke bør gis dispensasjon fra formål i et industri/handels-område til servicefunksjoner/tjenesteyting. Det har negative konsekvenser for bla senterutvikling, slik at det i all hovedsak bør behandles som en endring av plan.

I denne helt konkrete saken søkes det om treningscenter. Dette gir en bedre helse for brukerne, og dersom disse arbeider i området, så medfører det ikke særlig økt trafikk. Problematikken knyttet til senterutvikling er imidlertid sterkt tilstede, og plan- og bygningsetaten mener dette er en type funksjoner som bør legges til Bydelssentre som f.eks Rona, eller til Kvadraturen. Hensynene med å planlegge senterområder blir vesentlig tilsidesatt. Fordelen for enkelte brukere mht helsegevinst veies ikke opp av dette. Det er heller ikke spesielle grunner i denne saken, som ikke gjør seg gjeldende i øvrige områder innenfor Sørlandsparken, og en dispensasjon her vil da åpne for tilsvarende tillatelser andre steder i parken. Dette mener vi ikke er en ønsket utvikling.

Plan- og bygningsetaten mener derfor at det ikke bør gis dispensasjon til treningscenter som omsøkt.

Sak 119/11: Skjærbommen 196 - klage på høyder fra nabo og velforening ved oppføring av fritidsbolig

Vedlegg

Skriv fra Øystein Skribeland

7. brev om videre behandling og utsatt iverksettelse datert 05.05.2011

6A vedlegg til tilsvaer

6. tilsvaer til klager fra søker datert 3. mai 2011

5. Klage på vedtak fra velforeningen datert 27.04.2011

4. Søknad om oppsettende virkning datert 19.04.2011

3. klage på vedtak fra Skribeland datert 19.04.2011

2. Godkjent endring av høyder datert 11.04.2011

1A Vedlegg til rapport

1. Rapport om høyder datert 10. mars 2011



Dato: 20.05.2011
Saksnr.: 200812649-63
Arkivkode O: GNBN: 82,22
Saksbehandler: Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
09.06.2011

Skjærbommen 196 - klage på høyder fra nabo og velforening ved oppføring av fritidsbolig

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningsetatens vedtak av 11.04.2011. Ferdig gulv på laveste plan ble godkjent hevet med 35 cm for å sikre fritidsboligen mot skader ved naturpåkjenninger. Samtidig ble topp møne senket til tidligere godkjent høyde. Skribeland viser i klagen til feil saksbehandling, manglende opplysninger/dokumentasjon. Velforeningen stiller seg undrene til vedtaket og at de ikke er varslet. Ferdig gulv på hovedplan er riktignok hevet med 35 cm i forhold til Byutviklingsstyrets vedtak, men topp møne er tilsvarende senket for å imøtekomme dette. Utsiktstap for naboen vil etter plan- og bygningsetatens vurdering være marginal.

Forslag til vedtak:

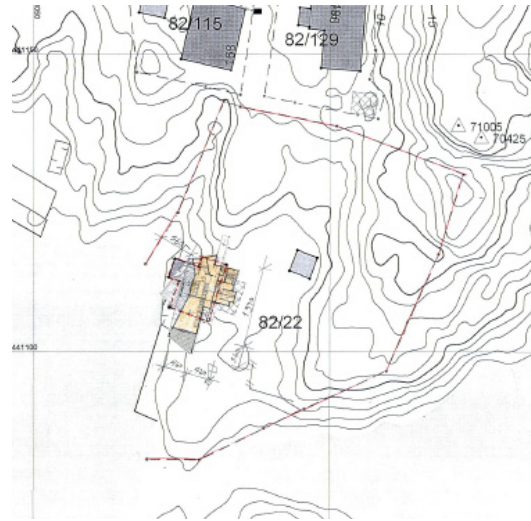
Byutviklingsstyret mener at endringen vil medføre minimale ulemper for naboen og opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 11.04.2011. Klagen fra nabo datert 19.04.2011 og velforening datert 27.04.2011 tas ikke til følge. Det vises til PBL § 70 (85-loven) og TEK97 § 7-32. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

Vedlegg:	1. Rapport om høyder datert 10. mars 2011
	1A. Vedlegg til rapport
	2. Godkjent endring av høyder datert 11.04.2011
	3. Klage på vedtak fra Skribeland datert 19.04.2011
	4. Søknad om oppsettende virkning datert 19.04.2011
	5. Klage på vedtak fra velforeningen datert 27.04.2011
	6. Tilsvar til klage fra søker datert 3. mai 2011
	6A Vedlegg til tilsvar
	7. Brev om videre behandling og utsatt iverksettelse datert 05.05.2011

BAKGRUNN FOR SAKEN Opprinnelig søknad



Byutviklingsstyret ga i møte 18.03.2010 dispensasjon for å rive gammel hytte og oppføring av ny fritidsbolig ved at ferdig gulv ble senket med 50 cm. Etter klage fra nabo og velforening opprettholdt Byutviklingsstyret sitt vedtak i møte 20.05.2010. Fylkesmannen i Vest-Agder stadfestet kommunenes vedtak i brev datert 07.10.2010.

Det ble gitt rammetillatelse 15.01.2010 og igangsettingstillatelse for riving, grunnarbeider og betongarbeider 15.11.2010 og tømmerarbeider 08.02.2011.

Søknad/rapport om endring av høyder

Søker sendte 10.03.2011 inn en rapport om høyder. Det ble vist til problemer med flomsikring. Laveste plan, som er godkjent av Byutviklingsstyret på C+2,5, ble søkt hevet til C+2,85. Samtidig ble topp møne senket tilsvarende for ikke å komme høyere enn fastsatt tidligere.

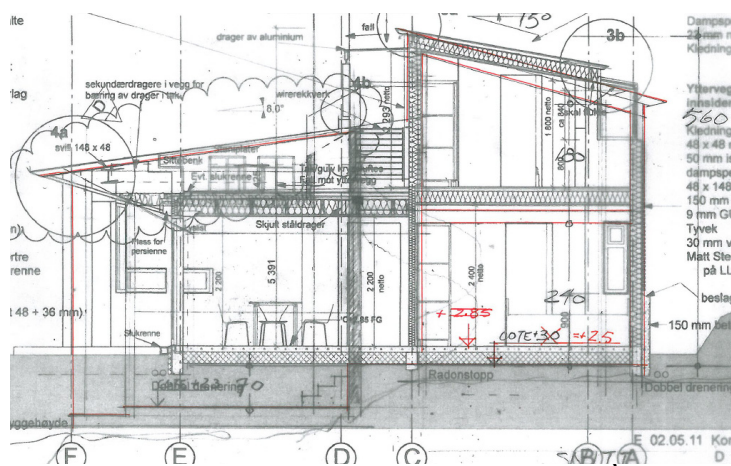
Vedtak om endring av høyder

Plan- og bygningsetaten godkjente endringene i vedtak av 11.04.2011 fordi endringene etter etatens vurdering ikke kan være til sjenanse for naboene. Søker ble fritatt for å sende nabovarsel.

Klage på vedtak

Vedtaket ble påklaget av eier av Skjærbommen 198, Skribeland i brev datert 19.04.2011. Det er anmodet om at klagen gis oppsettende virkning. Det vises i sin helhet til brevene, som ligger vedlagt.

Vedtaket er også påklaget av Velforeningen i brev datert 27.04.2011. Det vises også til dette, som ligger vedlagt.



Tilsvar til klager fra søker

Søker har i e-post datert 3. mai 2011 beskrevet og illustrert endringene. Forholdene er illustrert på skissen til venstre ved at opprinnelig løsning er vist med rødt og den nye situasjonen er vist med sort.

Kopi av dokumentene ligger også vedlagt i sin helhet.

Utsatt iverksetting av vedtak

Plan- og bygningsetaten har vurdert klagene i brev datert 05.05.2011.
Det er ikke fattet vedtak om utsatt iverksettelse.

Gjeldende regulering

For området gjelder reguleringsplan for "gnr.82 bnr.3 m.fl., Sodefjed", stadfestet 28.06.1985.

Uttalelse fra annen myndighet

Saken er i denne omgang ikke sendt på høring, fordi de aktuelle forholdene etter plan- og bygningsetatens vurdering ikke berører statlig eller fylkeskommunal etats ansvarsområde.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Topp møne vil komme på samme høyde som tidligere og taksjeggget mot øst vil bli ca. 30 cm høyere enn det som ville komme ut av de høyder Byutviklingsstyret godkjente 18.03.2010. Etter plan- og bygningsetatens vurdering er denne endringen liten og utsiktstapet for bakenforliggende nabo må være helt marginal.

Stedet ligger utsatt til, og plan- og bygningsetaten mener at det er viktig at byggverk plasseres og utformes slik at man oppnår tilstrekkelig sikkerhet mot skader ved naturpåkjenninger. Jfr. TEK97 §7-32.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at plan- og bygningsetatens vedtak av 11.04.2011 opprettholdes og at klager ikke tas til følge.

Saken sendes Fylkesmanne i Vest-Agder

Sak 120/11: Klage på vedtak - tillatelse til oppføring av adkomstbrygge - Ålefjær - 120/10

Vedlegg

03 Tiltakshavers kommentar til klage

02 Klage på vedtak

01 Vedtak



Dato: 09.05.2011
Saksnr.: 201005035-15
Arkivkode O: GNBN: 120,10

Saksbehandler: Jarle Nilsen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
09.06.2011

Klage på vedtak - tillatelse til oppføring av adkomstbrygge - Ålefjær - 120/10

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 06.04.2011 vedrørende tillatelse på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens byggeforbud i LNF- området og plan- og bygningslovens byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen for oppføring av adkomstbrygge. Fylkeskommunen og Parkvesenet har uttalt seg positivt, mens Fylkesmannen har uttalt seg negativt til søknaden.

Plan- og bygningsetaten har lagt følgende til grunn for tillatelsen sammen med at tiltaket ikke fører til at offentlige interesser blir skadelidende eller at det bebygde preget øker vesentlig. Intensjonen i bestemmelsen anses å være ivaretatt. Hensikten bak kommuneplanens arealdel og pbl's byggeforbud i 100-metersbeltet anses som ivaretatt selv om det gis tillatelse til omsøkt tiltak. Vedtaket er påklaget rettidig i brev datert 15.04.2011 av Fylkesmannen. Klagen begrunnes blant annet med at *vilkårene for å dispensere ikke er oppfylt* og viser videre til at *byggepresset langs kystsonen i kommunen er stort. Forholdene i denne saken skiller seg ikke særlig ut fra det som kan anføres i en rekke andre saker. Faren for presedensvirkning taler mot å gi dispensasjon.*

[Forslag til vedtak:](#)

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 06.04.2011. Klagen fra Fylkesmannen datert 15.04.2011 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Jarle Nilsen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Plan- og bygningsetatens vedtak av 06.04.2011
- 2 Klage på vedtak av 15.04.2011
- 3 Kommentar til klage av 29.04.2011

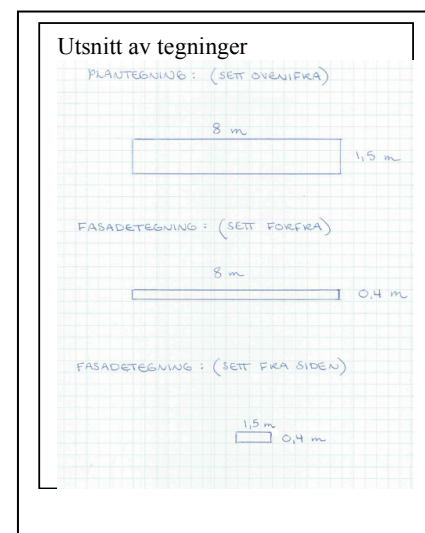
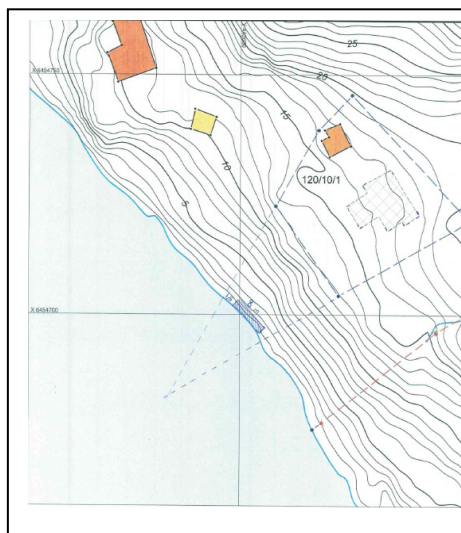
Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden

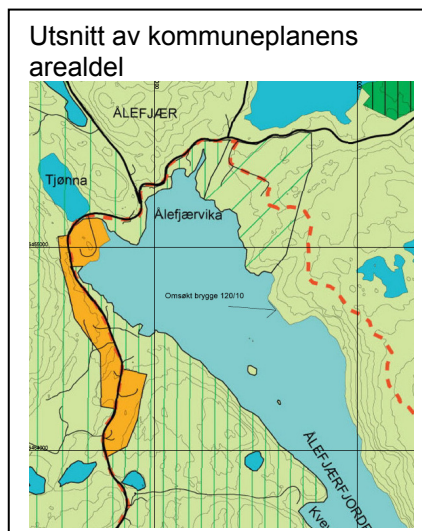
Det søkes om tillatelse til oppføring av brygge. Bryggens størrelse er oppgitt til 1,5 x 8m.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19.1 er det søkt om dispensasjon fra kommuneplanens byggeforbud i LNF- området og plan- og bygningslovens byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen for oppføring av adkomstbrygge.



Gjeldende regulering

Kommuneplanens arealdel, godkjent 21.09.2005 med LNF- område som formål.



Uttalelser fra annen myndighet

Parkvesenet har uttalt følgende:

Parkvesenet ser behov for brygge til eiendommen. Primært burde det søkes fellesløsninger for området, da det er flere hytter i nærhet av hverandre. Det søkes om en egen brygge da eksisterende fellesbrygge ikke fungerer av hensyn til ferdsel over andres hyttetomter med mer.

Parkvesenet kan derfor akseptere at det etableres selvstendig brygge til denne eiendommen.

Fylkesmannen har uttalt følgende:

Brygga vil øke det bebygde preget, og den vil etter vår vurdering være i strid med de nasjonale føringene knyttet til bevaring av landskapet i strandsonen. De nasjonale føringene skal tillegges særlig vekt i dispensasjonsvurderingen. På denne bakgrunn fraråder miljøvernavdelingen at det gis dispensasjon. Vi viser i denne forbindelsen til pbl §19-2, fjerde ledd, hvor det fremgår at kommunen ikke bør gi dispensasjon når en berørt statlig myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Fylkeskommunen har uttalt følgende:

Saken er gjennomgått av plan- og miljøseksjonen samt forelagt Fylkeskonservatoren til vurdering.

Plan- og miljøseksjonen vurderer at det er rimelig at grunneier her får en egen atkomstbrygge til eiendommen. Vi ber kommunen vurdere om det bør stilles vilkår om bruk av mørke materialer i brygga/mørke farger.

Fylkeskonservatoren har ingen merknader til søknaden.

Plan- og bygningsetatens vedtak

Omsøkt tiltak gjelder oppføring av adkomstbrygge til eksisterende fritidsbolig. Fritidsboligen har rettigheter til båt plass på naboeiendommen, men dette oppgis å være et vanskelig forhold blant annet på grunn av at stien fra bryggen til fritidsboligen går gjennom uteområdene til nabohytten.

Plan- og bygningsetaten forstår at det er konflikter rundt bruken av nabobryggen. Dette vurderes likevel som et privat forhold som ikke kan legges til grunn for tillatelsen. Omsøkt tiltak søkes oppført i et område som ikke er veldig bebyggt. Østsiden av Topdalsfjorden er i tillegg relativt utilgjengelig og ufremkommelig. Tiltaket vil ikke gjøre dette forholdet vanskeligere og vil i liten grad øke det bebygde preget. Eierne har allerede adkomst fra fritidsboligen og ned til området hvor bryggen søkes oppført.

Plan- og bygningsetaten legger dette til grunn for tillatelsen sammen med at tiltaket ikke fører til at offentlige interesser blir skadelidende eller at det bebygde preget øker vesentlig. Intensjonen i bestemmelsen anses å være ivaretatt. Hensikten bak kommuneplanens arealdel og pbl's byggeforbud i 100-metersbeltet anses som ivaretatt selv om det gis tillatelse til omsøkt tiltak. Fordelen med å gi dispensasjon vurderes å være klart større enn ulempen ettersom fritidsboligen og stien ned til sjøen allerede eksisterer. I tillegg vurderes ulempene som små ettersom det kun er en liten økning i det bebygde preget. Tillatelsen tilsidesetter ikke formålsbestemmelsen. Plan- og bygningsetaten konkluderer med at dispensasjon fra gjeldende kommuneplan kan gis jf plan- og bygningslovens § 19 pkt 2.

Klager

Fylkesmannens miljøvernavdeling, påklaget rettidig vedtaket den 15.04.2011.

I klagen anføres blant annet følgende:

Eiendommen ligger i 100-metersbeltet langs sjøen, et område som stortinget har gitt en særskilt beskyttelse. I strandsonen skal det tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser. Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, jf St.meld. nr 26 (2006-2007).

Det fremgår av Ot.prp. Nr 32 (2007-2008) at byggeforbudet i pbl§ 1-8 skal veie tungt. Det skal derfor svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging i 100-metersbeltet langs sjøen.

Vi mener brygga øker det bebygde preget i standsonen i området, som er lite nedbygd fra før. Vi har forståelse for behovet for tilkomst til hytta, men registrerer samtidig at man har en tilkomst på nabobrygga. Selv om søker har et ønske om egen brygge, mener vi ulempen landskapsmessig i området blir for høy til at dette ønsket skal innfris.

Utsatt iverksetting av vedtak

Klager har bedt om utsatt iverksettelse. Utsatt iverksettelse er gitt den 27.04.2011.

Tiltakshavers kommentar til klagen

Brygga blir liggende midt på et lite nes, hvor begge nabohyttene har brygger henholdsvis 80 og 50 meter ved siden av. Tiltaket strider derfor ikke mot uberørt natur. Vedrørende allmenn ferdsel går det en traktorvei langs fjorden, 200 meter bak hyttene. Denne er en meget godt benyttet tursti. Nede ved sjøen er det så ulent og dratt at det ikke er mulig å ferdes langs vannkanten. Tiltaket strider derfor ikke mot allmenn ferdsel.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Ved behandling av søknaden ble forholdet til det bebygde preget, privatiseringen og forholdet til at området er lite nedbygd fra før vurdert. Bryggen plasseres på en strekning som er relativt ufremkommelig og rett nedenfor eksisterende fritidsbolig. Fritidsboligen fører allerede til at folk som kommer i båt vil oppleve privatiseringen. En adkomstbrygge som omsøkt vil endre lite på dette forholdet. Det bebygde preget vil også endres i liten grad ettersom bryggekonstruksjonen i seg selv er lite synlig. Landskapsmessig vil dette være forsvarlig, og sammen med lange avstander og relativt lite trafikk i området er ulempen svært liten.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreligger nye momenter i saken som skulle tilsi et annet utfall enn vedtaket av 06.04.2011. Plan- og bygningsetaten er derfor innstilt på at klagen ikke tas tilfølge.

Sak 121/11: Markensgate 30 - 150/985 - fasader

Vedlegg

Kart

Vedlegg



Dato: 24.05.2011
Saknr.: 201100469-16
Arkivkode O: GNBN: 150,985

Saksbehandler: Morten Østerud

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
09.06.2011

Markensgate 30 - 150/985 - Fasader

Sammendrag:

Den 21.02.2011 mottok plan- og bygningsetaten rammesøknad for riving av eksisterende bebyggelse for Markensgate 26,28,30 samt Skippergaten 8 og oppføring av nytt forretnings – og kontorbygg hvor tidligere Sønnik AS hadde sin forretning.

Bebyggelsen som rives er ikke verneverdig.

Det nye bygget har forretning i deler av underetasjen samt 1. og 2. etasje med inngang fra gateplan mot Markensgaten og Skippergaten. Resterende arealer for 3.-6 etasje er avsatt til kontorer. Det er ikke avsatt arealer i bygget til parkeringsformål da det ikke er krav til parkering, iht. gjeldende reguleringsplan.

Det forelå ikke naboprotester til rammesøknaden.

Plan- og bygningsetaten godkjente rammesøknaden den 23.05.2011 med forutsetning om at fasader med materialbeskrivelse skal godkjennes av Byutviklingsstyret.

I samsvar med gjeldende reguleringsplan for Kvartal 20 , §3.4 , legges fasader med materialbeskrivelse frem for Byutviklingsstyret for endelig godkjenning.

Plan- og bygningsetaten ber Byutviklingsstyret vurdere saken.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og gir plan- og bygningsetaten fullmakt til å godkjenne fasader for Markensgate 30, slik tegninger av og notat av 16.05. 2011 viser.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Morten Østerud
Saksbehandler

Trykte vedlegg: 1. Redegjørelse med illustrasjoner av 16.05.2011.
2. Rammetillatelse av 23.05.2011.
3. Reguleringsplan for Kvartal 20.
Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk.

Bakgrunn for saken :

Skanska Norge AS søker den 21.02.2011 om rammesøknad for riving av eksisterende bygningsmasse for Markensgate 26,28,30 og Skippergaten 8 – og oppføring av nytt kontor- og forretningsbygg i tråd med gjeldende reguleringsplan.

R. arkitektur AS er ansvarlig for arkitekturprosjekteringen.

Tiltakshaver er Markensgate 30 AS.

Nybygget har en grunnflate på 805kvm og BRA er oppgitt til 4500kvm.

Forretningsbygget er i 4 etasjer med inntrukket 5. og 6. etasje i samsvar med gjeldende plan.

Det er vist 1 underetasje som skal nyttes delvis til forretning og lager.

Det er ikke avsatt arealer til parkeringsformål, da det ikke er krav til parkering iht. gjeldende bestemmelser jfr. § 3.14.

En gjør oppmerksom på at gjeldende reguleringsplan for Kvartal 20 – som ble godkjent av Bystyret den 26.01.2011 er påklaget og er til endelig behandling hos Fylkesmannen i Vest-Agder.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Plan- og bygningsetaten har lagt til grunn rammesøknad av 21.02.2011 og redegjørelse for utforming av fasader av 16.05.2011 ved sin vurdering av nye fasader for omsøkte tiltak.

Den eldre bygningstrukturen som nå er revet er søkt videreført i nybygget mot Markensgate og Skippergaten, hvor fasadene er delt opp i elementer vekselvis i tegl og glass.

Iht. redegjørelse er det beskrevet håndbanket tegl fra Petersen Tegl i Danmark. Det er valgt to forskjellige teglstein til de ulike bygningskroppene for å oppnå kontrast mellom byggene – en lys grå/sandfarget (D91) tegl og en mørkegråbrun tegl (D99) for fasader mot gaten.

De ulike bygningskroppene har markerte sprang i vegglivet slik at de ytterligere skilles fra hverandre for å skape variasjon i gateløpet. Det er innganger til hvert fasadeelement i fasade rekken, som er samsvar med gjeldende bestemmelser for Kvartal 20.

Fasadene mot gaten har større glassfelt som innbyr til åpenhet og kontakt mellom gågate og forretning. Byggets utforming baserer seg på forutsetningene i reguleringsplanen og har som formål å bidra til en større helhet i det arkitektoniske miljø.

Plan- og bygningsetaten er av den mening at nybygget for Markensgaten 30 er tilpasset sine omgivelser i gateløpet i forhold til oppdeling og forholder seg til kriterier mht. materialvalg i gjeldende reguleringsplan for Kvartal 20.

På bakgrunn av innsendt rammesøknad, redegjørelse og illustrasjoner av 16.05.2011 mht. utforming av fasader, vil en anbefale å godkjenne viste fasadeløsninger.

Sak 122/11: Henrik Wergelandsgate 79 - 150/523 - bruksendring / dispensasjon

Vedlegg

Innlegg fra Forum for Tro og Livssyn

HWgt. 79 - brev

Skriv fra Posebyen vel

4. Reguleringsbestemmelser

3. Uttalelser fra ingeniørvesenet

2. Protester

1. Søknad



Dato: 25.05.2011
Saksnr.: 201010925-17
Arkivkode O: GNBN: 150,523

Saksbehandler: Morten Østerud

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
09.06.2011

Henrik Wergelandsgate 79 - 150/523 - Bruksendring / dispensasjon

Sammendrag:

Den 14.02.2011 mottok plan- og bygningsetaten søknad om bruksendring fra forretning til forsamlingslokale for H.W gt. 79.

Sweco Norge AS søker på vegne av tiltakshaver Muslimsk Union Agder (MUIA) om bruksendring fra forretning til forsamlingslokale.

Omsøkte tiltak samsvarer ikke med §3 i gjeldende reguleringsplan for Kvartal 11 og 12, da eiendommen er regulert til forretning/bolig. Det søkes derfor om dispensasjon fra gjeldende plan mht. formål. Jfr.pbl. §19-1. Det foreligger naboprotester.

I sin uttalelse har ingeniørvesenet ikke merknader til bruksendringen i forhold til trafikkmengde og støy.

Søknad om bruksendring fremmes som førstegangsvedtak.

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at det kan gis en midlertidig dispensasjon på 5 år for omsøkte tiltak, mht. bruksendring fra forretning til forsamlingslokale, jfr. pbl. § 19-3. En kan ikke se at hensynene gjeldende reguleringsplan skal ivareta blir vesentlig tilsidesatt og at omsøkte tiltak vil være til vesentlig sjenanse for naboer. Dette sett i forhold til tidligere bruk av forretningslokale og til erfaringene en har med forsamlingslokaler i Kvadraturen. Plan- og bygningsetaten ber Byutviklingsstyret vurdere saken.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og gir midlertidig dispensasjon for bruksendring fra forretning til forsamlingslokale for 5 år. En er av den oppfatning at hensynene gjeldende plan skal ivareta ikke blir vesentlig tilsidesatt. Jfr. pbl. §19-3..

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef.

Morten Østerud
Saksbehandler.

Trykte vedlegg: 1. Søknad.
2. Protester.
3. Uttalelse fra Ingeniørvesenet.
4. Reguleringsbestemmelser.

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk.

Bakgrunn for saken :

H. W.gt. 79 er inngår i reguleringsplan for Kvartal 11 og 12 som ble godkjent i 1957. Eiendommen er regulert til bolig/forretning men kan iht. § 3 i reguleringsbestemmelsene også tas i bruk til annen virksomhet som etter byutviklingsstyrets skjønn ikke medfører ulempe for naboene.

H.W.gt. 79 har i årenes løp vært i bruk til bakeri, forretning, lager, bladsentral, ortopedisk senter mv.

Iht. søknaden er tomteareal 320kvm, samlet areal for bygget er 490kvm med 250kvm i 1. etasje og 240kvm i underetasje.

Tiltakshaver MUIA har for lite plass i nåværende lokaler i Festningsgaten 52 og har kjøpt eiendommen H.W.gt. 79 for å bruke den som sitt forsamlingslokale og aktivitetssenter.

MUIA har ca. 550 medlemmer. Bruken av lokalene vil være til gudstjenester, bønn og undervisning. Brukstidene av bygningen vil som for andre forsamlingshus, i hovedsak bli konsentrert om helligdager (i dette tilfellet fredag ettermiddag), høytidsdager og enkelte kvelder for øvrig i uken.

MUIA har vært åpen om bruken av lokalene og har i den forbindelse tatt initiativ til møte med Posebyen Vel og naboene, før søknaden ble sendt.

Det foreligger naboprotester til omsøkte tiltak fra Posebyen Velforening, H.W gt. 90, Sameiet Kvadraten v/styreleder R. Kristiansen, Borettslaget Kvartal 11, H.W.gt.86, H.W.gt.88.

H.W.gt.92 og fra flere beboere i nærmiljøet.

Protestene går blant annet på følgende:

- "En ønsker å forsterke Posebyen som boområde med kvaliteter som begrensning i biltrafikk og minst mulig parkering på gatenivå med mye innslag av grønt. Omsøkte senter vil ikke harmonisere med målsetninger for Posebyen.
- Det planlagte senteret er plassert i et strekt konsentrert boområde, helt uten mulighet for å ta unna biltrafikk som vil genereres.
- Ønske om cafe/kjøkken i til knytning til forsamlingslokale vil medføre en sterk forandring av gatas karakter som gjenboere ikke ønsker.
- Bruksendringen vil medføre en betydelig økt belastning i området når det gjelder trafikk, stor aktivitet, støy og press fra parkeringsplasser og utearealer.
- H.W.gate er et typisk boområde som vanskelig kan tåle den økte aktiviteten som beskrives.
- En dispensasjon vil medføre vesentlig ulemper for borettslaget mht. økt trafikk, herunder støy, parkeringsproblematikk, ulemper ved bygningsmessige endringer samt endring av områdets karakter.
- H.W.gt.79 er ikke egnet til formålet og er lokalisert i midt i et boområde.
- Det er ikke tilstrekkelig uteareal for tiltaket og en frykter at det skal bli mye kjøring rundt H.W.gt.79 og økt press på parkeringsmulighetene i de nærmeste kvartalene i et område der man ønsker å minske trafikk og gateparkering".

Plan- og bygningsetaten samlede vurdering:

I Kristiansand sentrum finnes det i dag flere forsamlingslokaler som tilhører ulike menigheter og de er plassert i forskjellige deler av Kvadraturen. Så langt plan- og bygningsetaten erfarer har en i de senere år ikke mottatt klager i forbindelse med drift og bruk av disse lokalene, samt bruken av Festningsgaten 52 hvor MUIA i dag har sitt lokale.

Iht. søknaden vil omsøkte bruksendring ikke medføre vesentlig endring av fasader, da tiltakshaver ønsker å beholde fasadene for H.W gt. 79 stort sett slik som i dag.

I sin uttalelse av 23.05.2011 har ingeniørvesenet vurdert forhold til trafikk/trafikkøkning for tiltaket, sett i forhold til dagens bruk og det reguleringsplanen tillater. Ingeniørvesenet uttaler at trafikkmålinger utført i 2005 for H.W.gate i det aktuelle kvartalet viser ÅDT 783, noe som er relativt lite for en byggate. Det planlegges ikke økning av antall parkeringsplasser for tiltaket. Det må derfor antas at økning i trafikkmengde % vis vil være liten og at denne vil ha liten innvirkning på støy nivå fra trafikk. En kjenner ikke til trafikale problemer i forbindelse med øvrige forsamlingslokaler i kvadraturen.

Dersom bygget tas i bruk til dagligvareforretning (i tråd med gjeldende plan) vil dette antageligvis føre til mer trafikk totalt sett, enn et forsamlingslokale. Ingeniørvesenet har derfor ingen merknader til bruksendringen i forhold til trafikkmengde/støy fra trafikk.

Plan- og bygningsetaten har forståelse for den skepsis som naboene i nabolaget gir uttrykk for gjennom sine merknader mht. mulighet for sjenanse og fare for økt trafikk for området. Dette sett i forhold til dagens situasjon for omkringliggende boligbebyggelse. På den annen side har en i de senere år ikke registrert klager på bruken for andre sammenlignbare forsamlingslokaler som tilhører de ulike menighetene i Kvadraturen. Et annet forhold en skal ha i mente er at eiendommen er regulert til forretning som vil generere trafikk, dersom en ny virksomhet etablerer seg her. Hvorvidt omsøkte tiltak vil være til mer sjenanse enn en ny forretningsvirksomhet er et åpent spørsmål sett i forhold til de erfaringene en har med tilsvarende forsamlingslokaler i Kvadraturen i dag. En viser her for øvrig til betraktningen som ingeniørvesenet har foretatt. Det kan ellers nevnes at i forslag til ny Kommunedelsplan for Kvadraturen, er det for Kvartal 11 beskrevet at formålet tjenesteyting kan tillates – herunder forsamlingslokale. På bakgrunn av overnevnte vil plan- og bygningsetaten anbefale at det gis en midlertidig dispensasjon på 5 år for omsøkte tiltak mht. bruksendring fra forretning til forsamlingslokale, jfr.pbl. § 19-3, da en ikke kan se at hensynene gjeldende reguleringsplan skal ivareta blir vesentlig tilsidesatt og at omsøkte tiltak vil være til vesentlig sjenanse for naboer, i forhold til dagens bruk. Dette sett i forhold til erfaringene en har med tilsvarende forsamlingslokaler i Kvadraturen. Ved å gi en midlertidig dispensasjon, jfr.pbl. § 19-3, har en mulighet til å ta en ny vurdering på bakgrunn av de erfaringer en har gjort , slik en har gjort i tilsvarende sak for Salem i Kristiansand.

Plan- og bygningsetaten ber Byutviklingsstyret vurdere saken.

Sak 123/11: Hånes, del av felt E3. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Vedlegg

Saksprotokoll

Planbeskrivelse

Plankart

Protokoller fra tidligere behandling av saken

Sammendrag av høringsuttalelsene med plan- og bygningsetatens merknader

Bestemmelser



Dato: 27.05.11
Saksnr.: 200608892-64
Arkivkode O: PLAN: 1179
Saksbehandler: Eirik Martens Svensen

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
09.06.2011
22.06.2011

Hånes, del av felt E3. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Planforslaget omfatter et ubebygget areal på Hånes ved Lauvåsenkrysset. Formålet med planforslaget er å tilrettelegge for en stor barnehage og kirke. I tillegg sikrer planforslaget 4 næringstomter.

Sentrale problemstillinger er:

- Områdets egnethet til barnehageformål.
- Omdisponering av regulert næringsareal til barnehage/kirke.
- Fjerning av eksisterende privateid næringstomt og nytt formål på denne.
- Eksponering og fjernvirkning.

Hovedgrepet i planforslaget med kirke/barnehage kan anbefales. Planforslaget fremstår som godt og gjennomarbeidet. Noen av de sentrale problemstillingene er kompliserte og det er store konsekvenser for de impliserte parter.

Situasjonen for Sandehaven (GN1) er komplisert, både planfaglig og av hensyn til eierne som har kommet i en vanskelig situasjon. Forutsetningen som lå til grunn for deres kjøp av tomten, er vesentlig endret. Viktige samfunnsmessige funksjoner som ny gang- og sykkelvei (tar større deler av tomten) og ny stor barnehage (tar atkomstveien) gjør at deres regulerte industritomt ikke lenger er utnyttbar. Tomtens potensial er kraftig redusert. Teknisk direktør mener gang/sykkelvei og barnehage må prioriteres foran industritomten.

Når det gjelder formål på resterende del av Sandehaven er det vanskelig avveining mellom planfaglig argumentasjon og den arealbruk grunneier ønsker. Det er ikke lett å finne et entydig egent formål. Samlet sett anbefaler teknisk direktør, under tvil, å foreslå byggeområde for kontor/lager. Dette begrunnes i at det ikke er grøntinteresser som tilsier grønnstrukturregulering, og arealet kan bebygges og er avsatt til byggeområde i kommuneplanen og gjeldende regulering. I en kommune med arealknapphet bør slike arealer utnyttes. Grunneier ønsker ikke en slik løsning da de mener det ikke er økonomi i å

bygge ut tomten med en slik regulering. De ønsker regulering til friområde og har varslet at de vil kreve innløsning av hele tomten.

Teknisk direktør anbefaler at forslag til detaljregulering vedtas, men med en endring der det legges inn byggetomt med formål kontor/lager på "Sandehaven".

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Hånes del av felt E3, sist datert 25.05.11, med bestemmelser sist datert 27.05.11.
2. Det gjøres følgende endring i planen: GN1 endres til tomt for kontor/lager med tilhørende atkomstvei som vist i skisse på side 7 i saksfremstillingen. Det legges inn byggegrenser, tilhørende atkomstvei som trekkes noe bort fra bolighus og grøntbelte mot eksisterende boligbebyggelse. Det gis samme bestemmelser som for næringstomtene K/L 1-4, samt bestemmelser om at bebyggelsen skal bygges med underetasje, ha maks 5 etasjer og maks gesimshøyde på kote 40. Det stilles krav om geoteknisk undersøkelse og eventuelle sikringstiltak denne måtte påvise. Det gjøres nødvendige redaksjonelle tilpasninger i plan- og bestemmelser.
3. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

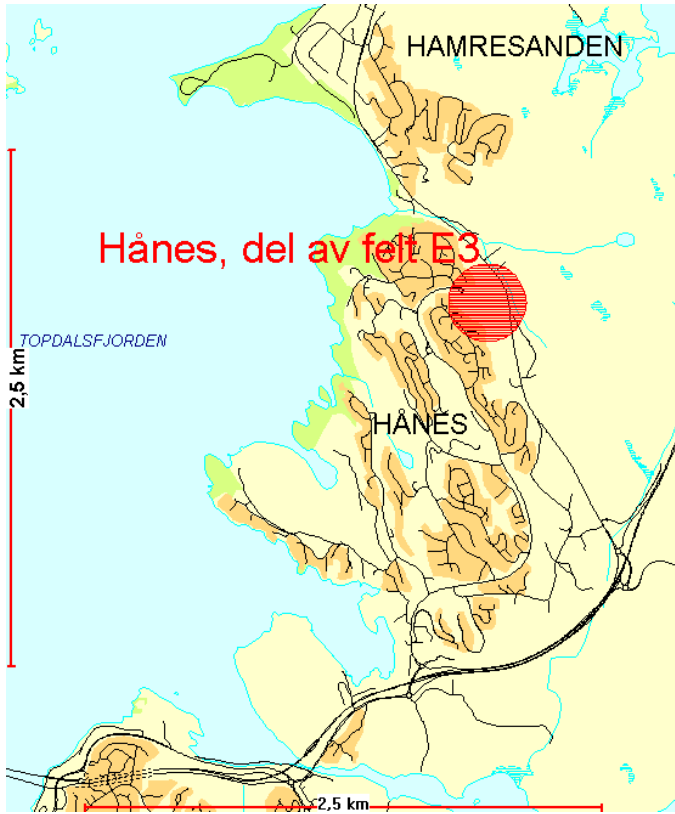
Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

1. Plankart, sist datert 25.05.11
2. Bestemmelser, sist datert 27.05.11
3. Sammendrag av høringsuttalelsene med plan- og bygningsetatens merknader.
4. Planbeskrivelse, sist datert 14.01.11
5. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken.

1. BAKGRUNN FOR SAKEN

SMS arkitekter fremmer planforslaget på vegne av Hånes frikirke og Solkollen barnehage. Formålet er å tilrettelegge for kirke og barnehage i et felles bygg.



1.1 Dagens situasjon.

Arealet er i dag skogsbevokst og bratt. Arealet ligger ved Lauvåsenkrysset mellom riksvei 41 Topdalsveien og boligene på Hånes. Området er ikke i bruk som rekreasjonsområde. Forlengelsen av Hånesveien med gang-sykkelvei er nylig bygget gjennom planområdet.

1.2 Tidligere saksgang

Bystyret vedtok i 2000 en reguleringsplan som endret en tomt i et regulert industriområde til kirketomt. I 2007 vedtok byutviklingsstyret at det kunne startes regulering for å utvide kirketomten til å omfatte et bygg med både kirke og barnehage. Det ble utarbeidet et planforslag basert på prinsippvedtaket. Dette ble lagt på is som følge av vegvesenets regulering av gang-sykkelvei langs riksvei 41. Grunnlaget for at det nå fremmes et nytt og større planforslag, er at tiltakshaver

har ønske om å bygge en langt større barnehage enn den som lå til grunn for prinsippvedtaket i 2007.

Den 03.02.11 ble saken 1. gangsbehandlet i byutviklingsstyret der de vedtok.

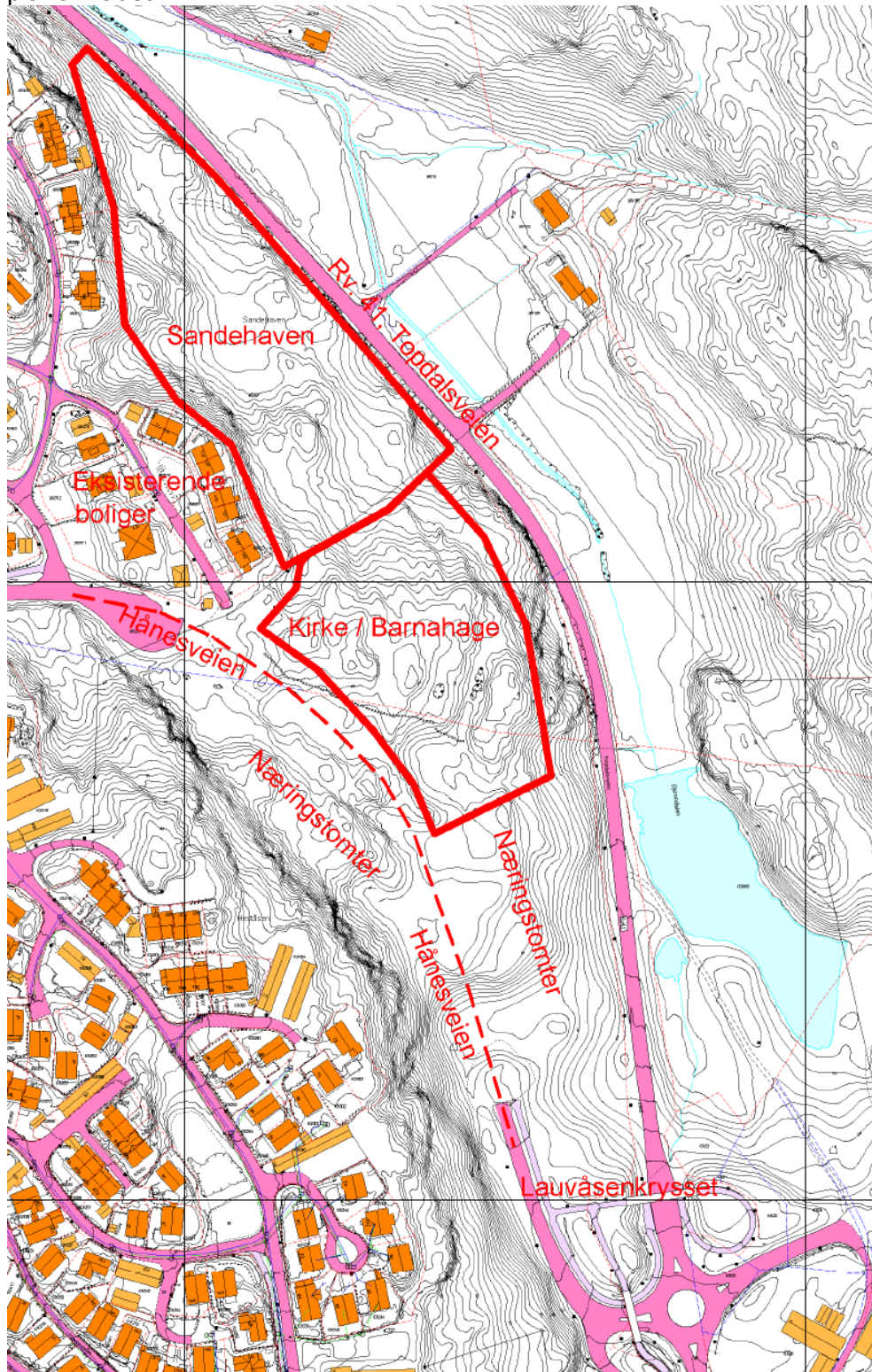
1. *Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Hånes, del av felt E3, sist datert 14.01.11, med bestemmelser sist datert 14.01.11, ut til offentlig ettersyn. (Enst)*
2. *Ved offentlig ettersyn høres følgende alternativer:*
 - a. *Den delen av GN1 som i gjeldende reguleringsplan er regulert til byggeområde (Sandehaven) vurderes regulert til kontorformål med alternativ atkomstvei som skissert på side 16 i planbeskrivelsen.*
 - b. *Bestemmelsene vurderes strammet inn slik at det ikke tillates lager, logistikk eller lettindustrivirksomheter på planens næringsarealer. (Enst)*

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 11.02.11 – 25.03.11. Det kom inn 10 merknader. Se vedlegg for sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering.

1.3 Planens innhold

Gjennom planområdet går den nye forlengelsen av Hånesveien. Mellom denne og riksveien er det innregulert en tomt for næring eller tjenesteyting (N/T1), og en tomt for kirke og barnehage (TY-1). Barnehagen planlegges med 3 avdelinger og plass til 200 barn. Kirken legges i samme bygg og utformes som en flerbrukshall med tilhørende kafé- og administrasjonsarealer. Planen avgrenses i øst mot nytt reguleringsforslag for gang-sykkelvei som er under behandling parallelt. Gang/sykkelveien ligger mellom tomtene og riksveien. Nord for barnehagetomten er en eksisterende industritomt (Sandehaven) foreslått endret til grønstruktur. Vest for Hånesveien har planforslaget tre næringstomter for kontor og mindre

produksjons- og lagervirksomheter (K/L1-4). Næringstomtene har en høy utnyttelse og stort fotavtrykk. Det forutsettes derfor innendørs parkering i kjeller eller i underetasje. Terrenget er vanskelig og det forutsetter en bebyggelse som på et par av tomtene må etableres med både en og to underetasjer for å gi god terrengtilpasning. Det er også fastsatt ulike byggehøyder for at bebyggelsen bedre skal harmonere med hverandre. Byggehøyden er ca. 12 – 15 m som tilsvarer 4- 5 etasjer. Samlet åpnes det for et bruksareal på 27.300 m² totalt i planområdet.

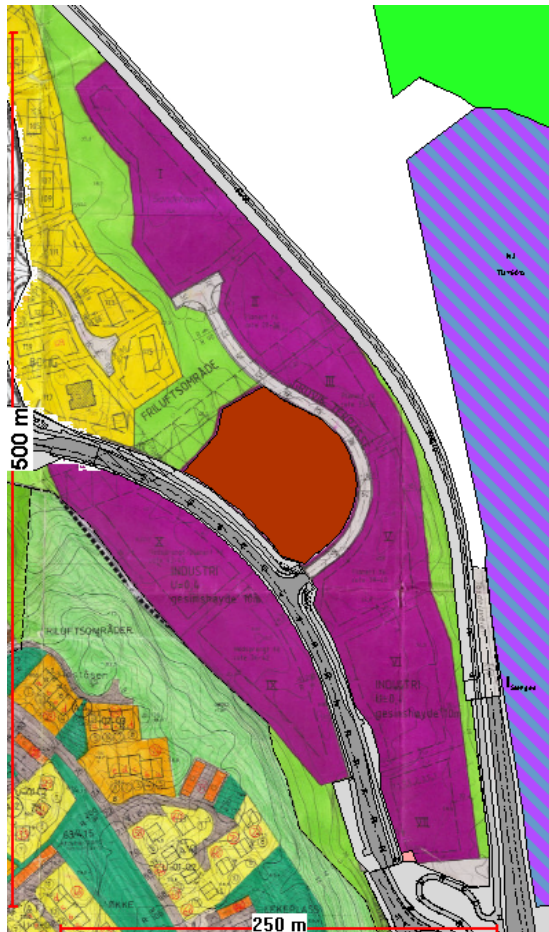


Kartet viser dagens situasjon. Hånesveien er stiplet inn på kartet slik den i dag er ferdig bygget. Det bratte terrenget synliggjøres av høydekurvene.

2. VURDERING AV PLANFORSLAGET

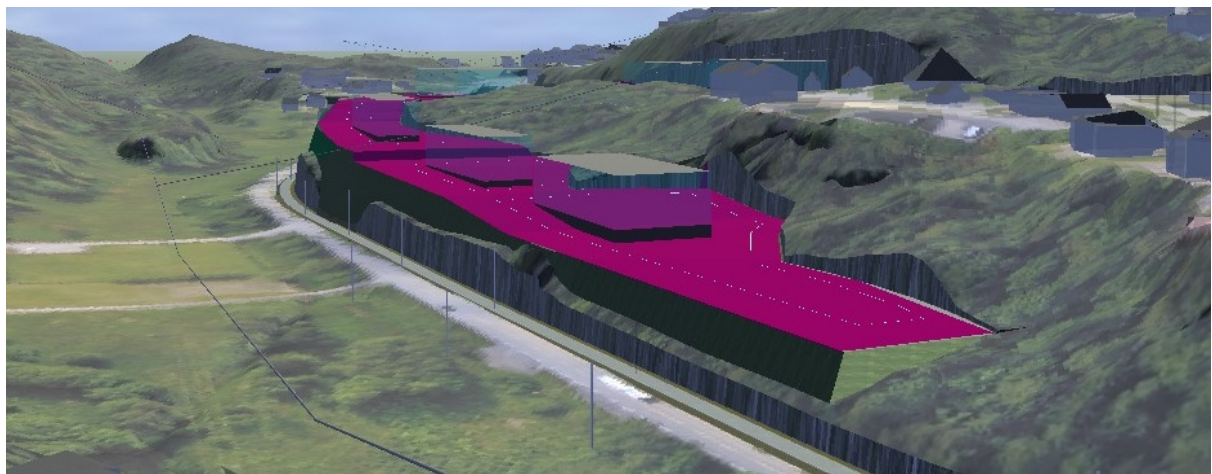
2.1 Planstatus

I gjeldende kommuneplan er det et prinsipp at næringsarealer ikke skal omdisponeres til andre formål. Dette er i videreført i nytt forslag til kommuneplan. Regulering til barnehage og kirke er således i strid med denne retningslinjen i gjeldende kommuneplan. Reguleringsforslaget er drøftet i arbeidet med ny kommuneplan, og denne tar høyde for forslaget og har avsatt det aktuelle arealet til kombinert formål tjenesteyting og næring. Plan- og bygningsetaten mener planforslaget derfor er i tråd med forslag til ny kommuneplan.



Utsnittet til venstre viser gjeldende reguleringsplan. Arealene er for det meste regulert til industri. Sentralt sees tomt regulert til kirke. I nord sees eiendommen "Sandehaven" som er regulert til industritomt med tilhørende atkomstvei.

Illustrasjonen under viser en mulig utnyttelse av tomtene til industri i tråd med gjeldende reguleringsplan. Denne har krav om bebyggelsesplan og det forutsettes at det lages bedre løsninger enn illustrasjonen viser. Ny gang- og sykkelvei ligger ikke inne. Illustrasjonen synliggjør allikevel behovet for veldig høye murer ut mot riksveien dersom industritomtene skal være flate. Etter plan- og bygningsetaten skjønn er gjeldende reguleringsplan svært vanskelig å gjennomføre og industriregulering fremstår ikke som en god løsning.



2.2 Barnehage:

Prosjektet med kirke/barnehage som formål synes mer egnet på den aktuelle tomten enn industri. Dette begrunnes med områdets størrelse, formen på regulerte tomter og terrengets bratthet. Samlet sett er det lite egnet for industri som har behov for store flate tomter. Forslag til barnehage og kirkeformål er ikke et optimalt valg da det ligger inntil en trafikkert vei med begrensede solforhold. Tomten har blitt vesentlig forbedret i forhold til tidligere reguleringsforslag. Tomten er større, uteplass er nå lagt til den mest kvalitetsfylte delen av

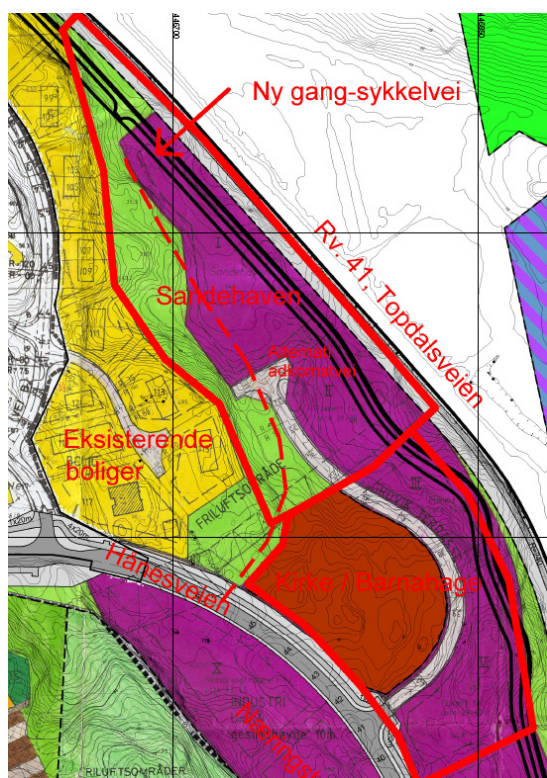
tomten og kjørevei som tidligere omsluttet hele tomten er fjernet. Planmateriellet har også godtgjort at sol- og støyforhold er tilfredsstillende og at barnehagen får gode utearealer med naturlig terreng og vegetasjon. Planen viser sikre trafikale løsninger. Formål barnehage og kirke kan derfor anbefales. Barnehagen ligger inne i vedtatt barnehagebehovsplan med 100 plasser i 2012 og 2013, og 150 plasser fra 2014. Dersom barnehagen ikke er ferdig innen august 2012 må kommunen finne andre løsninger for å dekke behovet.

2.3 Næringsareal

En klar forutsetning for at barnehage kan tillates er at den ikke blir liggende omsluttet av rene industritomter. De omkringliggende tomtene er derfor tatt med i planen og plan- og bygningsetaten har lagt som premiss at de skal endres til andre næringsformål som ikke gir ulemper i form av støy, støv eller utslipp for omkringliggende boliger og barnhage. I denne sammenheng er industri og logistikkvirksomheter med høy tungbiltrafikk lite egnet. Forslagsstiller har fremmet en plan med formål kontor/lager med bestemmelser som sier for tomt N/T1: *"..kan oppføres administrasjonsbygg samt funksjoner av relatert næring/tjenesteyting til TY-1"*, og for L/K1-L/K4: *"..kan oppføres nærings- og kontorbygg for mindre produksjonsbedrifter. Lager og produksjonsareal skal utgjøre maksimum 50% av tillatt bruksareal. Det tillates ikke etablert bedrifter som produserer støy, støv og utslipp som er avhengig av dispensasjon fra gjeldende lover og regler."* Plan- og bygningsetaten mente ved 1. gangsbehandling at bestemmelsene ikke var gode nok for å hindre næringstyper som kunne gi uheldig naboskap. Det ble ved offentlig ettersyn hørt om man skulle bør forby lager, logistikk eller lettindustrivirksomheter. Plan- og bygningsetaten mener dette hadde vært det ideelle i forhold til barnehage og omkringliggende boliger. En slik innstramning ble det protestert mot fra grunneier (KNAS). Planens bestemmelser til næringsområdene er derfor kun innstrammet noe ved å forby brann- og eksplosjonsfarlig virksomhet, og ved å sette konkrete støygrenser og krav om støyutredning ved byggetillatelse. Men muligheten for lager, logistikk og produksjonsbedrifter er ikke fjernet. Plan- og bygningsetaten finner dette akseptabelt i forhold til naboskapet, men ikke optimalt.

2.4 "Sandehaven"

Eiendommen "Sandehaven" er i privat eie. Eierne har kjøpt eiendommen for å etablere egen næringsvirksomhet (lager/logistikk). I gjeldende reguleringsplan er den regulert til industri (tomt I og II) med atkomstvei frem til tomtene og et grøntbelte mot eksisterende boliger. Område er benevnt GN1 i planforslaget og er nå foreslått til grønnstruktur. Atkomstveien er fjernet til fordel for tomt til kirke og barnehage.



Til venstre ses gjeldende reguleringsplan. Ny gangsykkelvei lang Rv. 41 er vist med svart strek. Kirke/barnehagetomt og eiendommen Sandehaven er markert med rødt. Forslag til alternativ atkomstvei ned til Sandehaven er markert som rød stiplet strek.

2.4.1. Dagens reguleringsplan på Sandehaven: Sandehaven ligger mange høydemeter under Hånesveien hvor atkomstvei må tilkoples. Et av hovedproblemene er å få til en atkomstvei ned til tomten. Den andre utfordringen er at terrenget er bratt, og tradisjonelt er industritomter flate der industribygg har én etasje med kjøremuligheter rundt hele bygget. Selv slik tomten opprinnelig er regulert er den vanskelig utnyttbar som industritomt. Det vil kreve store investeringer for å fylle opp terrenget og bygge en høy støttemur mot riksveien for å få en flate i samme høydenivå som der atkomstveien lander.

Hamresanden. I planbestemmelsene er det satt rekkefølgekrav til opparbeidelse av sti og utføring av eventuelle ras- og fallsikringstiltak knyttet til brukstillatelse for tomter innen planområdet. Plan- og bygningsetaten mener en sti bør opparbeides. Brukere av stien vil også komme fra områder utenfor planområdet. En slik sti er ikke nødvendig for å kunne ta i bruk tomtene innenfor planen. Plan- og bygningsetaten kan derfor ikke anbefale at planen vedtas med et slikt rekkefølgekrav. Parkvesenet mener det bør være et rekkefølgekrav til opparbeidelse av sti. Oppvekstdirektøren har spilt inn at dersom det ikke lykkes å komme til avtale med GN1 (Sandehaven), kan rekkefølgekrav til sikringstiltak og sti ikke oppfylles. Siden rekkefølgekrav er knyttet til alle tomter innenfor planen, kan dette forsinke barnehagen. Dersom sandehaven (GN1) opprettholdes med formål grønnstruktur, så anbefaler plan- og bygningsetaten at rekkefølgekravet til sikringstiltak og stiopparbeidelse tas ut av bestemmelsene.

2.4.5. Innspill vedrørende Sandehaven:

Eierne av "Sandehaven" skriver i siste høringsuttalelse at de vil kreve innløsning av kommunen og ønsker formålet endret fra "grønnstruktur-naturområde" til "grønnstruktur - friområde". De mener det ikke vil være økonomi i å bygge ut tomten og ønsker ikke byggeområde på restarealet. Naboene ønsker også grøntområde. De har også pekt på at en atkomstvei vil være til sjenanse.

2.4.6. Samlet vurdering av arealbruk på Sandehaven:

Plan- og bygningsetaten kan anbefale at eksisterende regulert vei ned til Sandehaven gjennom kirke/barnehagetomt reguleres bort til fordel for kirke/barnehagetomt. Den samfunnsmessige nytten denne barnehagetomten gir er stor, samtidig er den resterende byggemuligheten på Sandehaven kraftig redusert etter at areal til ny gang-sykkelvei er avsatt.

Det foreligger da tre alternativer formål for restarealet:

- Alt. 1: Grønnstruktur - naturområde (slik som forelått på plankartet)
- Alt. 2: Grønnstruktur - friområde
- Alt. 3: Byggeområde - kontor/lager

Dersom tomten ikke skal bebygges vil det planfaglig være riktigst med en regulering til formål "grønnstruktur – naturområde" (alt. 1). Dette brukes for områder der eksisterende natur skal beholdes og der tilretteleggings- og opparbeidelsesgraden er liten. Endring til formål "grønnstruktur - friområde" (alt. 2), slik eier ønsker, kan ikke planfaglig forsvares siden området ikke er tiltenkt tilrettelegging av parker, lekeplasser eller andre friområdemessige funksjoner.

Kommuneplanen sier næringsarealer ikke skal omdisponeres. Nasjonale retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging sier arealene innenfor byggesonen skal utnyttes godt og unngå grep som øker arealforbruket. Samlet sett kan ikke plan- og bygningsetaten anbefale at en regulert industritomt endres til grøntformål uten at dette er planmessig begrunnet i natur- eller grøntverdier. Regulering til grøntformål i dette tilfellet vil være en ødslig arealbruk i en kommune med arealknapphet. Det anbefales derfor, under tvil, at det legges inn byggetomt med formål kontor/lager på Sandehaven (Alt. 3).

2.5 Estetikk, eksponering og terrengtilpasning:

Kirkedelen av bygget i TY-1 ligger eksponert som en høy bygning nær kanten. Bygget er 11,5 meter høyt. Planbeskrivelsen viser mange alternative plasseringer og valgt løsning er godt begrunnet. Forslagsstiller har et ønske om at kirkebygget skal eksponere seg mot omgivelsene. Denne delen er tenkt utført med fasader av steinplater.



Bildet viser kirkebygget i forgrunnen. Størrelsen kommer godt frem sammenliknet med størrelsen på bil på p-plass. I bakgrunnen sees illustrert bebyggelse på næringstomtene.



Illustrasjonene viser fjernvirkning fra riksvei (høyre bildet) og fra ny gang-sykkelvei (bildet til venstre er tatt i fugleperspektiv og den reelle virkning er større).

Plan- og bygningsetaten mener byggets høyde og plassering i terrenget gir en markant eksponeringen. Eksisterende bebyggelse på Hånes ligger også oppe på toppen av høye stup/skrånninger, men bygningsstørrelser og plassering i terrenget er slik at bebyggelsen oppfattes langt mer nennsom når man ferdes langs riksveien. Kirkebygget representerer et brudd i forhold til dette. De to ytterpunktene/prinsippene i måten å plassere bygg, er der bygg innordner seg etter terrenget, og der bygg "opponerer" mot terrenget for å fremheve selve bygget. Det siste ønsker forslagsstiller. Kommuneplanens retningslinjer sier bebyggelse skal tilpasses landskap og terreng, og i størst mulig grad utformes og høydeplasseres slik at det følger terrengets form. Noen av de andre løsningene som er beskrevet i planbeskrivelsen er bedre terrengetilpasset og mindre eksponert. Plan- og bygningsetaten mener ikke den beste løsningen er valgt ut i fra eksponering- og fjernvirkningshensyn. Bygget vil bli meget synlig og overhengende.

Det er 7 m høydeforskjell mellom planeringshøyden på tomt N/T1 og gang/sykkelveien. Planen redegjør ikke for hvordan denne høydeforskjellen skal tas opp. Det er ikke fastsatt høyde på murer. Her vil det kunne oppstå estetisk uheldige terrengmessige overganger. Plan- og bygningsetaten har derfor lagt til en bestemmelse om at murer skal utføres i naturstein.

2.6 Øvrige temaer:

2.6.1 Grønnstruktur:

Det eksisterer ikke kjente forekomster av biologisk mangfold. Det er ikke knyttet sentrale friluft- eller naturverninteresser til området.

2.6.2 Støy:

Innenfor planområdet er det kun barnehagen som er støyfølsom. Det er i hovedsak uteoppholdsarealene som må ligge innenfor lovens støygrenser. Dette er tilfredsstilt i planforslaget som legger utearealene utenfor gul støysone (jfr. støyanalysen). Det forutsetter støyskjerming, og dette er sikret i bestemmelsene. Dette er også sikret i bestemmelsene at ikke planen åpner for virksomheter på næringsarealene som lager støy

2.6.3. Kulturminner:

Det er ikke kjente kulturminner i området.

2.6.4. Universell utforming:

Planens formål utløser automatisk krav om universell utforming av bygg i henhold til nye bestemmelser i loven og forskrift. I tillegg sier bestemmelsene at all bebyggelse og tilhørende uteareal innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

2.6.5. Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Næringstomtene N/K1-4 må etableres sprengt inn i fjellskjæring mot vest, og analysen peker på at det må foretas geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak av fjellet. Sikring er ivarettatt i planens bestemmelser. NVE har hatt planen på høring og har ikke funnet grunn til å avgi uttalelse.

2.6.6. Barn og unges interesser:

Området er ikke aktivt i bruk av barn og unge i dag. Gang/sykkelvei langs Hånesveien gir gode og trafikksikre forbindelseslinjer for myke trafikkanter fra reguleringsområdet til skoler, lekeplasser, idrettsanlegg, butikker og boligområdene på Hånes.

2.6.7 Økonomiske konsekvenser for kommunen:

Eier av Sandehaven har varslet at de vil kreve innløsning av hele eiendommen. Dersom planforslaget vedtas slik det nå foreligger, der "Sandehaven" er regulert til Grønnstruktur – naturområde, har de i utgangspunktet ikke krav på innløsning. Endring til formål "grønnstruktur - friområde", slik eier ønsker, gir grunneier en bedre mulighet til å nå gjennom med et innløsningskrav. Dette betinger at det legges til i bestemmelsene at friområdet skal være offentlig. Spørsmålet om innløsning må uansett besluttes i en egen sak/prosess. For å synliggjøre mulige økonomiske konsekvenser for kommunen, kan det ikke utelukkes at kommunen kan bli pliktig til å innløse. Eiendommen er taksert til en verdi av kr. 3.500.000, eller 1.800.000 etter at areal til gang-sykkelvei er avgitt. Endring til byggeområde slik som foreslås i innstillingen, betyr at grunneier vil beholde eiendommen og utbyggingsmuligheten på restarealet, men uten å kunne kreve innløsning.

Vegvesenet har ansvar for å kjøpe de arealene som følger av gang/sykkelvei-etableringen.

Kjøp av "Sandehaven" fra kommunens side har vært drøftet i kommunens forhandlingsutvalg. Utvalget anbefalte at videre forhandlinger utsettes til reguleringsplanen er vedtatt. Utvalget var her opptatt av at mulighet for en adkomst til næringsarealet (Sandehaven) ble vurdert i plansammenhengen.

Plan- og bygningsetaten mener de impliserte parter av hensyn til forhistorien bør kjøpe eier fri fra tomten uavhengig av hvilket reguleringsformål som velges. Eiere av Sandehaven kjøpte tomten med gjeldende regulert vei som forutsetning. Barnehage/kirkereguleringen umuliggjør opprinnelig vei. Ny alternativ veiføring er mer kostnadskrevende og reduserer utnyttelsesmulighetene på Sandehaven. Plan- og bygningsetaten mener utbyggere av barnehage/kirke skal bidra siden deres prosjekt avskjærer atkomstveien og i vesentlig grad reduserer utbyggingsmulighetene på restarealet på Sandehaven. Fordeling av eventuelle kostnader bør sees på i en utbyggingsavtale for området.

3. PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Planforslaget reiser problemstillinger som er kompliserte reint planleggingsmessige, men ikke minst er det store interessekonflikter. Det er store økonomiske konsekvenser for de impliserte parter.

Hovedgrepet i planforslaget med kirke/barnehage kan anbefales. Dette begrunnes i at forslagstiller har godtgjort at tomten er egnet for formål kirke/barnehage slik byutviklingsstyrets prinsippvedtak sier. Videre tar planen et grep for å justere formål på omkringliggende næringstomter slik at det ikke tilrettelegges for virksomheter som innbyrdes er til uheldig sjenanse for hverandre. Til sist er det viktig å påpeke at gjeldende reguleringsplan med formål industri ikke fremstår som en god plan.

Situasjonen for Sandehaven er komplisert, både planfaglig og av hensyn til eierne som har kommet i en vanskelig situasjon. Det er vanskelige avveininger mellom planfaglig argumentasjon og grunneiers ønsker som følge av situasjonen de er kommet i. Samlet sett anbefaler plan- og bygningsetaten ut i fra planfaglige vurderinger, under tvil, å foreslå byggetomt.

Planforslaget fremstår som godt og gjennomarbeidet, og problemstillingene er belyst. Plan- og bygningsetaten mener derfor at forslag til detaljregulering kan vedtas med nevnte forslag til endring av Sandehaven (GN1).

Eirik Martens Svensen, 27.05.11

Sak 124/11: Justneshalvøya, felt B1. Detaljregulering. Sluttbehandling

Vedlegg

Saksprotokoll

4. Kommentarer til plan mai 2011
13. Adresseliste
12. Situasjonkart og snitt Tomt 15
11. Skisser til redusert utfylling tomt 15
10. Tomt 1-13 fra Badeplass - båthus
9. 6-13 felt B1
8. Snitt F-F I-I 10-12-2010
7. Snitt A-A E-E.10-12-2010
6. Snitt PLAN.10-12-2010
5. POINT VEDLEGG 10-12-2010
3. Planbeskrivelse felt B1 10-12-2010
2. Reguleringsbestemmelser 25-5-2011
1. Detaljplan - Justneshalvøya - delfelt B1



Dato: 24.05.2011
Saksnr.: 200902869-20
Arkivkode O: PLAN: 899C
Saksbehandler: Jøran Syversen

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
09.06.2011
22.06.2011

Justneshalvøya, felt B1. Detaljregulering. Sluttbehandling

Sammendrag

ViaNova AS fremmer på vegne av Topdalsfjorden Utvikling AS forslag til detaljregulering for B1 på Justneshalvøya. Felt B1 avgrenses av veien Justnesskauen i vest, regulert friområde mot nord og øst og ny etablert internvei inn til felt B2 i sør.

Gjeldende reguleringsplan er Justneshalvøya vedtatt 25.01.2006. Dette er en flateplan med krav om detaljplan for hvert enkelt delfelt. Felt B1 er regulert til bolig med en BYA på 18 % og BRA på totalt 11500 m². Totalt er felt B1 på ca. 20,7 dekar. Området foreslås regulert til bolig med en variert bebyggelse, med et leilighetsbygg på 17 leiligheter, 3 stk. 6 mannsboliger, 2 mannsboliger og enebolig i rekke. Totalt antall boenheter viser 72, mens gjeldende plan hjemler inntil 85. Det foreslås en utnyttelse på BRA som i gjeldende plan, mens BYA økes til 27 %. Leilighetsbygget i sørvest har en høyde på kote + 47 med 3 etasjer. Plan- og bygningsetaten har vært opptatt av at dette sentrale feltet B1 får en høy utnyttelse med variert bebyggelse, og det har vært noen runder med tiltakshaver for å oppnå dette. Samtidig er det viktig å tilpasse seg omkringliggende terreng, og prøve å unngå for mye eksponering av bebyggelsen mot kulturlandskapet i nord. Tiltakshaver har imøtekommet plan – og bygningsetatens tilbakemeldinger med å senke bebyggelsen mot nord noe, samtidig som de har vist med fotomontasje at bebyggelsen underordner seg landskapet. Teknisk direktør anbefaler at detaljreguleringsplanen for Justneshalvøya, felt B1 vedtas.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Justneshalvøya, felt B1 sist datert 15.04.2011, med bestemmelser sist datert 25.05.2011.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

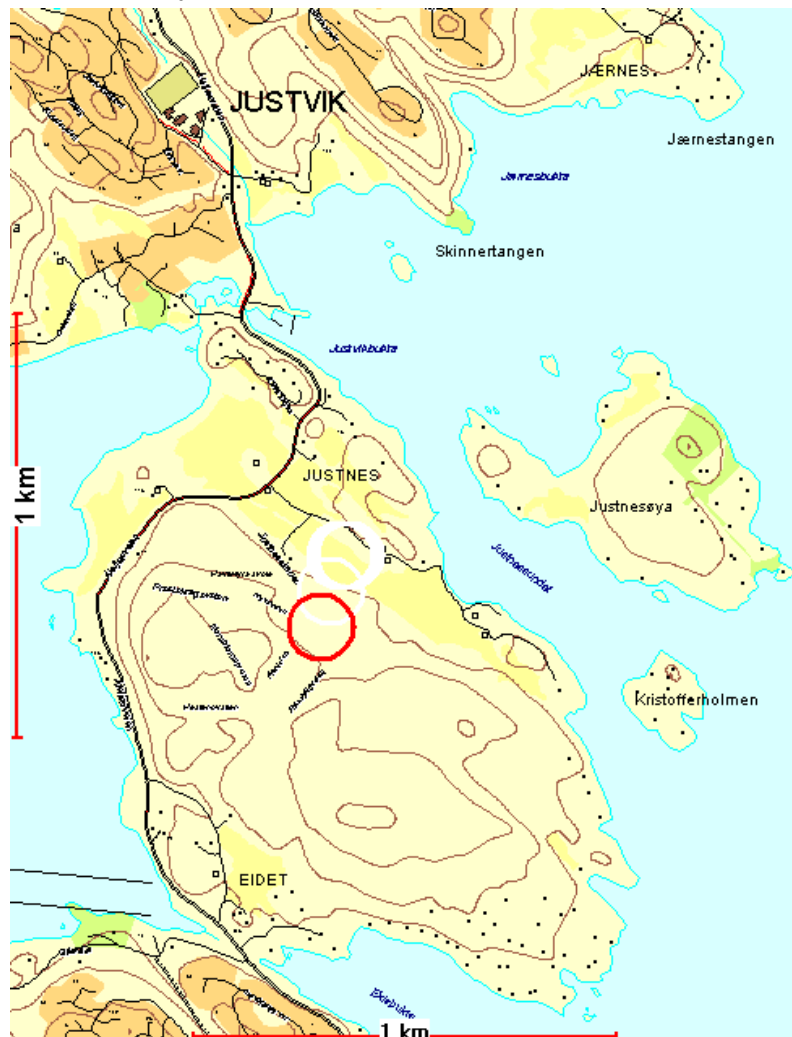
Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

1. Plankart, sist datert 15.04.2011
2. Bestemmelser, sist datert 18.05.2011
3. Planbeskrivelse, sist datert 10.12.2010 med i illustrasjoner som snitt som viser eksisterende og regulert terreng og tilstøtende bebyggelse, støyutredning mv

BAKGRUNN FOR SAKEN

ViaNova AS fremmer på vegne av Topdalsfjorden Utvikling AS forslag til detaljregulering for B1 på Justneshalvøya. B1 inngår i flatereguleringsplanen for Justneshalvøya



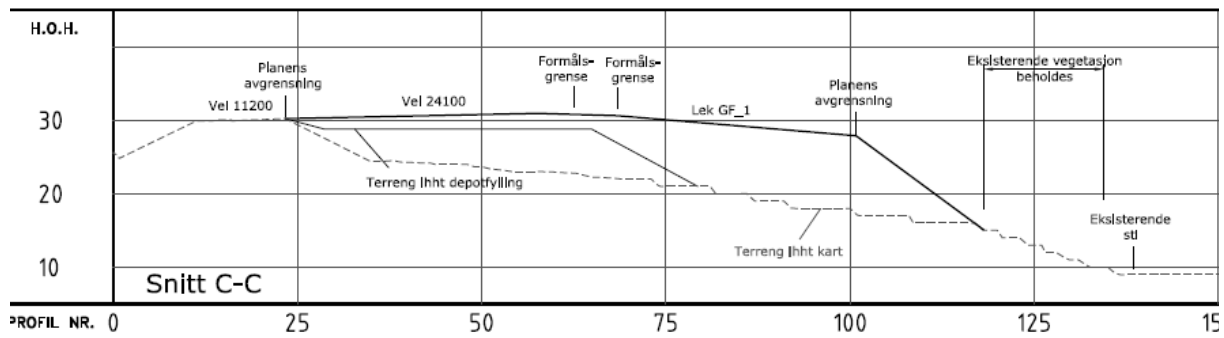
Oversiktskartet viser Justneshalvøya med felt B1 liggende i nord mot landbruksområde på Justnes.

Planens innhold

Formål: Området foreslås regulert til boliger i en variert bebyggelse. Planens bestemmelser presiserer ytterligere.

Utnyttelse og volumer: Det foreslås en utnyttelse på 11500 m² BRA som er i henhold til gjeldende plan, med en BYA på 27 % som er noe høyere en gjeldende plan. Høyeste bygg foreslås på cote + 47 i sørvest, som tilsvarer en bebyggelse i 3 etasjer + kjellerparkering. Antall boenheter er totalt 72.

Terrengbehandling: Det foreslås en betydelig heving av terrenget som i utgangspunktet er kupert. Området brukes i dag som massedeponi, og det er allerede tillat en betydelig fylling i området. Det er også regulert inn en fylling i tilstøtende friområde. Snittene som følger planforslaget viser foreslåtte nye høyder og hvordan dette møter omkringliggende terreng.

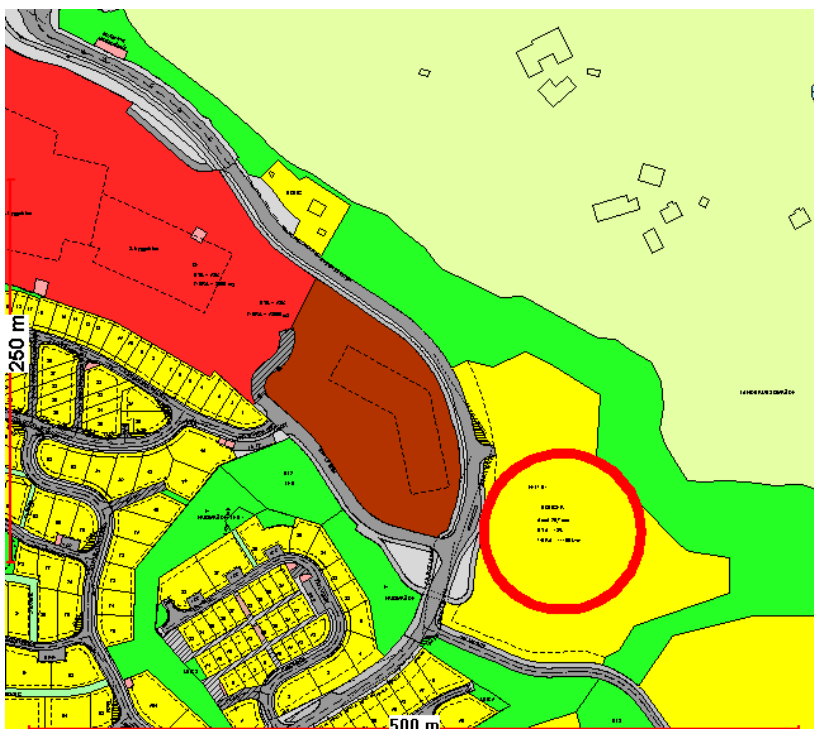


Snittet viser terrenget bearbeidet fra øst i venstre side mot vest, og viser at terrenget er/skal fylles ut mot eksisterende vegetasjon og tursti.

Nye veinavn i området er "Smørblomst".

Dagens situasjon

Totalt er feltet på 20,7 daa. Området er i dag delvis fylt opp, og skal fylles ut ytterligere mot øst, samtidig som noe terreng skal sprenges bort mot hovedvei i vest og mot terreng i nordvest. Massedeponi som er der i dag, skal flyttes til delfelt B2 som ligger øst for B1.



Felt B1, som er ringet inn har en sentral beliggenhet i nærheten til barnehage, skole og busstopp langs hovedvei. Samtidig ligger feltet omkranset av grøntområder, på et platå over landbruksområde på Justnes i nord.

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

Reguleringsstatus

Planforslaget viser en BYA på 27 % og er høyere enn i gjeldende plan, som viser 18 %. Plan – og bygningsetaten mener dette kan gjøre boligene bedre ved å tillate delvis frittstående garasjer som ikke må innlemmes i en del av huset. Dette har vist seg som et problem for noen av husene som er bygget på Justneshalvøya, hvor rampeløsninger til garasje ikke holder krav til rett stigningsforhold. BRA viser seg å være høy nok, og kunne kanskje vært senket noe, da det er vanskelig å oppnå den høye BRA som noen av eneboligene har.

Fyllingen inn i friområdet i nord er regulert inn i flaterreguleringsplanen, samtidig er det vist noe skjæring i nordvest i nytt planforslag for å tilpasse nytt terreng til omkringliggende terreng og tomter som grenser ut mot friområde.

Planforslaget utfordrer gjeldende reguleringsplan på følgende områder:

Utnyttelse, terrengtilpassning og høyder.

Tematisk vurdering

Grønnstruktur

Det er vist snitt som viser terrengoverganger mot friområde i nord, vest og øst. Mot nord skal fyllingen ikke bryte mer inn i friområdet enn dagens fylling, men den skal heves betydelig. I nordvest er det foreslått å bearbeide terrenget noe i friområdet for å unngå skarpe skjæringer som hindrer gode overganger fra boligtomt mot friområde. Dette har PBE vært enig i kan være en god løsning så lenge terrenget tilbakefylles og skaper gode overganger og inngrepet minimaliseres. Dette må vises i utomhusplan. Det skal bygges en sti mot turvei i nordøst (GTD_3) som vil være krevende men som sikrer sammenheng med eksisterende turvei i nord. Samtidig skal det opparbeides en stiforbindelse mot gang/sykkelvei i sør. Bebyggelsen som ligger lengst nord i feltet skal ha underetasje for at fyllingen mot friområde får en lavest mulig høyde.

Miljøvern

Støy: Støyrapporten peker på at det må opparbeides støygjerde mot sørvest langs Justnesskauen for å redusere støyen til under 55 dBA, for uteoppholdsareal på bakkeplan for leiligheter på førsteplan. Støygjerde er innarbeidet på plankart. For leiligheter i 2 og 3 etasje må boligene fasadeforbedres mot støy samt eventuelle balkonger. Dette er sikret i bestemmelsene.

Arkitektur/Estetikk

Utnyttelsen for området tilsier at området bør få en ensartet stil hvor det bygges ut i felter. Eneboligene i rekke vil bygges ut i en ensartet stil. Det samme vil gjelde for 6 mannsboligene og 2 mannsboligene. Bestemmelsene sikrer dette med byggelinje mot Justnesskauen, samt angitt takvinkel, høyder og takform. Samtidig er det mye opp til utbygger av feltet og sikre en ensartet stil ved utforming av bebyggelsen.

Universell utforming

Bestemmelsene stiller krav om at alle uteoppholdsarealer innenfor byggeområdene skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle. Det er stilt krav til bestemte hus som skal oppfylle kravene til universell utforming.

Transport og infrastruktur

Det er etablert bussrute langs Justnesskauen som ligger like ved. Sjøppelhåndteringssystem er plassert ut mot avkjøring av felt mot lekeplass GF_1.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Sammen med planforslaget er det levert risiko- og sårbarhetsanalyse. Analysen peker på følgende forhold som må undersøkes nærmere og/eller at tiltak må iverksettes:

1. *Radon skyldes naturlig radioaktivitet i grunnen. I boliger anses den som sykdomsfremkallende. Man er kjent med at radon er påvist i forbindelse med en geologisk formasjon som grovt sett følger Topdalsfjorden/Byfjorden. Bygninger for varig opphold skal ha radonsperre mot grunn ihht. til Byggeteknisk forskrift § 13-5, og blir ivaretatt i byggesaken.*
2. *På hovedveinettet er det flere atkomststruter for brannbil, men på internveiene i boligfeltene er det i hovedsak kun en.*
3. *Det skal utarbeides en egen sikringsplan for sikring av skrenter og stup for de enkelte byggeområdene og tiliggende friområder og friluftsområder.*

Pkt 3 er innarbeidet i bestemmelsene.

Barn og unges interesser

I forslag til ny kommuneplan anbefales uteareal for hver boenhet på 80 kvm definert for bl.a. dette området. I felt B1 er dette innfridd.

Det er i overordnet reguleringsplan avsatt arealer til kvartalslekeplasser, ballfelt, sentralt lekefelt og andre friområder. I detaljplanen er det avsatt 2 felt på til sammen ca 800

m² til sandlekeklasser, mens kravet ligger på 100 m² pr 25 boenhet. Det er stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av sandlekeklassene knyttet til brukstillatelse.

Skole- og barnehagesituasjon

Planforslaget ligger innenfor rammer i gjeldende overordna plan og skal ikke innvirke spesielt på skole- barnehagesituasjonen. Havlimyra skole skal i første omgang huse en ny skole med ungdomstrinn og barnehage. Etter hvert vil det også komme et barnetrinn. Første byggetrinn av skolen er ferdig bygd. Skoleetaten har i sin uttalelse til utbyggingsavtalen for Justneshalvøya lagt til grunn at utbyggingen følger utbyggingsprogrammet. Elevprognosene på barnetrinnet viser at det blir fullt på Justvik skole i 2010. Deretter er skoledirektøren innstilt på å bruke kapasiteten i naboområdet Gimlekollen. Det skal være mulig fram til 2014. Da må den nye skolen på Havlimyra være utvidet og klar til å ta imot barneskoleelever.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget har ingen kjente, direkte kostnader for kommunen utover drift av kommunal infrastruktur.

Utbyggingspolitikk

Utbyggingsprogrammet har tatt høyde for ca 65 boliger i 2009 og 2010, mens det øker til 100 enheter i 2011 og 2012.

Utbyggingsavtale: Det ble utarbeida utbyggingsavtale da reguleringsplanen for Justneshalvøya ble vedtatt. Avtalen legger til grunn at utbygger må forholde seg til den til enhver tid gjeldende plan.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 18.02 – 01.04.2011. Det kom inn 4 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 17.03.2011 og 05.05.2011

- Reguleringsplanen legger opp til en betydelig oppfylling av terrenget. Deler av fyllingen er vist utenfor planområdet og inn i regulert friområde. Planområdet bør utvides til å omfatte foreslåtte fylling slik at disse er hjemlet i plan. Det er i planen vist lite hensyn til terrenget, videre er utnyttelsen høynet i forhold til gjeldende plan. Fylkesmannen gir råd om at bebyggelsen tilpasses terrenget i større grad og at bebyggelsen senkes for å unngå eksponering. Støyskjermer i henhold til støyanalysen er ikke lagt inn i plankartet og bestemmelsene sikrer ikke krav til støyskjerming. Det reises innsigelse med bakgrunn i manglende støyreducerende tiltak.
- I brev av 05.05.2011 frafalles innsigelsen med bakgrunn i innarbeidet støyskjerm i nytt forslag til plankart og bestemmelser som er oversendt.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- *Planområdet er det første området som ble fylt ut i henhold til reg.planen og det er brukt som massedeponi fram til nå. Planområdet skal bearbeides mye i forhold til eksisterende terreng. Samtidig er det viktig at boligområdet tilpasser seg omkringliggende terreng og omgivelser. Det er i planforslaget vist fyllinger/skjæringer som skal tilpasses omkringliggende terreng særlig i nordvest, samtidig som bebyggelsen er forsøkt tilpasset terrenget med bl.a. krav om underetasje for å unngå høye fyllinger. Det er viktig at utomhusplanen ivaretar disse intensjonene.*
- *Det er vanskelig å utnytte et felt med krav om høy utnyttelse og tilpasse seg et krevende terreng hvis dette ikke er tatt hensyn til i overordnet plan.*
- *Innsigelsen i forhold til støy er trukket etter at tiltakhaver har innarbeidet bestemmelser og kart som viser støygjerde med krav om opparbeidelse.*

Statens Vegvesen, brev datert 25.03.2011

- Foreslått parkeringsplass SPP_1 bør vurderes dreid 90 grader for å unngå rygging ut i kryssområde.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

- *Merknaden er innarbeidet i nytt forslag til detaljreguleringsplan.*

Rådet for funksjonshemmede (RFF), brev datert 02.03.2011

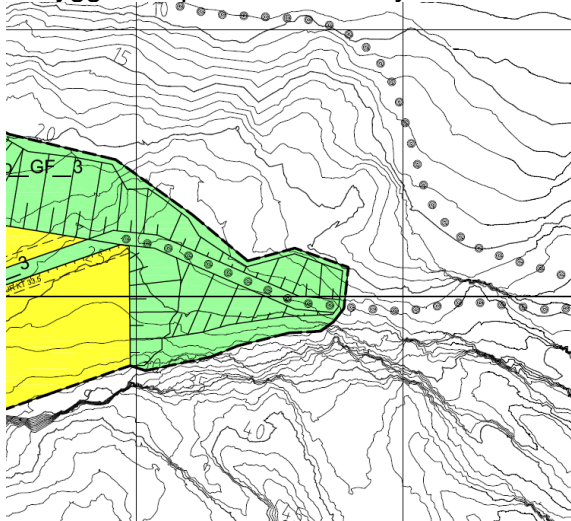
- RFF har ingen innvendinger til den foreliggende plan.

Justnes vel, v/Christian Justnes, brev datert 31.03.2011

Generelt bør bebyggelsen trappes ned mot øst og følge formasjonen på hele heia. Bebyggelsen mot friområde bør ligge lavere enn bebyggelsen inne i feltet, slik får man en bedre overgang mot kulturlandskapet og bebyggelsen blir mindre overhengende mot kulturlandskapet. De stiller spørsmål om hvorfor tomt 16 har byggehøyde på kote 40 mens bakenforliggende tomter ligger lavere? Byggehøyde på tomten 14-16 bør ligge på kote 35, da vil man få mønehøyde i høyde mellom terreng og topp vegetasjon i friområdet. For tomten 6-13 er det positivt at terrenget foran bebyggelsen er senket, men også her bør tomten senkes 1-2 meter, og lokalveg kan også senkes. Dette gir bakenforliggende bebyggelse bedre utsyn, og det bedrer inntrykket fra friområde F2 og landbruksområde i nordøst.

Tomtene 31-33 bør senkes hvis veien senkes, det er oppgitt feil kote høyde i bestemmelsene.

Tursti fra B1 (GTD_3 på plankart) ned til eksisterende sti i F2 bør bearbeides så skånsomt som mulig, slik at vegetasjonen langs stien bevares. Det er nevnt i brev fra utbygger at vegetasjonen mellom bebyggelsen og landbruksområdet skal bevares. Hvem kontrollerer at dette overholdes? Buffersonen mellom bebyggelsen og landbruksområdet er alt for liten i gjeldende reg.plan og alle er tjent med en god overgang mellom kulturlandskapet og den nye bebyggelsen på Justneshalvøya.



Figur 1 Utsnitt fra forslag til ny reg.plan, med tursti som stiplet linje som skal kople seg på eksisterende tursti.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Byggehøyde for tomt 16 er senket med 2 meter, og for tomt 15 er det vist en redusert fylling mot friområde. For tomt 30 er byggehøyde rettet opp til kote 45,5. Merknaden er imøtekommet noe, samtidig som tiltakshaver har vist med fotomontasje at bebyggelsen ikke blir så eksponert som Justnes vel hevder. Vanskeligheten med bebyggelsen eksponering i mot nord, er også kombinert med at bebyggelsen bør orientere seg mot sørvest i forhold til solretning. For å oppnå en høy utnyttelse med små tomter, er det valgt å gå i høyden på bebyggelsen. Utfordringen er bl.a. som det er pekt på i merknaden og klare å tilpasse seg terrenget med denne type bebyggelse. For boligene 6-13 er BRA 220 m² og med en reduksjon av toppetasjen kan du få en BRA på ca 160 m². Det vil bli vanskeligere å lage gode romløsninger kombinert med en veranda på taket, og kvaliteten på boligen vil selvsagt synke.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Feltområdet B1 vil bli bearbeidet til å være tilnærmet flatt, og krever at det fylles ut mye imot nord. Fyllingen er delvis utført i en tidligere tillatelse, samtidig er det innregulert fyllinger i tilstøtende friområde i nord. De fyllinger som er vist i forslag til detaljplan for området er terrengtilpasninger som skal sørge for at terrengoverganger mot friområde får en god kvalitet. Det er viktig at disse terrengovergangene ikke griper inn for mye i friområdet og skaper dårligere kvalitet på disse arealene.

Variasjonen i bebyggelsen er positivt for å kunne tilby boliger for flere brukergrupper. Feltet viser nå en utnyttelse som er på høyde med overordna plan, noe som er viktig for en så sentral tomt.

Forslaget viser en noe høyere BYA enn gjeldende plan for å kunne tilrettelegge for boliger med en høyere kvalitet, hvor garasjen ikke må innlemmes som en del av eneboligene. For 6 mannsboligene og leilighetsbygget er disse arealeffektive ved at all parkering er under bakken. Samtidig blir de universelt utformet med heis opp til alle leiligheter. Ufordringen for denne type bebyggelse er å få til gode uteoppholdsarealer, samt gode svalgangsløsninger. For leilighetene på bakkeplan kan uteoppholdsarealet bli bra, men det er viktig å få til gode løsninger for leiligheter i 2 og 3 etasje også.

2 mannsboliger mot nord vil bli noe eksponert mot gårdsbebyggelsen på Justnes, og høydene på denne bebyggelsen kunne vært noe lavere. Samtidig er det ønske om en høy utnyttelse på feltet, og dette er en vanskelig øvelse uten at bebyggelsen må opp i høyden på små tomter.

Saksbehandler: Jøran Syversen

Dato: 24.05.2011

Sak 125/11: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 09.06.2011

Vedlegg

Reguleringsplan for Jaktoddveien

Begrenset høring av reguleringsplan for Jaktoddveien

Mindre endring av reguleringsplan for Sørlandssenteret

Varsel om mindre endring av bebyggelsesplan for Tangen

Egshaugen 2 - detaljplan



Dato: 25.05.2011
Saksnr.: 201100003-16
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
09.06.2011

Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 09.06.2011

- 101/1 GNR. 151 BNR. 438 – Dueknipen 9. Fylkesmannens skriv 09.05.2011. Fylkesmannen omgjør sitt vedtak av 26.01.2011 slik at byutviklingsstyrets vedtak av 10.06.2010 og plan- og bygningsetatens vedtak av 03.09.2010 opprettholdes.
- 102/11 GNR. 152 BNR. 395, Hamreheia 56. Fylkesmannens skriv 06.05.2011. Plan- og bygningssjefens godkjenning av søknad om oppdeling av enebolig til to boenheter er påklaget. Fylkesmannen opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak.
- 103/11 GNR. 61 BNR. 176, Haumyrveien 9a. Fylkesmannens skriv 04.05.2011. Plan- og bygningssjefens avslag på søknad om rammetillatelse for oppføring av påbygg er påklaget. Fylkesmannen stadfester plan- og bygningssjefens vedtak.
- 104/09 Reguleringsplan for Jaktodden. Begrenset høring. Plan- og bygningssjefens skriv 13.05.2011. Trykt vedlegg.
- 105/11 Oppstart av detaljregulering for Galgebergveien 7. Skriv fra Siv.ing. A. Reinertsen datert 16.05.2011.
- 106/11 Egshaugen 2 – detaljplan – varsel om igangsetting av reguleringsarbeid. Plan- og bygningssjefens skriv 19.05.2011. Trykt vedlegg.

- 107/11 Varsel om mindre endring av bebyggelsesplan for Tangen delfelt B2-3, B2-4, B2-5. Plan- og bygningssjefens skriv 13.05.2011. Trykt vedlegg.
- 108/11 Begrenset høring av reguleringsplan på Jaktoddveien – ettersendelse av dokument. Plan- og bygningssjefens skriv 23.05.2011. Trykt vedlegg.
- 109/11 Mindre endring av reguleringsplan for Sørlandssenteret. Vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 18.05.2011. Trykt vedlegg.

[Forslag til vedtak:](#)

[Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Sak 126/11: Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 09.06.2011

Vedlegg

Referatsaker



Dato: 24.05.2011
Saksnr.: 201100004-16
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
09.06.2011

Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 09.06.2011

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar referatsakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær