

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2011-2015) d. 09-02-2012

Mødedato Torsdag d. 09. februar 2012 kl. 09:00

Mødested Tollbodgata 22

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 26.01.2012.....	3
Ny forskrift om gebyr for behandling av konsesjons- og delingsaker.....	5
Alsvika nord, småbåthavn. Detaljregulering. Sluttbehandling.....	8
Holdalsnuten 14B og 16 - 40/538,584 - bolig - klage på avslag på søknad om rammetillatelse.....	15
Holdalsnuten 14 og 16 - 40/584 - klage på avslag om fradeling.....	31
Herøya gnr. 94, bnr. 109 - Søknad om rammetillatelse.....	38
Kystveien 448 - Kirkevik - søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen og byggeforb.....	45
Gnr.88 bnr.33 - Vestre Randøy - søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for oppfi.....	50
Rismoen 16 og 18. Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav.....	54
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 09.02.2012.....	61
Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 09.02.2012.....	64
Kvartal 42 - detaljregulering - sluttbehandling.....	66

Punkt 17/12: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 26.01.2012



Dato: 24.01.2012
Saksnr.: 201200006-6
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
09.02.2012

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 26.01.2012

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 26.01.2012.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 18/12: Ny forskrift om gebyr for behandling av konsesjons- og delingsaker

Bilag

Forskrift om gebyr for behandling av konsesjons- og delingssaker



Dato: 20.01.2012
Saksnr.: 201101329-4
Arkivkode E: V61 &13
Saksbehandler: Ann Elin Teksdal

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
09.02.2012

Ny forskrift om gebyr for behandling av konsesjons- og delingssaker

Kommunens betalingssatser for 2012 ble vedtatt i Bystyret 15.12.11. Behandlingsgebyrene for delings- og konsesjonssaker etter jord- og konsesjonslov var hjemlet i *Forskrift om gebyr for behandling av konsesjonssaker mv* (FOR 1993-12-29 nr 1354). Fra 01.01.12 gjelder ny *Forskrift om gebyr for behandling av konsesjons- og delingssaker* fastsatte av Statens landbruksforvaltning 14.12.11.

Gebyr for delingssaker etter jordloven var tidligere kr. 750,-. For konsesjonssaker var beregningen gjort med bakgrunn i kjøpesum; 3 promille av den første million og 2 promille av det overskytende beløp. Gebyret skulle ikke være lavere enn kr. 750,- og ikke over kr. 15 000,-. Gebyrsatsene har ikke vært endret siden 1994.

De nye gebyrene skal i følge Statens landbruksforvaltning (SLF) gjenspeile saksbehandlingskostnadene. SLF innhentet opplysninger fra 17 kommuner om tidsforbruk ved konsesjons- og delingssaker. Maksimumsgebyret på kr. 2000,- for delingssaker og kr. 5000,- for konsesjonssaker er satt med bakgrunn i disse opplysninger og høringsinnspill.

Kommunene kan etter gjeldende forskrift fastsette en lavere gebyrsats. Det kan fastsettes en generell sats, eller en gradert sats for ulike saker; enkle/kurante/vanlige. Dersom kommunen ikke har fastsatt en lavere sats, skal det kreves gebyr som nevnt i § 2 første og andre ledd i gjeldende forskrift (maksimumsgebyr). Kommunen kan ikke sette høyere satser enn maksimumssatsene.

De nye maksimumsgebyrene harmoniserer bedre med kostnadene for behandling av sakene. Men fremdeles vil en del saker kreve mer tid enn det som vil bli dekket av saksbehandlingsgebyret. Maksimumsgebyret vil for delingssakene dekke ca. et ½ dagsverk mens konsesjonsgebyret litt mer enn ett dagsverk.

Alle saker vil kreve en individuell behandling. Graderte satser for ulike saker vil trolig føre til merarbeid i forbindelse med vurdering hvilken kategori de ulike sakene skal havne i.

Det anbefales at maksimalsatsene for gebyrene følges og at det ikke blir laget differensierte satser.

I samråd med tekniskdirektør fremmes ny forskrift om gebyr for behandling av konsesjons- og delingssaker.

Forslag til vedtak:

Kristiansand kommune vedtar å følge de nye betalingssatsene i *Forskrift om gebyr for behandling av konsesjons- og delingssaker* vedtatt av Statens landbruksforvaltning 14.12.11.

Svein Ole Breland
parksjef

Ann Elin Teksdal
landbrukskonsulent

Trykte vedlegg: Forskrift om gebyr for behandling av konsesjons- og delingssaker

Punkt 19/12: Alsvika nord, småbåthavn. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Bilag

Saksprotokoll

3 Planbeskrivelse 20-01-2012

2 Bestemmelser 20. januar 2012

1 Plankart 19-01-2012



Dato: 24.01.2012
Saksnr.: 201101411-21
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Jostein Akselsen

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
09.02.2012
22.02.2012

Alsvika nord, småbåthavn. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Sammendrag:

Alsvika småbåthavn ligger i Kjærskilen på Flekkerøya. Planens hovedformål er å legge til rette for utvidelse av båthavnen. Det skal etableres ny flytebrygge med bølgedemper. Kapasiteten utvides da med ca. 60 nye båtplassenheter, til totalt ca. 230 båtplassenheter. Anlegget blir utformet etter prinsippene om universell utforming. Det skal etableres en tursti som forbedrer atkomsten til friområdet nord for båthavnen.

Merknadene til offentlig ettersyn er i hovedsak knyttet til mulig forurensning fra båtopplag på parkeringsplassen. Nødvendige tiltak er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Alsvika nord, småbåthavn sist datert 19. januar 2012, med bestemmelser sist datert 20. januar 2012.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg

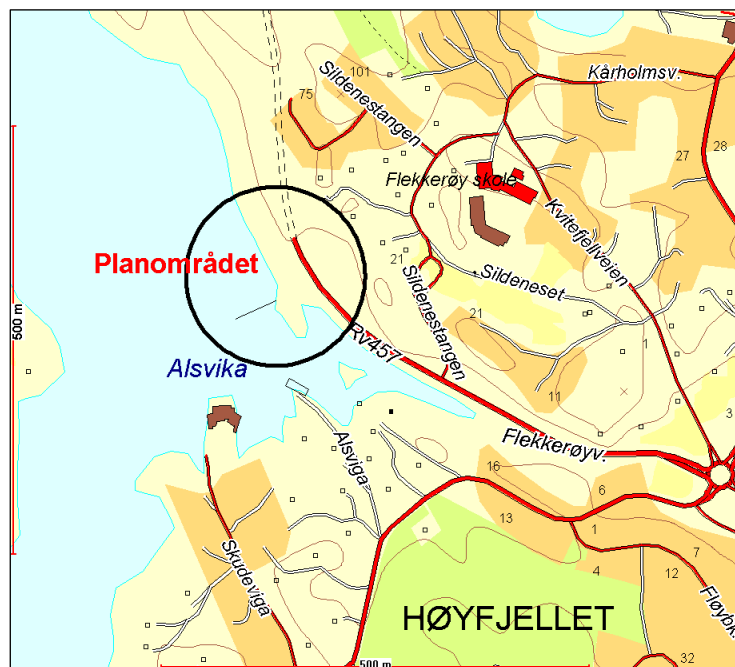
1. Plankart, sist datert 19.01.2012
2. Bestemmelser, sist datert 20.01.2012.
3. Planbeskrivelse, sist datert 20.01.2012.

BAKGRUNN FOR SAKEN

ViaNova Kristiansand AS fremmer på vegne av Kristiansand Eiendom planforslaget.

Planens hovedformål er å legge til rette for utvidelse av Alsvika båthavn.

Dagens situasjon



Planområdet på land og i sjø utgjør ca. 46 daa og ligger ved Alsvika i Kjærskilen på Flekkerøya. Planområdet grenser mot Flekkerøyveien, fv 457.

Planområdet på land omfatter eksisterende parkeringsplass, friområde i sør samt friområde i nord.

Planområdet i sjøen omfatter eksisterende småbåthavn og utvidet sjøområde i mot nord.

Planområdet omfattes i det vesentligste eksisterende godkjent småbåthavn.

Fig.: Oversiktskart

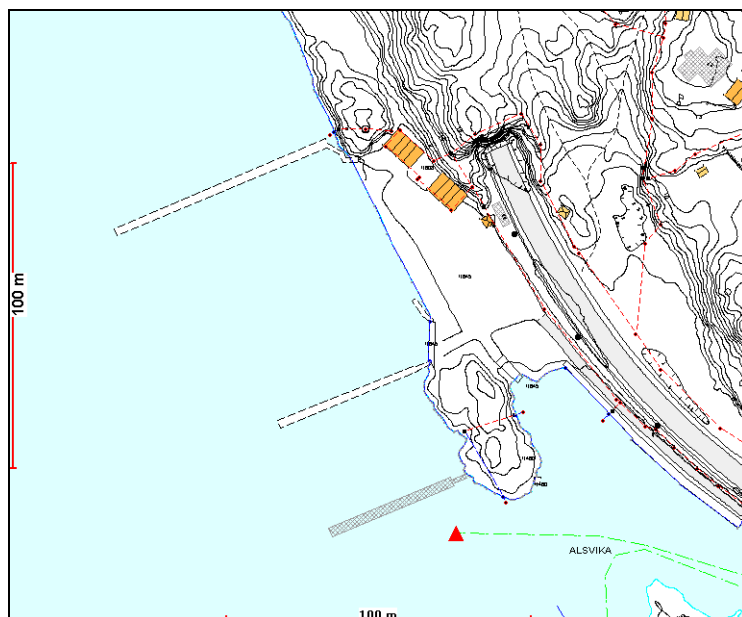


Fig.: Situasjonsskart

Planens innhold

Hovedinnholdet i planen er:

- Etablering av ny flytebrygge med bølgedemper.
- Etablering av småbåthavn og trafikkområde i sjø (ferdsel).
- Kapasiteten utvides med ca. 60 nye båtplassenheter, til totalt ca. 230 båtplassenheter. Enhetsbredde er 2,5 meter
- Sikre friområde på land.
- Tilrettelegge for kombinert atkomst/kyststi langs sjøen.



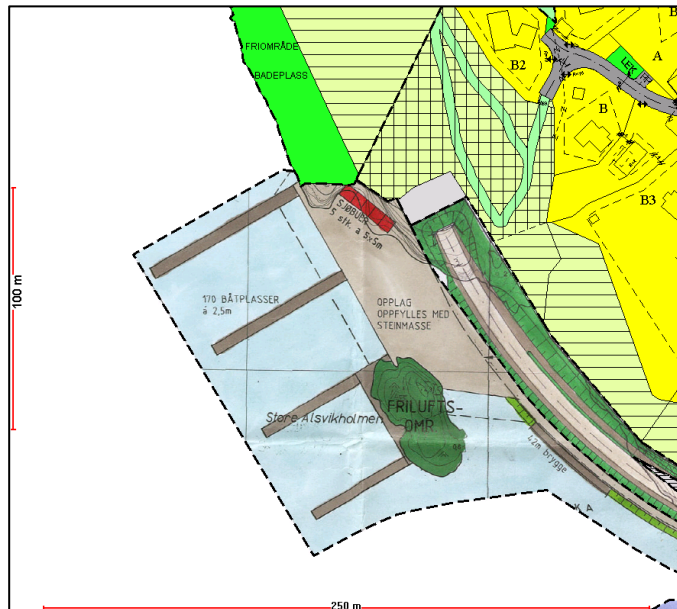
Fortøynings- og manøvreringsareal



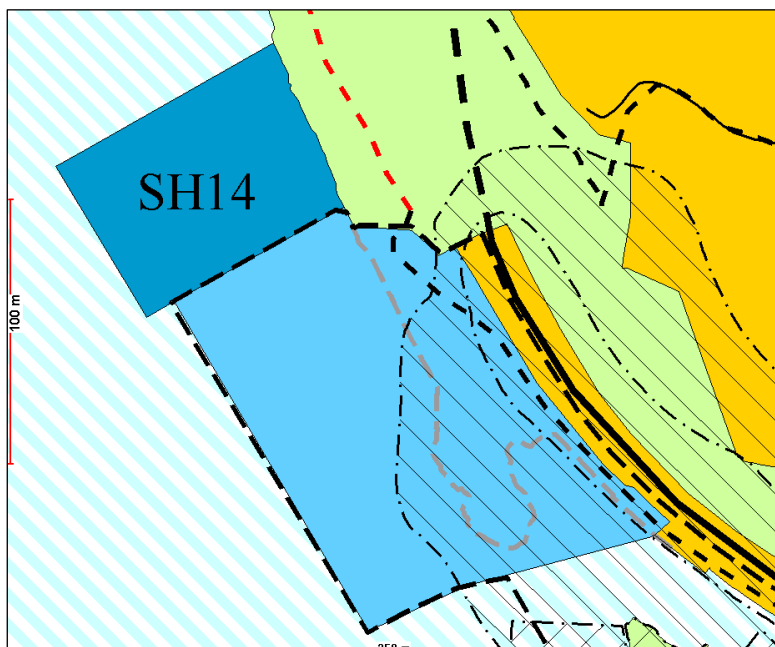
Båtopptrekk

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer



Planområdet er i hovedsak regulert i reguleringsplanen for "Alsvika Båthavn" godkjent 01.02.1989 og i reguleringsplan "Sildenestangen" godkjent 14.04.2004



I Kommuneplanens arealdel for 2011-2022 er det satt av et areal for en utvidelse (SH 14) av eksisterende båthavn.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 4.november - 16.desember 2011. Det kom inn 6 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 14.12.2011

- Båthavner medfører som regel fare for spredning av miljøgifter på land og i sjø. Fylkesmannen gir kommunen råd om å ta inn bestemmelser i planen som sikrer at dette unngås.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Det er tatt inn en ny bestemmelse som sikrer dette.

Fiskeridirektoratet, region sør, brev datert 18. nov 2011

- Fiskeridirektoratet har tidligere opplyst om ålegressforekomsten sør i området, og at utvidelsen mot nord trolig ikke kommer i konflikt med ålegresset.
- Anbefaler at reguleringsbestemmelsene sikrer at det etableres søppelhåndteringsanlegg og at det etableres et tett dekke med oppsamling av spylevann med sedimentasjonskammer.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Det er tatt inn en ny bestemmelse som sikrer dette.

Kystverket, sørøst, brev datert 24.11.2011

- Badebøyer er å anse som sjømerker og krever tillatelse fra Kystverket. Brygger krever tillatelse av kommunal havnemyndighet.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Tas til etterretning.

Statens Vegvesen, brev datert 09.12.2011

- Ingen merknader.

Rådet for Funksjonshemmede, brev dater 08.11.2011

- RFF ber om at både de landfaste og Flytende installasjoner gjøres etter prinsippene om Universell utforming og tilgjengelighet for alle.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Er innarbeidet i planen som rådet ber om.

Agder Energi, brev datert 08.12.2011

- Eventuell flytting av våre anlegg må bekostes av utbygger.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Tas til orientering.

Endringer etter offentlig ettersyn

HC-rampen er flyttet litt lenger mot nord. Det gjør at anleggsområdet begrenses og at bruken av eksisterende båthavn i minst mulig grad berøres.

I bestemmelsene er det tatt inn krav om miljøtiltak på parkeringsplassen. Parkeringsplassen kan da brukes også som opplagsplass.

Rekkefølgekravene er noe justert ved at innslagspunktet er endret fra «midlertidig brukstillatelse» til «ferdigattest».

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa for bydel vest i møtet 18. januar 2012. Samarbeidsgruppens merknader er innarbeidet i planforslaget.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslaget legger til rette for en utvidelse av småbåthavnen i samsvar med kommuneplanen. Kaifronten på land utvides mot nord og det innarbeides en rampe som er universelt utformet. Kaifronten vil fungere også kunne fungere som gangareal, og den blir atskilt fra parkeringsplassen med et grøntareal.

Kulturminneinteresser blir ikke berørt.

Det er noen plantearter i området som er registrert som sårbare i artsdatabanken. Det blir tilnærmet ingen forandringer av eksisterende landskap på land, og tiltaket vurderes derfor ikke å ha negative konsekvenser for de sårbare plantene. Det er ingen planter eller dyr som er registrert under svartelista (uønska arter). Ålegressforekomsten sør for planområdet blir ikke berørt.

Utvidelsen på land kommer ikke i konflikt med allmennhetens friluftsliv. Ny turvei fra parkeringsplassen vil bedre allmennhetens atkomst til strandsonen mot Hestevika i nord.

Barn og unges bruk av båthavnen vil bli bedret ved at trafikk og bevegelsesmønsteret på land blir tydeliggjort og at atkomsten mot Hestevika blir sikret gjennom opparbeidelsen av turveien mot nord.

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse. Analysen peker på interessekonflikten mellom bading og båttrafikk. I planen er dette løst ved at det er regulert inn et stort areal til friluftsområde i sjø på nordsiden av den nordligste bølgebryteren. Dette arealet fungerer som en buffer mellom strandsonen i Hestevika og båthavnen. I friluftsområdet er det forbudt med motorisert ferdsel, og det kan ved behov skjermes med badebøyer. Den nye turveien vil legge til rette for at bading skjer et stykke nord for båthavnen.

Utvidelsen av båthavnen er et kommunal finansiert prosjektet.

Deler av arealet i planområdet er i privat eie. Planforslaget legger opp til at eksisterende bryggeanlegg kan utvides noen, og at det kan etableres en privat bod. Bodene er lagt inne på parkeringsplassen (ABB 1).

Plan- og bygningsetatens anbefaler planforslaget.

Jostein Akselsen
23. januar 2012

Punkt 20/12: Holdalsnuten 14B og 16 - 40/538,584 - bolig - klage på avslag på søknad om rammetillatelse

Bilag

Skriv fra fylkeskommunen - for sent innkommet

Klage på vedtaket med vedlegg



Dato: 23.01.2012
Saksnr.: 201010704-27
Arkivkode O: GNB: 40,538

Saksbehandler: Anne Lise Berland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
09.02.2012

Holdalsnuten 14B og 16 - 40/538,584 - bolig - klage på avslag på søknad om rammetillatelse

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens avslag av 28.10.11 vedrørende oppføring av bolig. Tiltaket er i strid med plankartets viste bygningsplassering/reguleringsbestemmelsene § 1 og reguleringsbestemmelsene § 2 vedrørende bebyggelsens høyde, jfr. plan- og bygningsloven § 12- 4. Hensynet bak bestemmelsene og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon. Vilkårene for å kunne gi de omsøkte dispensasjoner etter plan- og bygningsloven § 19- 2 foreligger ikke.

Vedtaket er påklaget av ansvarlig søker på vegne av tiltakshaver i brev av 05.12.11.

Klagen går ut på at Holdalsnuten 16 ble godkjent som egen boligtomt 15.10.97 som mindre vesentlig reguleringsendring. Plassering av vist bygg i reguleringsplan er ikke lenger gjennomførbar og tillatelser gitt før denne dato er irrelevante. Det foreligger en tinglyst rettighet som gir Holdalsnuten 16 tillatelse til å bygge nærmere grensen enn 4 m. Illustrasjon til mulig bebyggelse fra 1997 ligger nært opp til omsøkte prosjekt. Alle boliger i planområdet avviker fra inntegnet plassering på de såkalt gjeldende reguleringsplanene. Et positivt vedtak vil ikke skape presedens.

Klagen inneholder ingen vesentlige nye momenter og anbefales ikke tatt til følge. Tiltaket er i strid med gjeldende regulering. Omsøkte plassering medfører betydelig ulempe for Holdalsnuten 18.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 28.10.11. Klagen fra søker datert 05.12.11 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

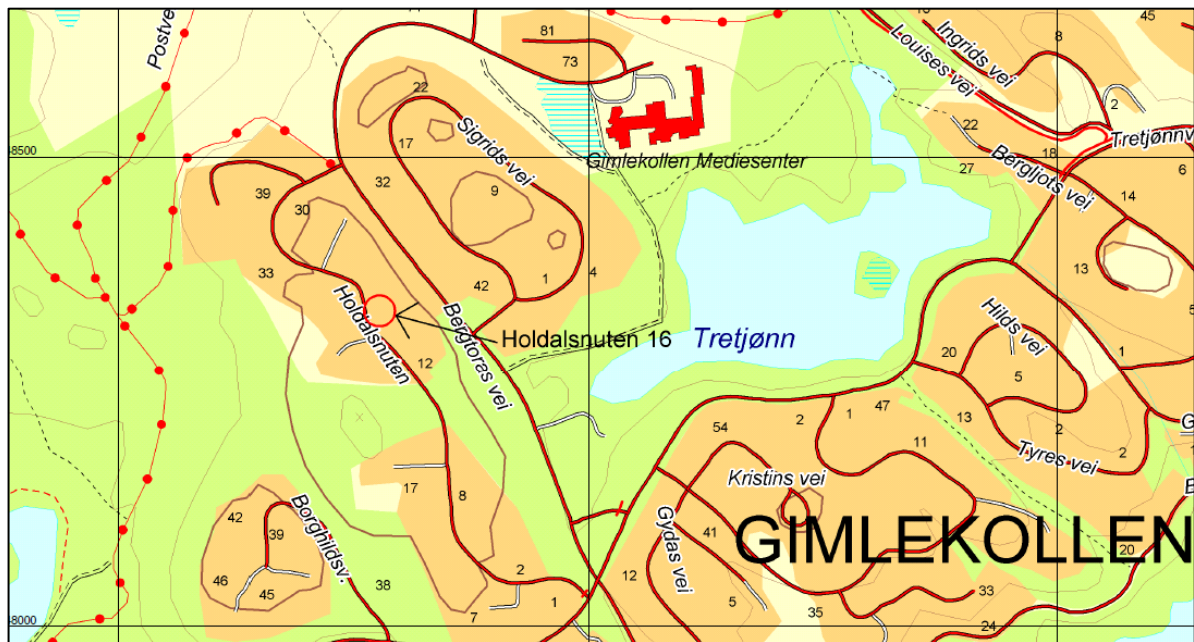
Anne Lise Berland
Saksbehandler

Trykte vedlegg
1 Klage på vedtaket m/vedlegg

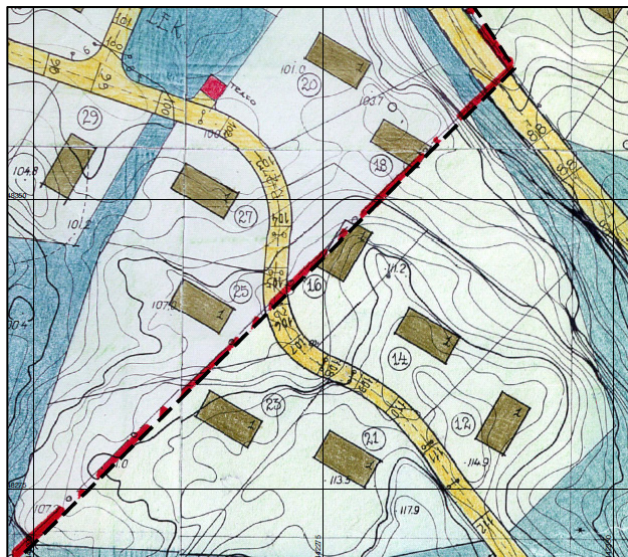
Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag:



Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner

Den opprinnelige tomte (nr. 16) inngår i to reguleringsplaner:
nr. 195 for Gimlekollen IV (del av Holdalsnuten)
nr. 196 for Gimlekollen III, (del av Holdalsnuten, Sigrids vei, Borghilds vei)
begge vedtatt 16.01.1969. Formål bolig.

Utdrag av reguleringsbestemmelser plan 195:

§ 1.

Det regulerede området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne reguleringsgrense skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning. Mindre forskyvninger kan tiltales av bygningsrådet når det skjer i harmoni med bebyggelsen forøvrig.

§ 2.

Bebyggelsen skal være åpen villamessig i en etasje. Høyde til raft skal ikke overstige 3,5 m fra høyeste punkt på ferdig planert terreng, der dette skjærer grunnmuren. Beboelsesrom i underetasjen kan innredes i skrånende terreng i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3.

Det kan på hver tomt kun bygges ett våningshus. På hver tomt kan bygges garasje, fortrinnsvis i forbindelse med våningshus. Bygningsrådet kan godkjenne garasjer med grunnflate ikke over 35 m² uten brannvegg oppført i

nabogrense innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 4.

Takvinkelen skal være 23°, dersom bygningsrådet ikke bestemmer annerledes og takene skal trekkes med ensartede materialer. Samme takvinkel skal gjennomføres for samme husgruppe eller bygninger i byggeflukt.

Det bør legges vekt på at hus innen samme gruppe samordnes med hensyn til utforming, høyder, fasadebehandling, farger etc.

Utdrag av reguleringsbestemmelser plan nr 196:

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2.

A. Bebyggelsen skal være åpen villamessig i en etasje med takvinkel 23°.

Høyde til raft skal ikke overstige 3,5 m fra høyeste punkt på ferdig planert terreng, der dette skjærer grunnmuren. Hvor forholdene ligger til rette for det, kan bygningsrådet tillate underetasje med beboelses-rom innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

B. Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller husgruppe får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

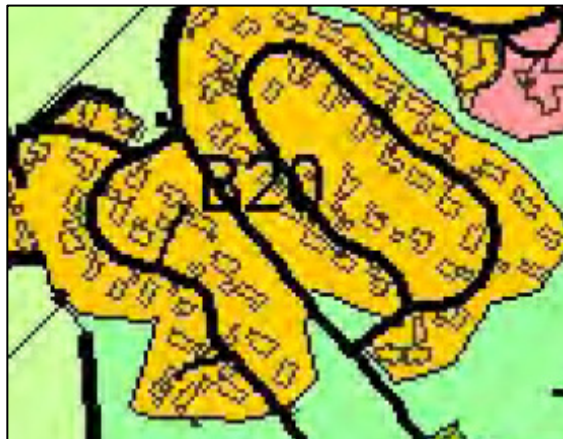
§ 3.

På hver tomt skal avsettes plass for garasje og for oppstilling av minst en bil. Garasjene skal fortrinnsvis bygges sammen med våningshuset.

Bygningsrådet kan tillate at garasjer med grunnflate ikke over 35 m² uten brannvegg oppføres i nabogrense.

Bestemmelsen er ikke helt likelydende, men bestemmelsene er like for bebyggelsens plassering, etasjetall, takvinkel og høyde til raft.

Tomtearealet inngår i B20 (Sigrids vei og øvre del av Holdalsnuten) i kommuneplan for Kristiansand 2011-2022:



§12 b. Bebyggelse og anlegg B4-B30, områder som

ikke skal fortettes:

"Innen arealene B4-B30 gjelder bl.a. følgende bestemmelser i tillegg til eksisterende reguleringsplaner med bestemmelser:

Formålet er å sikre bevaring av karakteristiske områder hvor arealplan, bebyggelse og eiendomsstruktur både er tydelig, lite endret og der områdets egenskaper er tydelige og gjennomgående slik at de gir området karakter.

Områdene regnes som ferdig utbygd og skal ikke fortettes med ny bebyggelse utover det som framgår

av gjeldende reguleringsplaner. Bygningene kan utbedres, moderniseres og bygges om under forutsetning av at bygningens egenskaper og karakter er utgangspunkt for tiltakene. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk. Mindre tilbygg, påbygg og små bygninger kan vurderes tillatt dersom inngrepene innordner seg i strøkets karakter og nye løsninger stemmer overens med bestående bygg/eiendoms uttrykk og tekniske forutsetninger både i helhet og detalj."

Eksisterende forhold/historikk

Opprinnelig tomt for Holdalsnuten 16 var ca. 930 m². Terrengtet er småkupert og stiger fra cote +103 ved innkjørsel til nr. 18 opp til cote +110 på høyeste punkt i grense mot nr. 14. Byggetomten har atkomst til kommunal vei.

Brantzeg og Haugen Arkitektkontor (reguleringsarkitekt for Gimlekollen) byggemeldte enebolig på tomte 17.04.70. Søknaden ble godkjent 25.05.70, men prosjektet ble ikke realisert. 26.11.81 ble tomte (bebygd med garasjer til Holdalsnuten 14 og 18) delt som tilleggsareal til nr 14 og nr 18. Delingen ble ansett som en mindre vesentlig reguleringsendring. Eiendommene fikk hvert sitt bruksnummer.

40/538 Holdalsnuten 16:

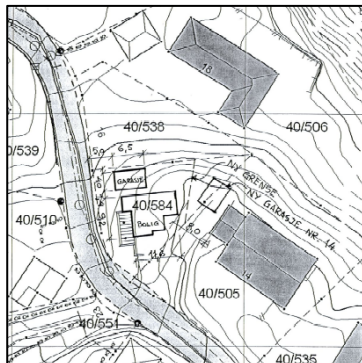


Plan- og bygningssjefen godkjente 18.09.97 at 40/538 kunne benyttes til boligtomt. Godkjenningen ble gitt som en mindre vesentlig reguleringsendring. På situasjonskart vedlagt delingssøknaden var det illustrert mulig plassering av bolig.

Flytting av garasje på 40/538 til 40/506 (nr 18) ble godkjent 15.12.97.

Det foreligger erklæring om veirett og bebyggelse tinglyst 27.02.98. "Bebyggelse på gnr. 40 bnr. 538 kan bygges inn til grense mot gnr. 40 bnr. 506. Bebyggelsen må dog ikke komme nærmere hverandre enn 8 m." 40/506 og 40/538 hadde samme eier på dette tidspunktet.

40/584:



Arkitekt Arild Lauvland sendte 31.10.07 inn forslag til bolig på vegne av eier av Holdalsnuten 14 og 40/584.

Utdrag av planavdelingens tilbakemelding 11.12.07:

"Reguleringsplanene for området viser en bolig på eiendom nr 16, som nå er blitt delt i to eiendommer; 40/538 og 40/584. Områdets karakter tilsier også at den opprinnelige eiendommen skal kun ha en boligenhet for ikke å bryte den helheten området i dag har. Skal en eventuell fortetting i et etablert boligområde finne sted, er det vår faglige vurdering at dette området må analyseres for et større område som en fortetningsplan. Skal det tillates en bebyggelse på eiendommene 40/538 og 40/584, må det være i form av en

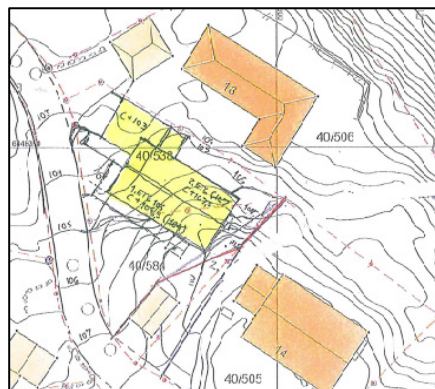
tomannsbolig som tilpasses eksisterende bebyggelse i høyde, møneretning, terreng, utnyttelse osv. slik at området tilnærmet blir slik det er forespeilet i reg. planen. Det er viktig å bevare områdets karakter som i dag fremstår som et etablert eneboligområde med enhetlige strukturer. En tomannsbolig vil være det mest forenlige når først delingen er funnet sted. Noen annen løsning vil fra vår side frarådes, og vil ikke kunne aksepteres som en direkte byggesak, men måtte fremmes politisk."



Søknad om tomannsbolig ble mottatt 13.01.11.

Utdrag av byggesaksavdelingens tilbakemelding 23.03.11:

"Etter gjennomgang av mottatt søknad om rammetillatelse er prosjektet etter Plan- og bygningsetatens oppfatning fortsatt i strid med føringer gitt i tidligere tilbakemeldinger og reguleringsplan/bestemmelser. Plan- og bygningsetaten mener at innsendte tegninger viser en betydelig overskridelse av reguleringsplanens rammer for grunnflate og volum. På bakgrunn av prosjektet avviker vesentlig fra plan og bestemmelser anbefaler vi at søknad om rammetillatelse revideres. Prosjektet må omarbeides og reduseres."

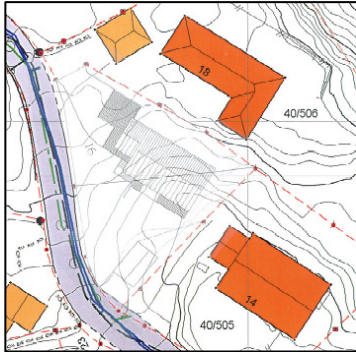


SMS Arkitekter anmodet om forhåndskonferanse 05.04.11 med utgangspunkt i vedlagt skisse og informerte om at eier av 40/584 var villig til å selge/overskyte areal bak eksisterende garasje til Holdalsnuten 16 for bygging av bolig.

Saksbehandler opplyste i forhåndskonferansen om at ønsket plassering av boligen var i strid med reguleringsplan og bestemmelser. Siden det ikke ble framlagt ytterligere tegninger var det uavklart om det var behov for dispensasjonssøknader for andre forhold.

Skisse v/forhåndskonferanse

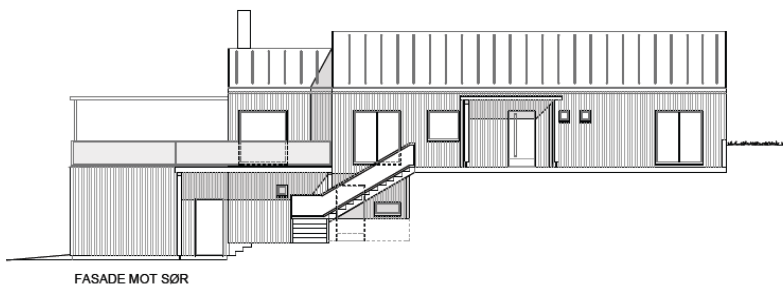
Søknaden:



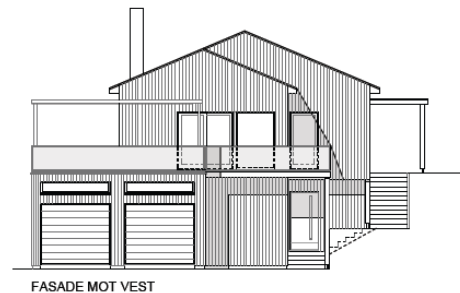
Situasjonskart

Revidert søknad om rammetillatelse ble mottatt 08.06.11 og omfattet oppføring av bolig med 2 boenheter (BRA for sekundærenhet er oppgitt til 44,4 m²) med garasje i tilknytning til boligen.

Samlet BRA er oppgitt til 297 m². BYA for tiltaket er oppgitt til 208 m², noe som representerer en %-BYA på ca. 25% med oppgitt framtidig tomteareal på 821 m² for Holdalsnuten 16.



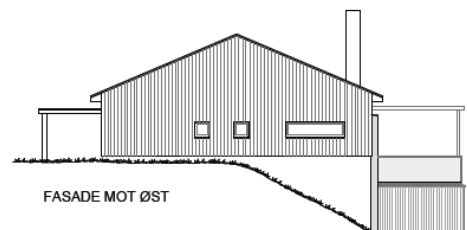
FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



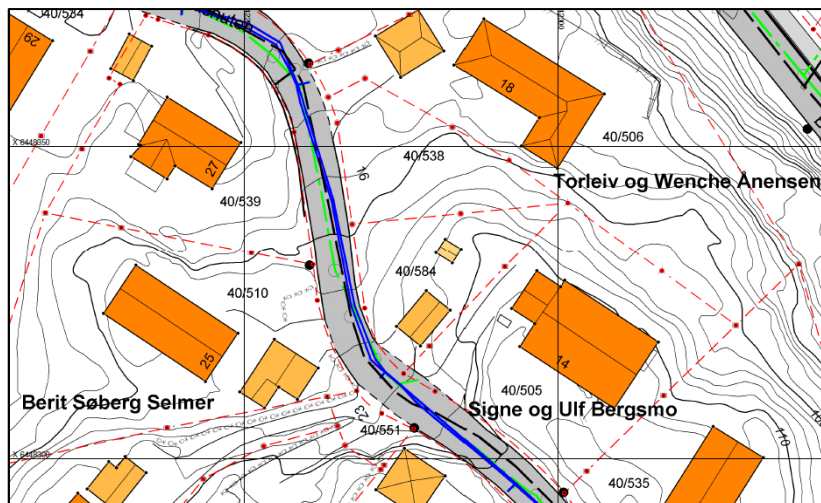
FASADE MOT ØST

Det foreligger søknad (saksnr. 201110996) om tilmåling for at del av 40/584 med bestående garasje blir tilleggsareal til 40/505 - Holdalsnuten 14. Plan- og bygningsetaten avslo søknaden 28.10.11.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Søknad om dispensasjon ble sendt fylkeskommunen 16.12.11. Plan- og bygningsetaten har ikke mottatt uttalelse fra fylkeskommunen.

Merknader/protester



Signe og Ulf Bergsmo, 40/505, Holdalsnuten 14, anfører 25.05.2011:

Som eiere av Holdalsnuten 14 vil vi påpeke at det er svært viktig at boligen blir plassert slik den nå er vist på SMS' tegninger. Dvs. med møneretning parallelt med Holdalsnuten 14's møneretning og sideforskjøvet slik at innsyn i størst mulig grad unngås. Dersom boligen legges 90 grader på Holdalsnuten 14's møneretning, vil dette medføre vesentlig ulempe for Holdalsnuten 14.

Med hensyn til eventuelle avvik fra reguleringsplanens opprinnelige plassering av boligene i området, jf. forhåndskonferanse m.m: Her vil vi påpeke at flere av boligene i nærheten allerede er plassert med avvik fra planen. Herunder nevnes Holdalsnuten 23 og tilstøtende bolig i Holdalsnuten 18 (hvor boligen er bygget i vinkel). Vi kan derfor ikke se at det foreligger gode grunner for at man nå "plutselig" skal velge å legge planen til grunn i dette tilfellet.

På bakgrunn av ovennevnte ber vi derfor om at foreslått plassering for Holdalsnuten 16 må godkjennes.

Torleiv og Wenche Anensen, 40/506, Holdalsnuten 18, anfører 18.05.2011:

Vi tillater oss å komme med følgende merknader/innsigelser til dispensasjonssøknaden:

Vi viser til reguleringsbestemmelsenes §1 som sier at møneretning regnes i husets lengderetning og at kun mindre forskyvninger i forhold til reguleringsplanen kan tillates. En dreining av møneretning på 90 grader i forhold til plan kan ikke kalles en "mindre forskyvning".

Det fremgår av plan- og bygningsetatens skriv av 23.03.2011 ref 201010704-7 der fylkesmannens vurdering av en lignende sak på gnr. 40 bnr. 469 – Sigrids vei 9 (plan 196 Gimlekollen 3) er: "...ordlyden i reguleringsbestemmelsenes § 1 tilsier at kommunen har ment å fastsette **bindende** husplassering. Boliger vist på plankartet og reguleringsbestemmelsenes §1 fastsetter at bebyggelsen **skal** plasseres "som vist på planen".

Dersom huset blir bygd slik det fremgår av søknaden vil vi 4 m fra tomtegrensen få en 9,3 m høy (i forhold til gressplenens vår) og 20,7 m lang vegg syd- sydvest i forhold til vår uteplass. Dette medfører at vår uteplass og hus blir liggende 100% i skyggen det meste av året.

Det er foreløpig ikke lagt frem eller dokumentert noen plausibel grunn til at bygningen må flyttes og roteres 90 grader i forhold til reguleringsplanens posisjon/plassering. I følge nabovarsel, datert 26. november 2010, har SMS Arkitekter AS tegnet inn 2 boenheter hvorav den ene boenheten ligger slik reg.plan tilsier og har dermed vist at topografien på tomten **ikke** er til hinder for å kunne følge gjeldende reguleringsplan.

Ved å plassere huset slik det fremgår av reg.plan, vil ulempene med innsyn til oss (og flere naboer) bli mindre.

På bakgrunn av overnevnte ber vi om at søknaden avslås.

Berit Søberg Selmer, 40/210, Holdalsnuten 25, anfører 24.05.2011:

Vi har tidligere avgitt uttalelser til de fremsatte planløsninger knyttet til angjeldende område og som vi har fått nabovarsel om. Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er herfra kommentert generelt og spesielt. Vi tillater oss derfor å vise til vår uttalelse av 10.12.2010 hva angår de generelle og spesielle forhold av reguleringsmessig karakter.

Vi vurderer den fremlagte søknad slik:

Etter reguleringsbestemmelsens § 1 skal bebyggelsen plasseres som vist på reguleringsplanen.

- a. Det er til dette å bemerke at bygget er "vridd" 90 grader med langsiden mot tomt nr. 18. På reguleringsplanen er det innregulerte bygg blitt plassert med kortsiden mot naboeiendommen (nr 18) og gitt en helt annen åpen løsning enn den som nå fremstår.
- b. Det hadde vært en fordel om søkeren hadde lagt frem nærmere synspunkter på nødvendigheten av å dispensere fra gjeldende reguleringsplan. Arkitektens verbale del er noe vanskelig å forholde seg til. Den er ikke særlig opplysnede hva angår reelle planleggingshensyn. Ser en på behovet for å planlegge ut fra frisktlinjer, er det åpenbart at eiendom nr. 18 er den som kommer dårligst ut.
- c. Etter § 1 siste setning i reguleringsbestemmelsene kan bygningsrådet tillate mindre forskyvninger " ... når det skjer i harmoni med bebyggelsen for øvrig". Det er åpenbart at dette planleggingshensyn ikke er gitt særlig tyngde. Plassering av nytt bygg på nr. 16 er gitt prioritet til foretrekkelighet for en helhetlig vurdering av de i området tilstøtende eiendommer.
- d. Kristiansand kommune har den senere tid markert og understreket en reguleringsplans betydning over tid. Søkeren har etter vårt syn ikke etterkommet de signaler som er gitt, verken i vurdering eller tilretteleggelse. Søknaden oppfyller derfor ikke kravene til dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

Ansvarlig søkers kommentarer til merknader/protester:

Signe og Ulf Bergsmo, Holdalsnuten 14:

Det vises til søknad om dispensasjon.

Torleiv og Wenche Ånensen, Holdalsnuten 18:

Det vises til søknad om dispensasjon. Vi har søkt å utjevne ulempene slik at også nr. 14 blir ivarettatt. Vedlagt ligger også kopi av forslag til nybygg datert i 1997.

Mht. kommentarer om sol-/skygge vises til oppgitte cotehøyder på prosjektert bygg og eksisterende terrenghøyder i samme område. Det vises også til dagens vegetasjon på omsøkte tomt. Ønsker ikke å kommentere påstandene som er beskrevet i brevet da det neppe er det prosjekterte bygget som kan forårsake slike endringer.

Berit Søberg Selmer, Holdalsnuten 25:

Det vises til søknad om dispensasjon. Merknaden fremstår som en saksbehandlende støtteerklæring til nr. 18.

Plan- og bygningsetatens vedtak av 28.10.11

Avslag på søknad om rammetillatelse for oppføring av bolig ble gitt 28.10.11.

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og bestemmelser vedrørende plassering og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 1, vedrørende bebyggelsens plassering og § 2 vedrørende høyde til raft.

Begrunnelse:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker at:

"Søknad om dispensasjon gjelder plassering på tomt. Det er foretatt en avveining av høyder mellom nr. 14 og 18 for å ivareta begge disse nabobyggene. Gulvet i hovedetasjen i nr. 16 ligger nå ca. 4 m over nr. 18 og ca. 4 m under nr. 14. Begrunnelsen for valgt plassering på tomt er at plassering som vist i reguleringsplanen ville føre til at høydeforskjellen mot nr. 18 ville blitt enda høyere. Gjeldende reguleringsplan har ikke vist kjøreatkomster og garasjer. Naturlig plassering av garasje for nr. 16 er på nedre nivå. Det foreligger avtaler med nr. 18 om felles avkjøring.

Vedlagte bygg er lagt så langt inn i terrenget det lar seg gjøre. Reguleringsbestemmelsene bruker betegnelsen raft fra grunnmur. Vi har valgt å vise kledning helt ned i stedet for å la sokkeletasjen stå som pusset grunnmur. Det søkes med dette om dispensasjon fra høydeangivelse ved raft.”

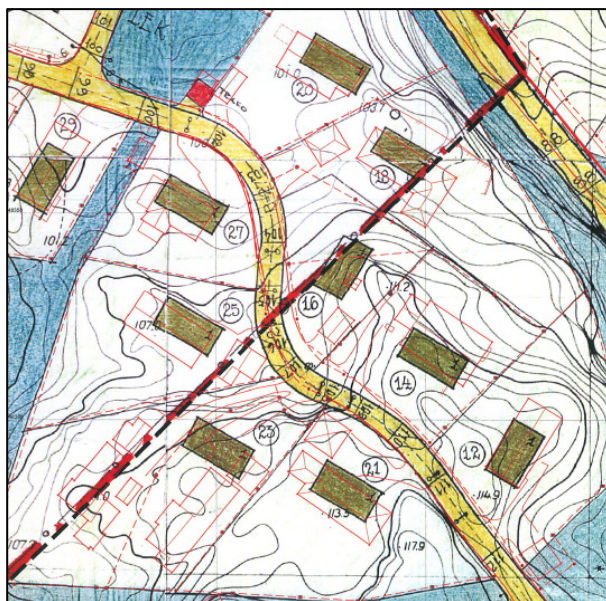
Hensyn:

Hensynet bak plasseringsbestemmelsen (§ 1), er å angi bebyggelsens plassering på tomtene i forhold til terreng og nabobebyggelse. Det er ikke vist byggegrenser i planen og hussymbolene angir hvor bebyggelsen skal plasseres på tomtene, utnyttelsesgrad, bebyggelsesstruktur samt møneretning. Når planen anviser boligens plassering skaper den ubebygde delen av tomtene åpne rom mellom boligene. I det aktuelle området er bestemmelsen sammenholdt med reguleringsbestemmelsene §§ 2 og 3 viktig for å sikre en helhetlig utbygging av området. Nye bygninger skal tilpasses til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at husene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller husgruppe får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer. Boligenes gruppering i forhold til hverandre medvirker til at bebyggelsen blir åpen, villamessig og sikrer utsyn/utsikt og lys til den enkelte eiendom. Bebyggelsen skal være i en etasje (evt. med underetasje) med god terrengtilpasning.

Hensynene bak høydebestemmelsen (§ 2) er blant annet terrengtilpasning med forholdsvis lave bygg og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg samt det offentlige behov for å kunne styre utformingen av ny bebyggelse blant annet med hensyn på utnyttelse av tomten. Viktig er også å sikre sammenhengende harmoni i et byggeområde samt å sikre en helhetlig utbygging av området. Nye bygninger skal tilpasses til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på høyder og takform.

Plan- og bygningsetatens vurdering av dispensasjonssøknaden:

Gjennomføring av planen:



Boligene i øvre del av Holdalsnuten som inngår i planområdet (plan 195 og 196) ble oppført på begynnelsen av 1970-tallet med unntak av Holdalsnuten 23A, 23B og 35. Planens tomteinndeling ble fulgt med unntak av Holdalsnuten 16 (delt i 1983 – mindre vesentlig endring) og Holdalsnuten 23, delt i 1987 ved mindre vesentlig reguleringsendring som medførte to boliger med avvikende plassering i forhold til plankartet. En del av bebyggelsen i nærområdet avviker fra den rektangulære bygningskroppen som er angitt på plankartet og boligene har gjennomgående større grunnflate enn vist på plankartet. De fleste boligene er godkjent med mindre forskyvninger av plasseringen.

Plankartet angir 1. etasjes bygg med mulighet for underetasje i skrånende terreng. Planens bestemmelser om etasjetall og høyder er i

hovedsak fulgt slik at området fremstår med Reguleringsplan med dagens bebyggelse markert forholdsvis lave, terrengtilpassede boliger, jf. foto.



Ortofoto av øvre del av Holdalsnuten og del av Sigrids vei

Plankartets hussymboler og etasjetall er retningsgivende for utnyttelsesgrad siden maks. utnyttelsesgrad ikke er angitt på plankart eller i bestemmelser. Bebyggelsen er vist med ca. 120 m² bebygd areal på plankartet. Med gjennomsnittlig tomtestørrelse 1 359 m² for eiendommene som inngår i øvre del av Holdalsnuten, gir bolig (120 m²) og garasje (35 m²) en teoretisk utnyttelsesgrad på 11,4 % for området sett under ett.

Nåværende gjennomsnittlig utnyttelsesgrad (BYA) for eiendommene i øvre del av Holdalsnuten er 13,1%. Gjennomsnittlig utnyttelsesgrad for eiendommene i Sigrids vei er 12,5 %. Gjennomsnittlig utnyttelsesgrad samsvarer med reguleringsplanens intensjonen om lav utnyttelsesgrad. Høyeste utnyttelsesgrad i området er 20 % for Holdalsnuten 23A (oppført 1984) og 20,1 % for Holdalsnuten 35 (oppført 1989).

Området framstår ferdig utbygd i hovedsak i samsvar med gjeldende reguleringsplan og har vesentlige kvaliteter som boligområde pga tomtestørrelser, avstand mellom boligene, enhetlig bebyggelse og gruppering av bebyggelsen, samt omfanget av grøntstrukturer. Bebyggelsen er åpen villamessig med godt terrengtilpassede boliger. Boligenes plassering gir gode uteoppholdsplasser vendt mot sørvest. Tomtene er store, fra 1-2 daa.

Tiltaket i forhold til plan og bestemmelser:

Plankartets "hussymbol" angir et bebygd areal på ca. 120 m². Reguleringsplanen angir ikke grad av utnyttning og plasseringsbestemmelsen (reguleringsbestemmelsene § 1) sammen med reguleringsbestemmelsene § 2 og § 3 er bestemmende for den totale utnyttelsen av eiendommen. Hussymbolene viser hvor bebyggelsen skal plasseres på tomtene, bebyggelsesstruktur samt møneretning. Når planen anviser boligens plassering skaper den ubebygde delen av tomtene lys og åpne rom mellom boligene. Boligenes gruppering i forhold til hverandre medvirker til at bebyggelsen blir åpen, villamessig som angitt i § 2. Reguleringsbestemmelsenes § 2 angir at bebyggelsen skal være åpen villamessig med samme takvinkel og setter begrensninger for bebyggelsens høyde.

Bebygd areal for tiltaket i revidert søknad er oppgitt til 208 m² som er større enn plankartets angivelse (120 + 35 m²). Et bebygd areal på 208 m² er i tråd med øvrig bebyggelse i området (109 m² til 276 m²). Utnyttelsesgrad er beregnet til ca. 25% som er høyere enn for de øvrige eiendommene i området som alle har større tomteareal.

Tiltakshaver ønsker å rotere bebyggelsen 90 grader og plassere boligen i tomtas nordøstre del.

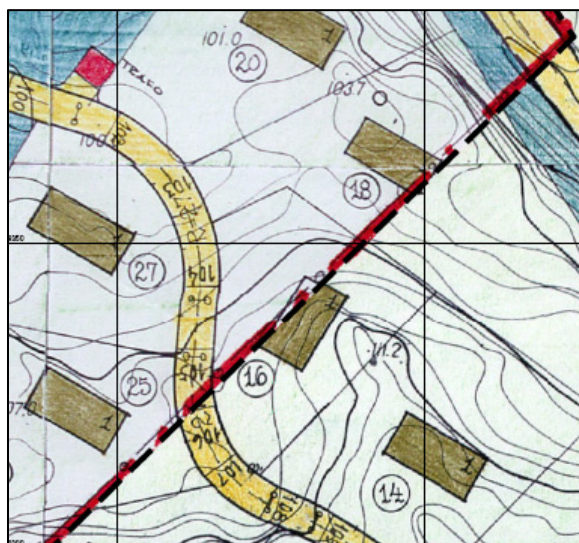
Tiltaket er etter plan- og bygningsetatens oppfatning i strid med reguleringsbestemmelsene § 1 vedr. plassering hvor det heter at bebyggelsen skal plasseres som vist på planen. Dette betyr at bebyggelsen skal plasseres i overensstemmelse med plankartet angivelse og i hovedsak i samsvar med plankartet "hussymbol" (rektangel), jf Miljøverndepartementets veileder T-1480 Kart og plan etter plan- og bygningsloven 1985. I pkt. 05.03.03 Reguleringsbestemmelser etter § 26 heter det: *"Det kan angis hvilke deler av tomten som tillates bebygget. Dette gjøres med hussymboler som i bestemmelsene fastsettes å være bindende, eller med byggegrenser. Bebyggelsen må i tilfelle plasseres innenfor grensene. Det kan også bestemmes at bygningers fasade skal ligge i byggegrensen"*.



Kommunens praktisering av bestemmelsen vil være et relevant moment i forhold til om man skal anse plasseringsbestemmelsen for å angi bindende plassering. Så langt plan- og bygningsetaten kan se har plasseringsbestemmelsen når det gjelder denne delen av reguleringsplanen ikke vært konsekvent praktisert opp gjennom årene, men de fleste boligene (unntak Holdalsnuten 23A, 23B og 35) er i hovedsak plassert i samsvar med plankartet hovedretning/møneretning men med mindre forskyvninger som bestemmelsene gir mulighet til. Hensynet bak plasseringsbestemmelsene har ikke blitt vesentlig tilsidesatt ved godkjenning av disse avvikene. Terenget er småkupert og bebyggelsen er plassert med møneretning langs kotene i skrånende terreng. Planen viser god avstand mellom boligene. Den ubebygde delen av tomtene skaper åpenhet og gir i utgangspunktet mulighet for utsikt/utsyn for bakenforliggende boliger i skrånende terreng.

Plankart og situasjonskart sammenstilt

Siden terrenget faller fra Holdalsnuten 16 ned til Holdalsnuten 18 er bebyggelsen i nr 18 plassert 4-5 m lavere enn nr 18 på plankartet. Boligen på nr 16 er på planen plassert på tomtas sørøstre del, rotert 90 ° i forhold til de øvrige boligene. Ved at bebyggelsen på nr 16 roteres og trekkes mot sørøst etableres et ubebyggt areal på tomtas nordvestre del. Det er stor avstand fra nr 18 til annen bebyggelse og bebyggelsen på nr 20 er i tillegg trukket lenger bak på tomta enn på nr 18 som medfører at planen angir et ubebyggt areal foran nr 18 i en vinkel på 90° fra sørvest til nordvest.



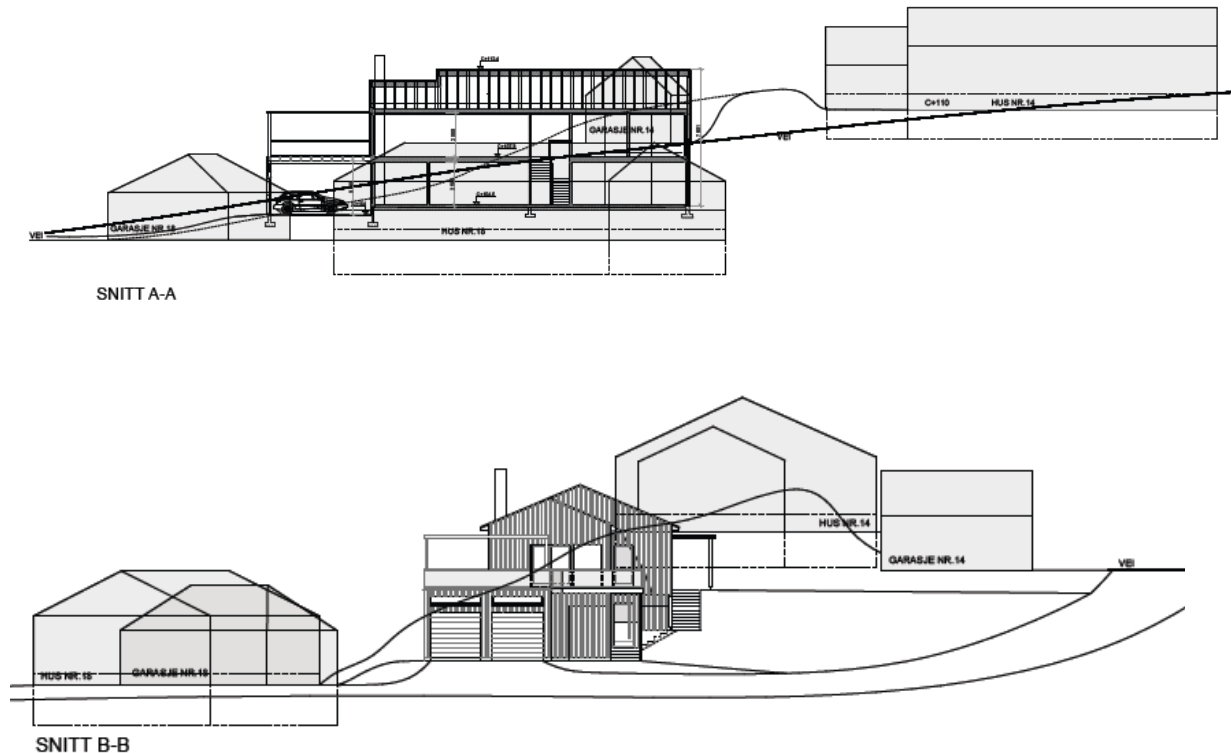
Utsnitt av reguleringsplan



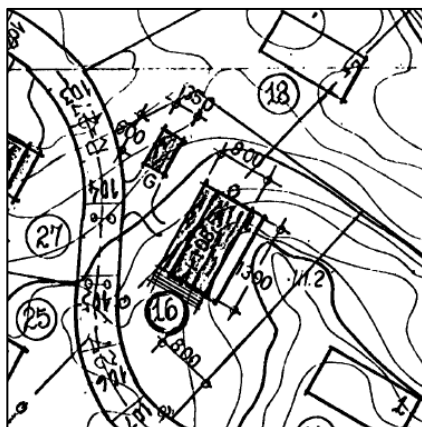
Situasjonskart med omsøkt plassering

Disse grepene medvirker til at planens intensjon om åpenhet blir oppfylt også for Holdalsnuten 18, som i utgangspunktet er en krevende tomt pga høydeforskjellen opp til nr 16.

Omsøkte tiltak representerer etter plan- og bygningsetatens oppfatning et vesentlig brudd med hensynene bak planens plasseringsbestemmelse i § 1 og høydebegrensningen i § 2. Bebyggelsen (boligdelen med lengde 18,4 m og garasjedelen med lengde 6,1 m) plasseres parallelt med nr 18. Underetasjen ligger på cote 104,5, ca 1,4 m over hovedetasje i nr. 18. Mønehøyden for nr 16, cote 112,4 blir ca 4,2 m høyere enn mønet i nr. 18.



Tiltaket fremstår som en 2-etasjes bolig mot nr 18 og mot nordvest (gavlfasade). Tiltaket med 24,5 m sammenhengende bebyggelse (inkl. garasjedel) medfører etter plan- og bygningsetaten oppfatning en vesentlig endring for naboen i nr 18 i forhold til hva som kan forventes i forhold til reguleringsplanen som viser en gavl med ca. 8 m bredde mot nr 18, jf. tidligere godkjent bolig på eiendommen.



Bolig godkjent 17.04.70



Fasade nordøst, bolig godkjent 17.04.70



Fasade nordøst, søknad

Fra oppholdsrom i hovedetasjen og uteareal vil nabo i nr 18 se mot en forholdsvis ruvende 2 etasjes fasade plassert høyere i terrenget enn egen bolig, ca 5 m fra nabogrense, som medfører en vesentlig reduksjon av det åpne rommet/utsynet som reguleringsplanen legger opp til.

Reguleringsbestemmelsenes § 2 angir at bebyggelsen skal være åpen villamessig med samme takvinkel og setter begrensninger for bebyggelsens høyde. Boligene skal ha en god form og boliger i samme byggeflukt eller husgruppe skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer. Det er angitt takvinkel på 23 ° og 1 etasje på plankart og bestemmelser.

Reguleringsbestemmelsene § 2 hjemler i utgangspunktet oppføring av boliger med 1 etasje med muligheter for kommunen til å godkjenne underetasje med beboelsesrom. Tiltaket fremstår ikke som en 1-etasjes bolig med underetasje i tradisjonell forstand. Plan- og bygningsetaten mener at boligens arkitektonisk uttrykk, formspråk og materialvalg er tilpasset nabobebyggelsen, men når boligen roteres i forhold til plankartet fremstår store deler av boligen som et 2. etasjes bygg som ikke er i tråd med planens intensjon om lave terrengtilpassede bygninger.

Eier av Holdalsnuten 14 har samtykket til plassering av boligen ca 2 m fra ny nabogrense (delingssak 201110996) Siden garasjen er sammenbygd med boligen anses denne som en del av boligen og tiltaket er derfor også i strid med avstandsbestemmelsen i pbl § 29-4. Avstand fra boligdelen til nabogrense mot nr 18 er ca 5 m, fra garasjedelen til nabogrense 1,3-1,6 m. Det foreligger ikke samtykke fra nåværende eier av Holdalsnuten 18 til omsøkte plassering.

Ansvarlig søker viser i e-mail mottatt 09.08.11 til pbl § 70-2 (§ 29-4 i pbl 2008) til at kommunen kan gi tillatelse til at nybygg kan plasseres nærmere grense enn 4 m ved samtykke fra nabo med hjemmel i pbl § 70 nr. 2 (§ 29-4 i pbl 2008). Plan- og bygningsetaten anser ikke at tidligere gitt samtykke fra forrige eier av Holdalsnuten gjelder for dette tiltaket siden omfanget av bebyggelsen ikke er sammenlignbar med illustrasjonen datert 15.09.9 av mulig bolig på den ene tomtehalvdelen. I og med at garasjen ikke kan anses som frittliggende i plan- og bygningslovens forstand vil heller ikke bestemmelsen i samme lovs § 29-4 pkt. b kunne komme til anvendelse.

Ufra påregnelighet for naboene som forholder seg til gjeldende reguleringsplan er det problematisk å gi dispensasjon for tiltakets plassering og høyde. Etter plan- og bygningsetaten oppfatning representerer dispensasjonssøknaden et vesentlig avvik fra reguleringsplanen. Tiltakets plassering og høyde medfører at planens intensjon om åpenhet og forholdsvis lave, terrengtilpassede boliger blir vesentlig tilsidesatt.

Det vil være uheldig å åpne for større avvik fra gjeldende reguleringsplan ved dispensasjoner i enkeltsaker som på sikt kan føre til at områdets bebyggelsesstruktur og karakter endres. En dispensasjon kan skape forventninger hos andre om gjennomføring av lignende tiltak. Det er etter 01.01.2005 foretatt vesentlige innskjerpinger i kommunens dispensasjonspraksis og tillatelser som er gitt før innskjerpingene vil etter plan- og bygningsetatens skjønn vanskelig kunne gi presedensvirkning ved senere søknader i området. Det anses ikke som usaklig forskjellsbehandling at kommunen endrer kurs og strammer inn, forutsatt at de prinsipielle standpunktene fastholdes i den fremtidige saksbehandlingen. Søkere som får avslag vil derfor i svært liten grad kunne påberope seg "usaklig forskjellsbehandling" i forhold til tillatelser gitt før dette tidspunkt. I tillegg er dispensasjonsadgangen strammet inn i ny plan- og bygningslov av 27.06.2008. Plan- og bygningsetaten er derfor opptatt av presedensvirkningen en evt. dispensasjon vil kunne få for andre eiendommer i området, spesielt med tanke på at området inngår i tidstypiske boligområder som ikke skal endres ifølge kommuneplanen. Selv om området i hovedsak kan anses som "ferdig utbygd" vil bl.a. framtidige eierskifter medføre behov for endringer/oppgraderinger av de eldre boligene. Plan- og bygningsetaten har de siste 3 år behandlet søknader om større tilbygg til boliger og riving av eksisterende boliger for oppføring av nybygg i Holdalsnuten og Sigrids vei, der tiltakene helt eller delvis har vært i strid med reguleringsplan og bestemmelser vedrørende plassering, utnyttelsesgrad, terrengtilpasning og bygningsvolum.

Konklusjon:

Plan- og bygningsetaten har etter intern drøfting, vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsene og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Det gjøres derfor ikke en ytterligere vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi de omsøkte dispensasjoner etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke.

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jfr. samme lovs § 12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan".

Klage

Ansvarlig søker anmodet om utsatt klagefrist til 14.12.11.
Ansvarlig søker anfører i klage mottatt 08.12.11 i hovedsak:

Innledningsvis vil ansvarlig søker si at avslaget må være fattet på feil grunnlag eller at Plan- og bygningsetaten er uforutsigbar og opphever tidligere gitte tillatelser uten å begrunne dette. Følgende er en punktvis redegjørelse for hvordan vi oppfatter saken:

1. 15.10.1997 ble Holdalsnuten 16, 40/538 godkjent som egen boligtomt. (Vedlegg 1.) Godkjenningen ble gitt som mindre vesentlig reguleringsendring (ikke knyttet til en søknad om byggetillatelse). Dvs. at plassering av vist bygg i reguleringsplan nr. 195/196 ikke lenger er gjennomførbar og tillatelser gitt før denne dato er irrelevante.
2. Mht. merknaden/ protester fra Holdalsnuten 16 er dette en sammensatt historie. Daværende eier flyttet garasjen inn på 40/506 samtidig som 40/538 13.10.1997 ble godkjent som egen byggetomt. Illustrasjon til mulig bebyggelse ligger nært opp til omsøkte prosjekt. I tillegg blir det laget en tinglyst heftelse på Holdalsnuten 16 som gir Holdalsnuten 16 tillatelse til å bygge nærmere grensen enn 4 m. Dette er en tinglyst rettighet og det trengs derfor ikke særskilt tillatelse mht. plassering fra nabo grense. (Vedlegg 2.)
3. Etter henvendelse fra Arild Lauvland 31.10.2007 utarbeider Plan- og bygningsetaten 11.12.2007 en skriftlig vurdering av mulig bebyggelse på eiendommene. Følgende avsnitt er hentet fra denne: "Skal det tillates en bebyggelse på eiendommene 40/538 og 40/584, må det være i form av en tomannsbolig som tilpasses eksisterende bebyggelse i høyde, møneretning, terreng, utnyttelse osv. slik at området tilnærmet blir slik det er forespeilet i reg. planen. Det er viktig å bevare området karakter som i dag fremstår som et etablert eneboligområde med enhetlige strukturer. En tomannsbolig vil være det mest forenlige når først delingen har funnet sted." (Vedlegg 3.)
4. Våren 2010 blir SMS arkitekter engasjert som ansvarlig søker og prosjekterende. På bakgrunn av de opplysningene vi da mottok, anmodet vi 29.03.2010 om en forhåndskonferanse med Plan- og bygningsetaten vedr. oppføring av 2 boenheter på 40/538 og 40/584. (Vedlegg 4.) Anmodningen blir avslått med henvisning til innholdet i tilbakemeldingen til Lauvland.
5. Det blir etter dette satt i gang arbeid med prosjektering av to boenheter – i prinsippet en på hvert bruksnummer. Avslaget som nå foreligger er formelt sett avslag på søknad om rammetillatelse arkivert i kommunen 13.01.2011. Søknaden var et samarbeidsprosjekt mellom 40/538 og 40/584. Plan- og bygningsetaten ga 23.03.2011 en tilbakemelding som i prinsippet sa at en tomannsbolig ikke lot seg realisere (tomannsbolig definert som to likverdige boenheter). SMS Arkitekter anmoder derfor 05.04.2011 pr. e-post om en forhåndskonferanse. Kartsisse som viser ny bebyggelse på tomten blir lagt ved. Møtet blir avholdt 08.04.2011. Det blir her redegjort for at 40/584, Bergsmo, trekker seg fra prosjektet og pga. sykdom i familien skal selge Holdalsnuten 14 m/ tilhørende garasje på 40/584. Elise H. Bekkevoll og Roy Helge Hammer som eiere av Holdalsnuten 16 ønsker da å gå videre med en enebolig m/ hybel på sin tomt. Bergsmo tilbyr da å selge dem en del av 40/538 for at de skal få realisert sin enebolig – som de sier – de har fått beskjed om at i området skal det være store hus på store tomter (også brukt som muntlig begrunnelse for ikke å akseptere 2 små boenheter). Vi var 4 personer fra tiltakshavers side på dette møtet og ingen av oss oppfattet at det ble gitt uttrykk for at en plassering som vist innsendte planskisse ikke kunne la seg gjennomføre. Tvert i mot gikk en del av diskusjonen ut på at det var gjort flere vedtak som ikke kunne oppheves med et pennestrek eller gis tilbakevirkende kraft. Dessverre foreligger det ikke referat fra møtet. Vi var klar over at det måtte søkes om dispensasjon, men vi er sterkt uenig i formuleringen som er brukt i dette avsnittet i avslagsbrevet.

6. Det ble samme dag hentet ut kart som viser at 100% - dvs. alle boliger i planområdet avviker fra inntegnet plassering på de såkalt gjeldende reguleringsplanene. De største avvikene er i størrelse, men det er også 2 avvik i mønretrning. Holdalsnuten 18 skiller seg også ut i og med det er bygget på en vinkel. (Vedlegg 5.)
7. Bergsmo søker uavhengig av søknad om rammetillatelse for bolig på 40/538 om å skille ut garasjen på 40/584 slik at dette arealet blir tilføyet 40/505, Holdalsnuten 14. Dette er eiere av 40/538 uvedkommende - de har i prinsippet lov til å bygge på Holdalsnuten 18 iht. reguleringsendring gitt 15.10.1997.
8. Søknad om rammetillatelse er fra før ny kommuneplan ble vedtatt og er således ikke gjeldende for denne saken. Omsøkte tomt inngår i "Gimlekollen 1960-/ 70-tallet (B20-B21)" og vil ved gjennomføring være den siste boligen i dette området. Mao. vil et positivt vedtak ikke skape presedens.

På grunnlag av ovenfor stående ber vi om at klagen tas til følge og at det gis rammetillatelse til omsøkte bolig. Om det ikke kan gis, ber vi Byutviklingsstyret gi instruks om hvordan en behandling av en søknad om rammetillatelse i tråd med mindre vesentlig reguleringsendring av 1997 skal håndteres. Da vil hele boligen bli liggende på eksisterende areal på 40/584.

Vedtak om avslag inneholder langt flere momenter, men vi har valgt å kommentere de momentene vi mener er bruk til å underbygge avslaget.

Tilsvaret til klagen

Torleiv og Wenche Ånensen, Holdalsnuten 18, 03.01.12:

Vi vil med dette meddele at vi opprettholder de synspunkter vi tidligere har gitt uttrykk for i sakens anledning og at vi slutter oss til kommunens merknader/avslag på deres søknad.

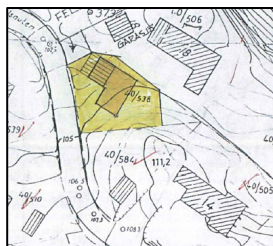
Berit Sjøberg Selmer, Holdalsnuten 25, 03.01.12:

Bygningsetatens saksbehandling er oversiktlig og ryddig med gode illustrasjoner hva angår de planelementer som er relevante. Det foreligger en god saksframstilling hvilket gjør det relativt enkelt å følge de planvurderinger som er gitt og de formaliteter som ligger i gjeldende regelverk.

Vi kan ikke se at klager tilnærmelsesvis har klart å sannsynliggjøre at kommunen på noen punkter har feil verken i saksbehandlingen, vurderingsgrunnlaget eller i den generelle skjønnsutøvelse

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at klagen bringer noen nye momenter til saken som tilsier at vedtaket bør endres. Tiltaket er i strid med gjeldende regulering. Da tomte ble delt i 1981, ble hver halvdel tilleggsareal til nr 14 og nr 18. På dette tidspunktet var det oppført to garasjer tilhørende nr 14 og 18. Ved endringen i 1997 ble 40/538 omgjort til boligtomt. Daværende eier av Holdalsnuten 18 og 40/538 flyttet garasjen inn på Holdalsnuten 18 og tinglyste samtykkeerklæring for plassering av bebyggelse på 40/538. 40/584 er ikke endret og må fortsatt anses som tilleggsareal. Boligen er nå delvis plassert utenfor arealet som ble godkjent som boligtomt i 1997. Det foreligger ikke samtykke fra nåværende eier av nr 18 til plassering av tiltaket som avviker vesentlig fra tidligere illustrasjon.



Illustrasjon fra 1997



Søknad

Plan- og bygningsetaten er ikke enig med klager i at illustrert mulig bebyggelse ligger nært opp til omsøkte prosjekt, foreliggende søknad innebærer en betydelig økning av bebyggelsens utstrekning/omfang i forhold til illustrasjon fra 1997.

I opprinnelig reguleringsplan har regulant vurdert topografien og rotert bebyggelsen på tomte 90 grader i forhold til omkringliggende boliger, spesielt i forhold til lavere plassert bebyggelse på tomt nr 18. Plan og –bygningsetaten anser endringen i 1997, som etablerte 40/538 som en boligtomt, som uheldig da tomtas størrelse og form gjør at det er vanskelig å etablere en ny bolig innenfor tomtegrensene. Plan- og bygningsetaten legger vekt på at omsøkte plassering medfører betydelig ulempe for Holdalsnuten 18 og mener at en eventuell ny bolig bør plasseres i tråd med opprinnelig plankart. Byutviklingsstyret anmodes om ikke å ta klagen til følge, men opprettholde vedtaket av 28.10.11.

Punkt 21/12: Holdalsnuten 14 og 16 - 40/584 - klage på afslag om fradeling



Dato: 23.01.2012
Saksnr.: 201110996-7
Arkivkode O: GNBN: 40,584

Saksbehandler: Anne Lise Berland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
09.02.2012

Holdalsnuten 14 og 16 - 40/584 - klage på avslag om fradeling

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens avslag av 28.10.11 vedrørende tilmåling av parsell fra eiendommen 40/584 som tilleggsareal til boligeiendommen 40/505 Holdalsnuten 14. Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 12-4 *"Rettsvirkning av reguleringsplan"*, 19-2 *"Dispensasjonsvedtaket"* og 26-1 *"Opprettelse og endring av eiendom"*. Hensynet bak bestemmelsene og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon. Vilkårene for å kunne gi de omsøkte dispensasjoner etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger ikke.

Vedtaket er påklaget av ansvarlig søker på vegne av tiltakshaver i brev av 08.12.11:

"Kommuneplanen har ikke opphevet tidligere reguleringsplaner eller mindre vesentlige endringer til denne. Fradeling av garasje m/tilhørende eiendom endrer ikke intensjonen i opprinnelige reguleringsplaner. Det er delingsvedtaket av Holdalsnuten 16, gitt som mindre vesentlig reguleringsendring, som i prinsippet forhindrer at plasseringen i reguleringsplan ikke lenger er gjennomførbar. Fradelingen vil gavne eiere av Holdalsnuten 16 slik at de kan bygge en bolig med størrelse og utforming som harmonerer med øvrige boliger i området."

Klagen inneholder ingen vesentlige nye momenter og anbefales ikke tatt til følge. Delingen er i strid med gjeldende regulering. Plan- og bygningsetaten mener at delingssøknaden må ses i sammenheng med søknad om ny bolig på Holdalsnuten 16. Omsøkte deling bør ikke gjennomføres da den medfører at ny bolig ikke kan plasseres i tråd med plankartet.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 28.10.11. Klagen fra søker datert 08.12.11 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

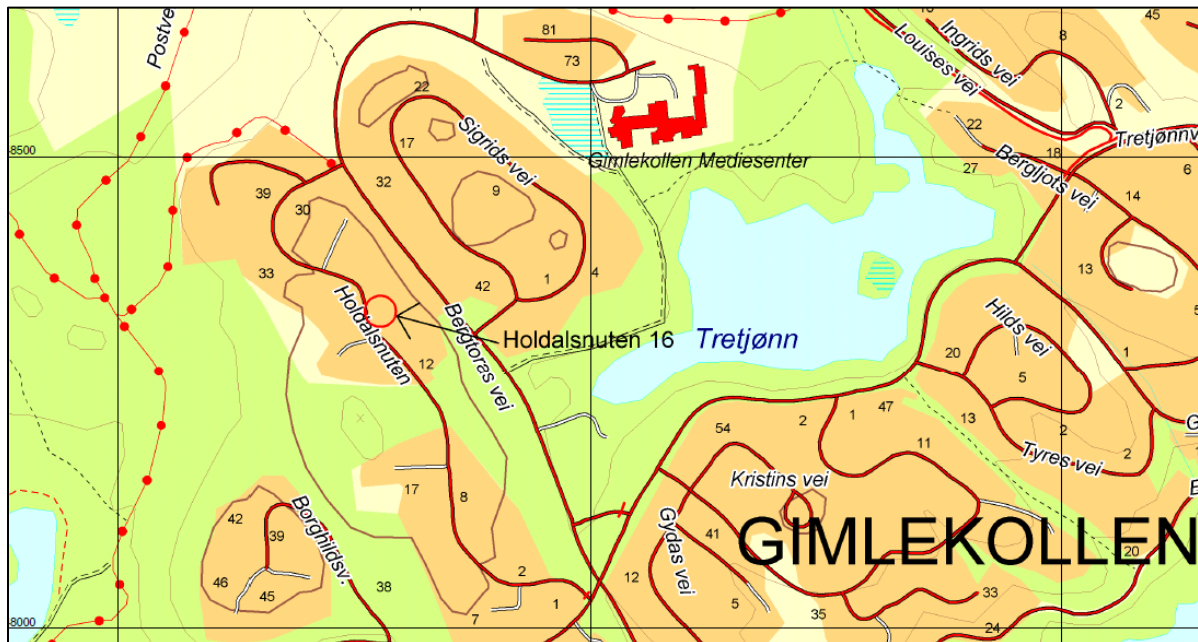
Anne Lise Berland
Saksbehandler

Trykte vedlegg: Ingen

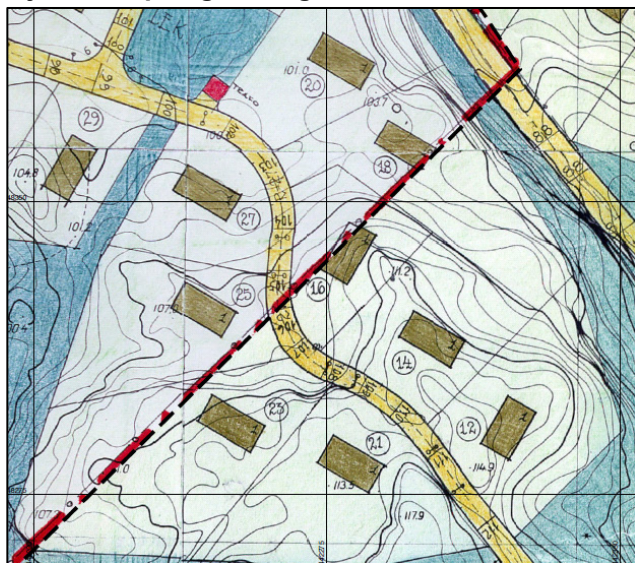
Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag:



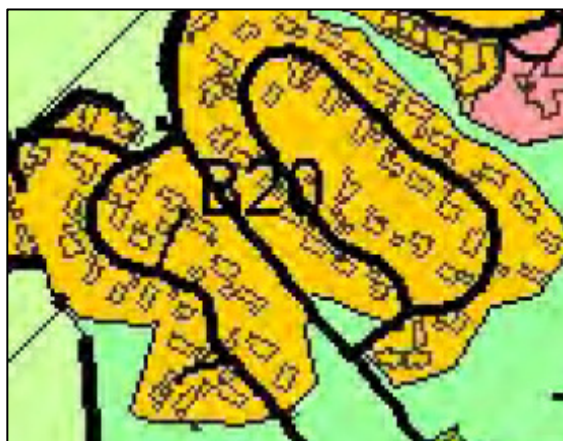
Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner

Den opprinnelige tomte (nr. 16) inngår i to reguleringsplaner:

nr. 195 for Gimlekollen IV (del av Holdalsnuten)
nr. 196 for Gimlekollen III, (del av Holdalsnuten, Sigrids vei, Borghilds vei)
begge vedtatt 16.01.1969. Formål bolig.

Utsnitt av reguleringsplaner

Tomtearealet inngår i B20 (Sigrids vei og øvre del av Holdalsnuten) i kommuneplan for Kristiansand 2011-2022:



§12 b. Bebyggelse og anlegg B4-B30, områder som ikke skal fortettes:

"Innen arealene B4-B30 gjelder bl.a. følgende bestemmelser i tillegg til eksisterende reguleringsplaner med bestemmelser:

Formålet er å sikre bevaring av karakteristiske områder hvor arealplan, bebyggelse og eiendomsstruktur både er tydelig, lite endret og der

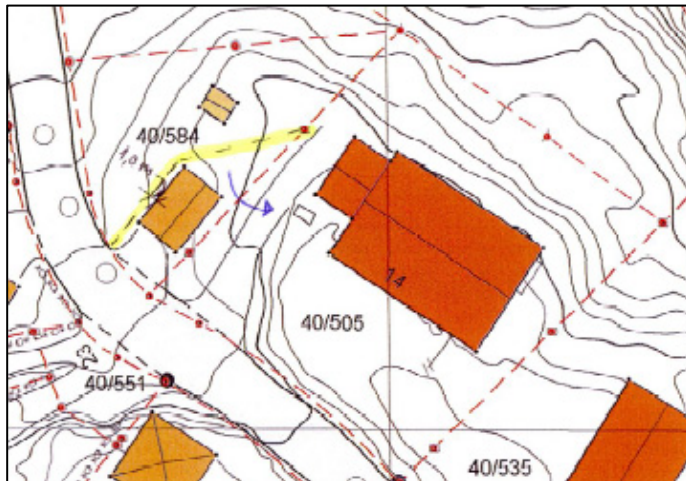
områdets egenskaper er tydelige og gjennomgående slik at de gir området karakter. Områdene regnes som ferdig utbygd og skal ikke fortettes med ny bebyggelse utover det som framgår av gjeldende reguleringsplaner. Bygningene kan utbedres, moderniseres og bygges om under forutsetning av at bygningens egenskaper og karakter er utgangspunkt for tiltakene. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk. Mindre tilbygg, påbygg og små bygninger kan vurderes tillatt dersom inngrepene innordner seg i strøkets karakter og nye løsninger stemmer overens med bestående bygg/eiendoms uttrykk og tekniske forutsetninger både i helhet og detalj.”

Eksisterende forhold/historikk

Opprinnelig tomt for Holdalsnuten 16 var ca. 930 m². Terrengtet er småkupert og stiger fra cote +103 ved innkjørsel til nr. 18 opp til cote +110 på høyeste punkt i grense mot nr. 14. Byggetomten har atkomst til kommunal vei.

Brantzeg og Haugen Arkitektkontor (reguleringsarkitekt for Gimlekollen) byggemeldte enebolig på tomte 17.04.70. Søknaden ble godkjent 25.05.70, men prosjektet ble ikke realisert. 26.11.81 ble tomte (bebygd med garasjer til Holdalsnuten 14 og 18) delt som tilleggsareal til nr 14 og nr 18. Delingen ble ansett som en mindre vesentlig reguleringsendring. Eiendommene fikk hvert sitt bruksnummer.

Søknaden



Situasjonskart

Vi viser til søknad om fradeling og dispensasjon mottatt 14.07.11.

Søknaden gjelder tilmåling av parsell med bestående garasje på 40/584 som tilleggsareal til 40/505 Holdalsnuten 14. Arealet som ønskes fradelt utgjør ca. 109 m².

Det foreligger søknad om ny bolig på 40/538 og del av 40/584, Holdalsnuten 16 (saksnr. 201010704) med søknad om dispensasjon for boligens plassering. Plan- og bygningsetaten avsto søknaden 28.10.11.

Merknader/protester og uttalelse fra annen myndighet

Det er gitt fritak for nabovarsling.

Det er ikke innhentet uttalelse til dispensasjonssøknaden fra andre myndigheter.

Plan- og bygningsetatens vedtak av 28.10.11

Søknad om tilmåling av parsell fra eiendommen 40/584 som tilleggsareal til boligeiendommen 40/505 Holdalsnuten 14 godkjennes ikke i medhold av plan- og bygningsloven § 12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan", 19-2 "Dispensasjonsvedtaket" og 26-1 "Opprettelse og endring av eiendom".

Fradeling er i strid med tomtegrenser i reguleringsplanen og plan- og bygningsloven § 26-1, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes.

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

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak 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.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 er det søkt om dispensasjon fra regulerte tomtegrenser. Som begrunnelse oppgis av søker at begge eiendommene tilhører pr. i dag familien Bergsmo. Garasjen som ligger på eiendom 40/584 (Holdalsnuten 16), ønskes som tilleggsareal for eiendom 40/505. Garasjen har i alle år vært benyttet av familien Bergsmo i Holdalsnuten 14. Når Holdalsnuten 14 nå selges, ønsker nye eiere at garasjen følger med. Vedlagt kart/skisse viser areal inkl. garasje som tenkes fradelt 40/584 og tillagt 40/505.

Hensynet bak plan/bestemmelser det søkes dispensasjon fra:

En godkjent reguleringsplan innebærer at arealbruken er vurdert gjennom en omfattende beslutningsprosess, hvor de ulike interessene har hatt anledning til å delta. Planen gir således uttrykk for reguleringsmyndighetenes konkrete vurdering av arealdisponeringen i området. Det skal derfor ikke være enkelt å fravike reguleringsplan gjennom dispensasjon. En dispensasjon fra plan innebærer at det er godkjent avvik fra planen uten at selve planen er blitt endret. Dispensasjon vil derfor være mest aktuelt ved midlertidige og tidsbestemte unntak, men kan også gis ved varige unntak hvor det likevel ikke anses ønskelig å endre selve planen. Vesentlige offentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved dispensasjon. I slike tilfeller bør det reises forslag om å endre planen.

Hensynene bak planens tomteinndeling og plasseringsbestemmelsen i § 1 er blant annet det offentliges behov for å kunne styre utformingen av ny bebyggelse herunder plassering av tiltak med hensyn på blant annet uteoppholdsarealer, barn- og unge, universell utforming, ulemper for naboer og estetisk utforming. Viktig er også evt. støybelastninger, veivedlikehold, tilstrekkelig areal for snøbrøyting, tilstrekkelig avsatt parkeringsarealer, trafikkssikkerhet, brannssikkerhet og sikring av rom, utsikt og lys til den enkelte eiendom. I det aktuelle området er bestemmelsen sammenholdt med reguleringsbestemmelsene §§ 2 og 3 viktig for å sikre en helhetlig utbygging av området. Nye bygninger skal tilpasses til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at husene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller husgruppe får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer. Bebyggelsen skal være åpen og villamessig, fortrinnsvis i en etasje med god terrengtilpasning. Hensynet bak plan- og bygningsloven § 26-1 er blant annet å sikre at nye eiendommer egner seg til bebyggelse etter reglene i loven.

Vurdering:

Den opprinnelige tomte i Holdalsnuten 16 er en av de minste tomtene i øvre del av Holdalsnuten. På tomte er det innregulert en bolig med møneretning parallelt med grense mot Holdalsnuten 14. Boligen er bevisst plassert på tomtas sørøstre del utfra terrenget, rotert 90 ° i forhold til de øvrige boligene. Ved at bebyggelsen på nr 16 roteres og trekkes mot sørøst etableres et ubebyggt areal på tomtas nordvestre del som medfører at planen angir et ubebyggt areal foran nr 18 i en vinkel på 90° fra sørvest til nordvest. Dette medvirker til at planens intensjon om åpenhet blir oppfylt også for Holdalsnuten 18, som i utgangspunktet er en krevende tomt pga høydeforskjellen opp til nr 16.

Reguleringsbestemmelsen § 1 angir at bebyggelsen skal plasseres som vist på planen. Etter plan- og bygningsetatens oppfatning representerer dispensasjonssøknaden et vesentlig avvik fra reguleringsplanens tomteinndeling. Endring av regulert tomtegrense medfører at planens intensjon om åpenhet blir vesentlig tilsidesatt, jf omsøkt tiltak i sak 201010704 – Holdalsnuten 16 – bolig, der

omsøkte bolig plasseres med møneretning parallelt med grense mot Holdalsnuten 18 på en del av tomte som ikke skal bebygges.

Plan- og bygningsetaten har vurdert søknaden sett i forhold til søknad om ny bolig i Holdalsnuten 16 og mener det er uheldig å fradele del av 40/584 når dette medfører at framtidig bolig på Holdalsnuten 16 ikke kan plasseres i tråd med plankartet.

Klage

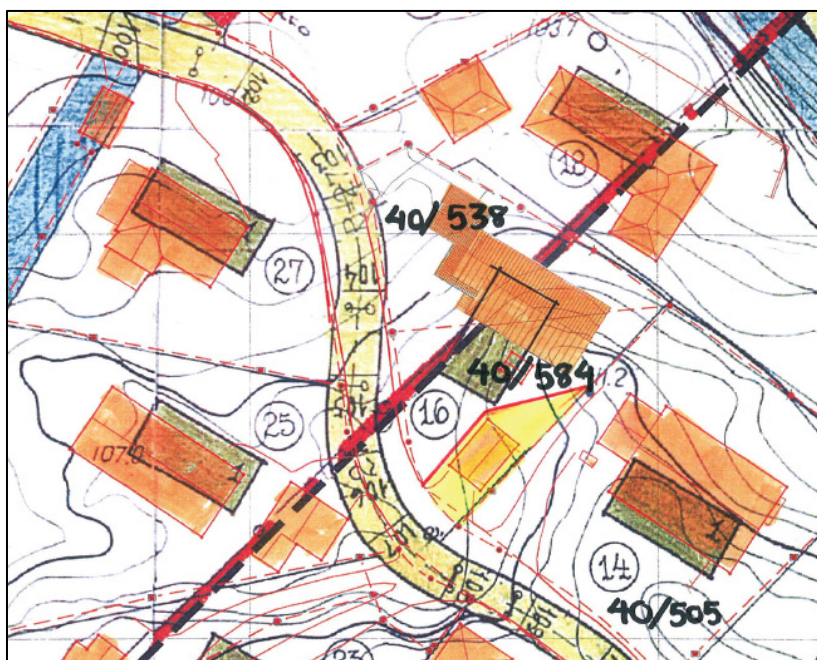
Ansvarlig søker anmodet om utsatt klagefrist til 14.12.11.

Ansvarlig søker anfører i klage mottatt 08.12.11:

Det vises til avslag på søknad om delingstillatelse av 40/584. Begrunnelsen synes å være at hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon. På vegne av tiltakshaver kan vi ikke si oss enige i den påstanden. Følgende gjelder for 40/584:

1. 40/584 oppstod med eget bruksnummer etter deling av Holdalsnuten 16. Det har frem til i dag vært samme eier på 40/584 og 40/505 – Holdalsnuten 14. Garasjen på 40/584 er lovlig oppført og grensene mellom eiendommene er juridiske grenser.
2. Det ble ved forespørsel om utforming av søknad gitt fritak for nabovarsling. Det varsles i avslag om at det med henvisning til ny kommuneplan vil bli innhentet uttalelse fra Vest-Agder fylkeskommune dersom vedtaket påklages. Kommuneplanen 2011-2022 var vedtatt når denne søknaden ble mottatt 14.07.2011, og vil således ikke bringe noe nytt inn i saken. Kommuneplanen har ikke opphevet tidligere reguleringsplaner eller mindre vesentlige endringer gitt til denne. Dvs. at en fradeling av garasje m/ tilhørende eiendom i seg selv ikke endrer intensjonen i opprinnelige reguleringsplaner. Det er delingsvedtaket av Holdalsnuten 16, gitt som mindre vesentlig reguleringsendring som i prinsippet forhindrer at viste plassering av vist bygg i reguleringsplan nr. 195/196 ikke lenger er gjennomførbar.
3. Eiere av Holdalsnuten 14 kunne solgt hele 40/584 sammen med 40/505. Dette hadde vært eiere av 40/538 uvedkommende - de har i prinsippet lov til å bygge på Holdalsnuten 16 iht. reguleringsendring gitt 15.10.1997. Imidlertid vil en slik fradeling gavne eiere av Holdalsnuten 16 slik at de kan bygge en bolig med størrelse og utforming som harmonerer med øvrige boliger i området.

På grunnlag av ovenfor stående ber vi om at klagen tas til følge og at det gis tillatelse til at areal m/ garasje på del av 40/584 tilmåles 40/505 og at resten kan tilmåles 40/538 Holdalsnuten 16. Skulle det være behov for ytterligere opplysninger bedr vi dere kontakte undertegnede.



Vedlegg til klage:
Eksisterende garasje vist
på gjeldende plankart

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at klagen bringer noen nye momenter til saken som tilsier at vedtaket bør endres. Delingen er i strid med gjeldende regulering.

Plan- og bygningsetaten mener at delingssøknaden for 40/584 må ses i sammenheng med foreliggende søknad om ny bolig på 40/538 - Holdalsnuten 16.

Da Holdalsnuten 16 ble delt i 1981, ble hver halvdel tilleggsareal til nr 14 og nr 18. På dette tidspunktet var det oppført to garasjer tilhørende nr 14 og 18. Ved endringen i 1997 ble 40/538 omgjort til boligtomt. I opprinnelig reguleringsplan har regulant vurdert topografien og rotert bebyggelsen på Holdalsnuten 16 i forhold til omkringliggende boliger, spesielt i forhold til lavere plassert bebyggelse på tomt nr 18. Plan og -bygningsetaten anser endringen i 1997, som etablerte 40/538 som en boligtomt, som uheldig da tomtas størrelse og form gjør at det er vanskelig å etablere en ny bolig innenfor de nye tomtegrensene. En eventuell ny bolig bør plasseres i tråd med opprinnelig plankart. Omsøkte deling bør ikke gjennomføres da den medfører at framtidig bolig på Holdalsnuten 16 ikke kan plasseres i tråd med plankartet.

Byutviklingsstyret anmodes om ikke å ta klagen til følge, men opprettholde vedtaket av 28.10.11.

Punkt 22/12: Herøya gnr. 94, bnr. 109 - Søknad om rammetillatelse

Bilag

- 10 Uttalelse fra Fylkesmannen
- 9 Tilleggsopplysn. kart-bilder 10.10.2011
- 8 Tilleggsopplysninger 10.10.2011
- 7 Tilleggsopplysn. kart-bilder 02.07.2010
- 6 Tilleggsopplysninger 02.07.2010
- 5 Tegninger
- 4 Søknad om rammetillatelse
- 3 Reguleringsbestemmelser
- 2 Utsnitt reg.plan med eksist. bygn.
- 1 Oversiktskart



Dato: 18.01.2012
Saksnr.: 201001769-20
Arkivkode O: GNB: 94,109

Saksbehandler: Torleiv Lindtveit

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
09.02.2012

Herøya gnr. 94, bnr. 109 - Søknad om rammetillatelse

Sammendrag:

Eiendommen er beliggende i strandkanten inntil friluftsområdet helt syd i reguleringsplanens sone A. Søknaden omfatter oppføring av fritidsbolig i to etasjer. Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden. Plan- og bygningsetaten anbefaler Byutviklingsstyret å godkjenne søknad om rammetillatelse.

Forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 12.02.2010 samt tilleggsinformasjon mottatt 02.07.2010 og 10.10.2011 ligger til grunn for godkjenningen. Det gis også ansvarsrett i søkerfunksjonen/tiltaksklasse 1 til foretaket Møvik Byggjenester.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Torleiv Lindtveit
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Utsnitt reg.plan med eksist. bygn.
3. Reguleringsbestemmelser
4. Søknad om rammetillatelse
5. Tegninger
6. Tilleggsopplysninger 02.07.2010
7. Tilleggsopplysn. kart-bilder 02.07.2010
8. Tilleggsopplysninger 10.10.2011
9. Tilleggsopplysn. kart-bilder 10.10.2011
10. Uttalelse fra Fylkesmannen

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden

Søknaden mottatt 12.02.2010 med tilleggsinformasjon mottatt 02.07.2010 og 10.10.2011 omfatter oppføring av fritidsbolig i to etasjer. Bygningens loft inneholder også hoveddel (soverom) og skal derfor medregnes i etasjeantallet. Bruksarealet er oppgitt/beregnet til 60 m² (1. hovedetg. 47 m² + loftsetg. 13 m²).

Spesielle forhold

Da tiltaket i utgangspunktet var antatt å falle inn under kravet til utarbeidelse av "bebyggelsesplan", ble søknaden sendt på ordinær høringsrunde. I ettertid har Plan- og bygningsetaten kommet fram til at det ikke er relevant å stille krav om utarbeidelse av "bebyggelsesplan" for denne tomten/eiendommen. Dette med bakgrunn i at begrepet "bebyggelsesplan" etter bygningsloven av 1965 den gang nærmest var å sammenligne med dagens situasjonsplaner samt det forhold at denne delen av byggeområde i gjeldende reguleringsplan er oppdelt i enkelteierdommer og langt på vei utbygd. I uttalelsen og under den forutsetning at dette er en dispensasjonssak, gir Fylkesmannen kommunen det råd å avslå dispensasjonen. Vest-Agder fylkeskommune finner at omsøkte tiltak ikke er i konflikt med gjeldende plan og de uttaler seg derfor ikke formelt til saken. I tillegg har Plan- og bygningsetaten stilt spørsmål om tiltaket oppfyller reguleringsplanens krav om en varsom utfylling av eksisterende bebyggelse.

Gjeldende plangrunnlag

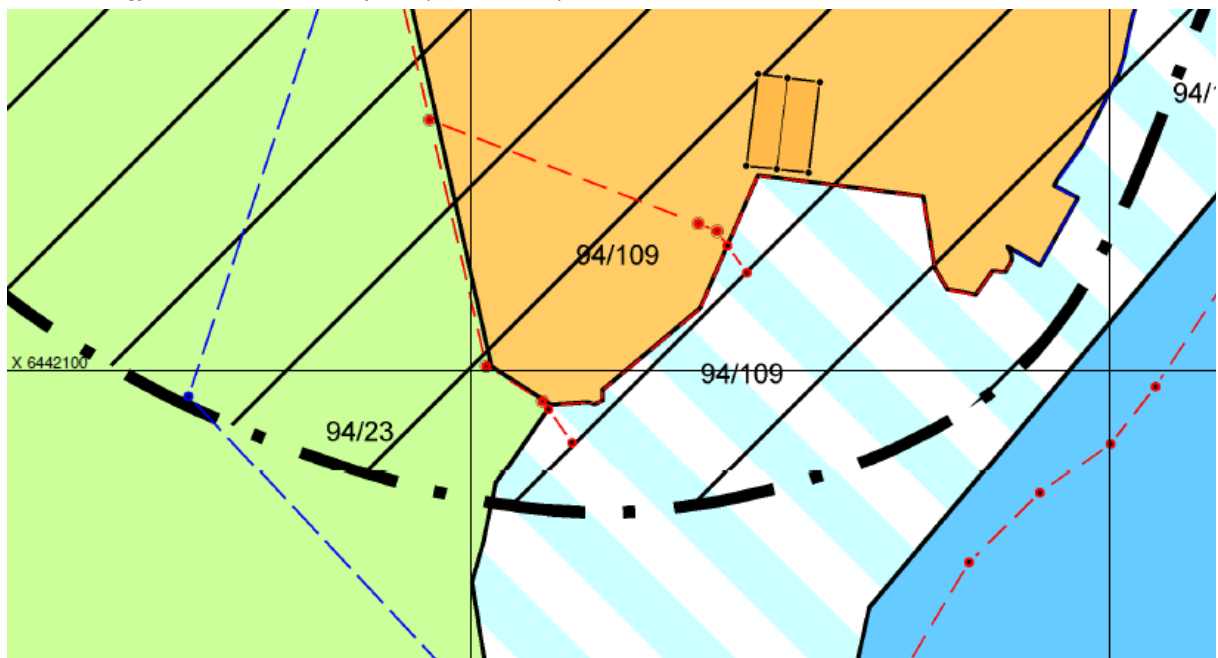
Reguleringsplan nr. 1001-353 for Herøya sone A. Godkjent 03.10.1979. Formål byggeområde for boliger og fritidsboliger. I bestemmelsene § 2 er det for sone A er det bestemmelse om at bygningsrådet kan tillate en varsom utfylling av den eldre bebyggelse med maksimum 15-20 fritidsboliger. Det forutsettes også at fritidsboligene tilpasses den eldre bebyggelse med hensyn til plassering, høyde, utforming og materialvalg. Bygningsrådet kan også kreve at det utarbeides "bebyggelsesplan" for sone A eller deler av denne. I uttalelse av 24.07.1987 i sak nr. 87/2011 fremholder MD at reguleringsbestemmelse knyttet til planer vedtatt/stadfestet etter bygningsloven av 1965 hvor det er stilt krav om "bebyggelsesplan" fortsatt vil stå ved lag. Man kan fatte vedtak om "bebyggelsesplan" etter den gamle måten, men "bebyggelsesplanen" vil ikke ha andre rettsvirkninger enn de som var gjeldende på reguleringstidspunktet og som ellers fremgår av bygningsloven av 1965. Dersom bygningsrådet ønsker adgang til å vedta bebyggelsesplan etter plan- og bygningsloven av 1987, må det foretas en omregulering slik at den nye typen bebyggelsesplan blir tatt inn i reguleringsbestemmelsene eller at dette alternativt blir tatt inne som bestemmelse i kommuneplanens arealdel. I uttalelse av 03.09.1998 i sak nr. 98/2097 fremholder MD at bebyggelsesplan etter bygningsloven av 1965 var et hjelpedokument for bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skulle angi hvordan det eller de påtenkte byggetiltak skulle innpasses på eiendommen/eiendommene. Bygningsloven av 1965 hadde ikke bebyggelsesplan som egen plantype og bebyggelsesplaner vedtatt før plan- og bygningsloven av 1987 trådte i kraft er således uten de rettsvirkninger som tilligger bebyggelsesplaner etter plan- og bygningsloven av 1987. Dersom det hadde vært ønskelig med bebyggelsesplaner med slik rettsvirkning, måtte disse vært behandlet og vedtatt i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven av 1987. Plan- og bygningsloven av 1987 er nå bortfalt og i dagens situasjon betyr dette at det må nedlegges forbud mot tiltak etter gjeldende plan- og bygningslov før området eller deler av dette kan detaljreguleres.

I gjeldende kommuneplan (2011-2022) er tomten/eiendommen avsatt som byggeområde for fritidsbebyggelse. Tomten/eiendommen er også beliggende innenfor hensynsone H570 Bevaring kulturmiljø.

Utsnitt av gjeldende reguleringsplan:



Utsnitt av gjeldende kommuneplan (2011-2022):



Byggetomten:

Eiendommen/byggetomten er etablert i 2003 med et oppgitt tomteareal på 296 m². Eiendommen er ubebygd og beliggende i strandkanten inntil friluftsområdet helt syd i reguleringsplanens sone A. Eiendommen er fradelt som følge av ønske om oppdeling av tidligere felleseide arealer.

Situasjonsplan:



Estetiske krav

I arealbeskrivelsen til gjeldende kommuneplan (2011-2022) er det inntatt retningslinjer for estetikk som igjen skal ligge til grunn ved saksbehandlingen av plan- og byggesaker. I byggesaker skal det inngå redegjørelse for og beskrivelse av tiltakets estetiske sider i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkningen. Tiltak skal i størst mulig grad tilpasses landskapet og eksisterende terreng samt vegetasjon. Hvert enkelt tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det samsvar med sin funksjon, får en god arkitektonisk utforming og at det innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jfr. plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

Plan og bygningsetaten har lagt tegninger og beskrivelse mottatt 12.02.2010 til grunn for sin vurdering. Tiltaket tilfredsstiller etter Plan- og bygningsetatens skjønn, rimelige skjønnhetshensyn i samsvar med sin funksjon, både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Fritidsboligen er av beskjedne størrelse og er uten kvister eller takopplett. Fritidsboligen er godt tilpasset den nærliggende bebyggelse med hensyn til plassering, utforming og materialvalg og anses dermed å oppfylle reguleringsplanens krav.

Beliggenhet og høydeplassering

Høydeplasseringen definert som overkant gulv 1. hovedetg. fastsettes til cote + 3,50 med største tillatte avvik ved etterprøving/måling på +/- 0,50 meter.

Parkering og uteareal

Tiltaket utløser ikke krav om parkeringsplasser.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten finner det ikke hensiktsmessig å stille krav om utarbeidelse av "bebyggelsesplan" etter bygningsloven av 1965 for denne delen av sone A. Dette med bakgrunn i at begrepet "bebyggelsesplan" etter bygningsloven av 1965 nærmest er å

sammenligne med dagens situasjonsplaner samt det forhold at denne delen av byggeområde i gjeldende reguleringsplan er oppdelt i enkelteiendommer og langt på vei utbygd. Alternativet ville ha vært å nedlegges forbud mot tiltak samtidig som denne delen av sone A eller et større område tas opp til ny regulering (detaljplan) etter plan- og bygningsloven av 2008. Ved et slikt forbud og etterfølgende ny regulering er det slett ikke gitt at dette ville resultert i "byggehjemmel" for 15-20 nye fritidsboliger i sone A. Siden 1979 har mye endret seg og det vises i den forbindelse til strandsonebrevene av 1999 og 2002 samt St.meld. 21 (2004-2005) og St.meld. nr. 26 (2006-2007) om Regjeringens miljøpolitikk. I tillegg er det ved kgl.res av 25. mars 2011 fastsatt Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Det er gitt sterke føringer der strandsonen gis et spesielt vern mot nedbygging. Strandsonen skal bevares som verdifullt natur- og friluftsområde og sikres god tilgjengelighet for allmennheten. Miljøkvaliteter i landskapet skal sikres og utvikles. Det er en uttrykt målsetting å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i strandsonen. Det skal gjennomføres en sterkere geografisk differensiering, der vernet gjøres strengest i sentrale områder der presset på arealene er stort.

Tiltaket er av beskjednen størrelse godt tilpasset den nærliggende bebyggelse med hensyn til plassering, utforming og materialvalg og dermed i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Foran bygningen mot og mot øst vil det være naturtomt som i dag. Det skal ikke anlegges brygge i sjøen på eiendommen. Allerede etablert brygge på nordsiden av eiendommen vil bli benyttet. Eiere av eiendommen har biloppstillingsplass samt båtplass på fastlandssiden.

Antallet nye bygninger i sone A er ikke overskredet og pr. dags dato er det grunnlag for oppføring av enda 12 fritidsboliger uten at dette er i strid med gjeldende regulering. Reguleringsplanen fra 1979 er fremdeles bindende og inntil denne evt. oppheves eller endres ved ny regulering er det denne man må forholde seg til i saksbehandlingen.

Etter plan- og bygningsloven har tiltakshaver/søker et rettskrav på å få gjennomført sine byggeønsker ubeskåret dersom det ikke foreligger et tilstrekkelig rettslig grunnlag for å avslå søknaden. Kommunen kan ikke avslå fordi den ikke finner det hensiktsmessig eller ønskelig å gi tillatelse. Tiltaket er etter Plan- og bygningsetatens vurdering ikke i strid med plan- og bygningslovgivningen og det er derfor ikke grunnlag for å avslå søknaden.

Punkt 23/12: Kystveien 448 - Kirkevik - søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen og byggeforbudet i strandsonen

Bilag

søknad om dispensasjon



Dato: 19.01.2012
Saksnr.: 201111467-8
Arkivkode O: GNB: 90,59
Saksbehandler: Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
09.02.2012

Kystveien 448 - Kirkevik - søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen og byggeforbudet i strandsonen for riving av eksisterende uthus og oppføring av nytt anneks

Bakgrunn for saken :

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon for å rive 2 eksisterende uthus og oppføring av nytt anneks. Det vises i søknaden til godkjenning av 2 tilsvarende anneks i i nabolaget i løpet av de siste 4 årene. Fylkesmannens Miljøvernavdeling har ikke vesentlige merknader. Plan- og bygningsetaten mener at annekset har fått en utforming som harmonerer med omgivelsene og oppføring av et nytt bygg med omsøkte plassering som erstatning for 2 gamle uthus vil åpne opp i landskapet og redusere det bebygde preget. Det anbefales at det gis dispensasjon.

Forslag til vedtak:

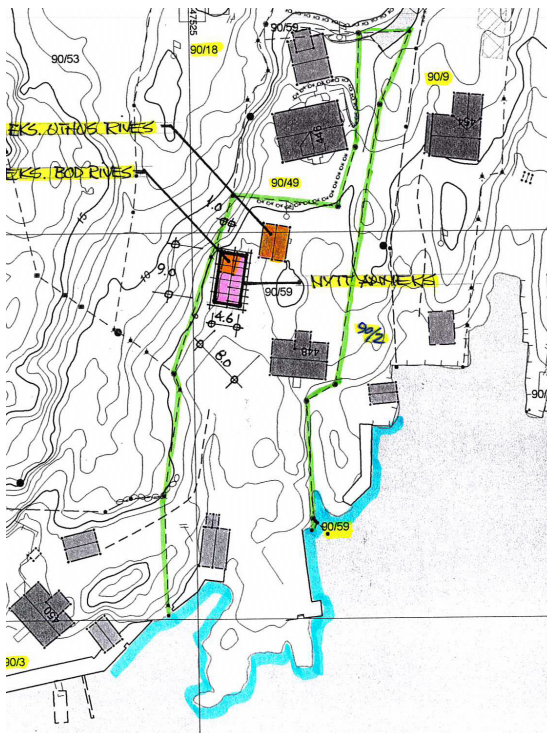
Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og gir dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen og byggeforbudet i strandsonen for å rive 2 gamle uthus og oppføring av nytt anneks som omsøkt 16.08.2011. Det vises til PBL §§ 19-2, 1-8 og 11-6.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



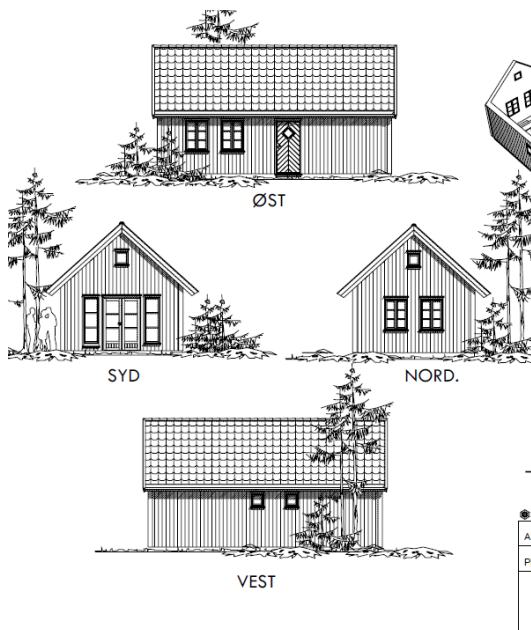
Gjeldende plangrunnlag

Området er uregulert med i gjeldende kommuneplan avsatt som "bebyggelse og anlegg – nåværende" med hensynssone H570 "bevaring kulturmiljø".

Eksisterende forhold

Det ligger i dag et gammelt bolighus på eiendommen, som benyttes som fritidsbolig. Rett nord for dette ligger det et gammelt uthus og en bod. Nede ved sjøen ligger en bod. Bolighuset er oppført ca. 1750, uthuset ca. 1900 og bod ved sjøen i 2000.

Søknaden



Flatnes Bygg Consult søkte 16.08.2011 p.v.a. Finn Arild Johannessen om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen og byggeforbudet i strandsonen for å rive gammelt uthus og bod og oppføring av nytt anneks.

Uthuset som søkes revet har en grunnflate på 27,8 m² og boden en grunnflate på 5 m².

Omsøkte anneks er vist i en etasje, med takvinkel på 42 grader og et bebygd areal på 41,4 m². Det er plassert ca. 50 meter fra sjøen.

Det er gitt samtykke til plassering 1 meter fra nabogrense i erklæring datert 12.06.2011.

Dispensasjon er blant annet begrunnet med at det på naboeiendommen rett øst i 2009 ble godkjent anneks med samme fasiliteter. På naboeiendommen rett øst for denne igjen ble det i 2007 godkjent tilsvarende bygg.

Annekset vil få samme høyde og bredde som det gamle uthuset, det flyttes inn under fjellet og senkes ca. 80 cm. Den samlede bygningsmassen vil bli mindre

dominerende i landskapsbildet.

Søker kan ikke se at en dispensasjon på noen måte vil undergrave kommuneplanen eller tilsidesette hensyn som her er gitt.

Synsinntrykket av bygningsmiljøet sett fra sjøen vil bli mindre dominerende, slik at hensynene bak plan- og bygningslovens § 1-8 ikke blir skadelidende.

Uttalelser fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling i brev datert 26.09.2011.

Det vises til at så lenge byggegrense mot sjøen ikke er vedtatt, gjelder forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen. Da søknaden fører til at det bebygde preget mot sjøen reduseres, vil man ikke påklage et eventuelt dispensasjonsvedtak. Kommunen må foreta en konkret vurdering om dispensasjon bør gis.

Merknader/protester

Det foreligger ikke merknader eller protester fra naboer.

Plan- og bygningsetatens vurdering



Sett fra syd, fra sjøen

Det er i kommunens database for biologisk mangfold ikke vist noen registreringer. Plan- og bygningsetaten mener at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

Det er relativt nylig godkjent 2 anneks av samme størrelse og innhold som omsøkte tiltak. Disse er vist på kartutsnittet på forrige side.

Omsøkte anneks vil få en tilnærmet lik plassering og innhold som disse og må derfor kunne sammenlignes.

Omsøkte tiltak vil etter plan- og bygningsetatens vurdering åpne opp i landskapet og gjøre slik at det bebygde preget i området reduseres og boligen bak får mer åpent utsyn mot sjøen.

Området er vist i bevaringskategori 2 i kulturminneverneplan for Kristiansand. Dette er viktige minner i lokal og delvis også regional sammenheng og må regnes som bevaringsverdige.

Men omsøkte anneks har etter plan- og bygningsetatens vurdering fått en utforming som harmonerer med eksisterende bebyggelse i området, slik at tiltaket vil ikke vesentlig tilsidesette plan- og bygningslovens formålbestemmelser eller hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra. Tiltaket vil ikke komme i konflikt med regionale og lokale friluftsinnteresser, landskapsinteresser, biologisk mangfold og kulturminner.

Fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

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

Det anbefales at Byutviklingsstyret gir dispensasjon.

Punkt 24/12: Gnr.88 bnr.33 - Vestre Randøy - søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for oppføring av hagestue

Bilag

søknad om dispensasjon



Dato: 18.01.2012
Saksnr.: 201111000-12
Arkivkode O: GNB: 88,33
Saksbehandler: Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
09.02.2012

Gnr.88 bnr.33 - Vestre Randøy - søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen og byggeforbudet i strandsonen for oppføring av hagestue

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon for oppføring av hagebod/utestue. Området er i gjeldende kommuneplan avsatt som "bebyggelse og anlegg" med hensynssone "kulturmiljø" og "krav om felles planlegging". Skippergata har stor verdi som kulturmiljø og det er viktig å sikre det bevaringsverdige bygningsmiljøet. En videre utbygging og utvikling av området bør skje etter en samlet plan, slik kommuneplanen har fastsatt.

Forslag til vedtak:

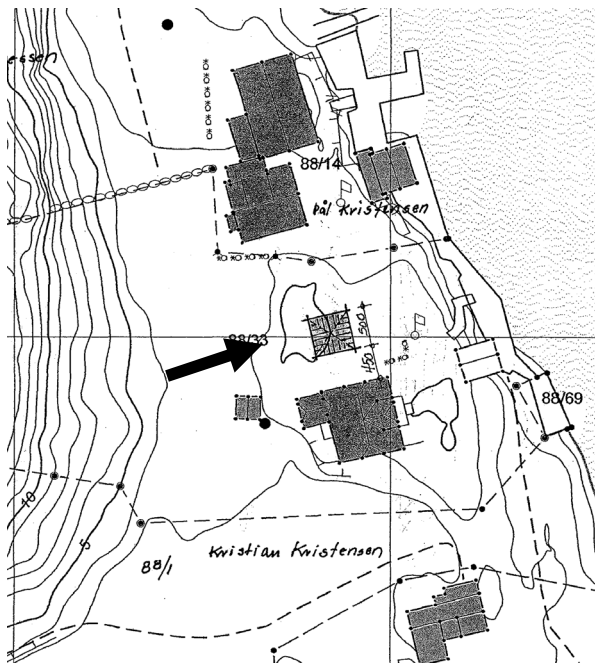
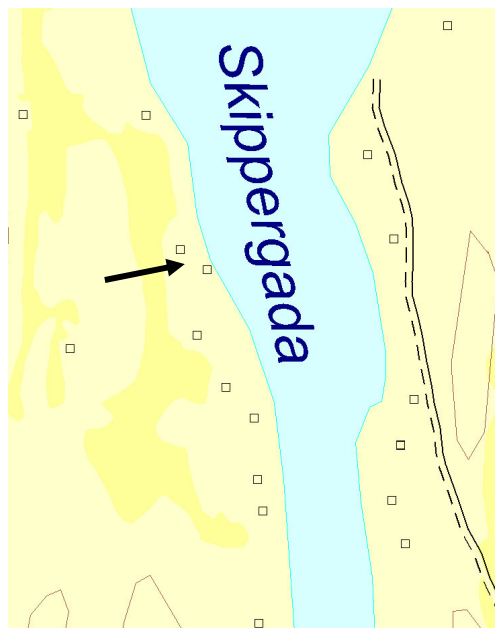
Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og gir ikke dispensasjon for oppføring av hagebod/utestue som omsøkt 07.07.2011 og 05.12.2011. Det vises til PBL §§ 19-2, 1-8 og 11-6.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



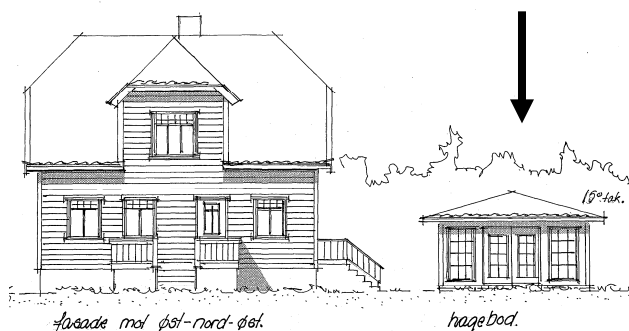
Gjeldende plangrunnlag

Området er uregulert, men i gjeldende kommuneplan avsatt som "bebyggelse og anlegg – nåværende" med hensynssone H570 "kulturmiljø" og H810 "krav om felles planlegging".

Eksisterende forhold

Det ligger i dag en bygning på tomten som benyttes som fritidsbolig. I tillegg er det en mindre bod plassert ved sjøen, rett ved brygga på eiendommen og en liten lekestue bak fritidsboligen.

Søknaden



Odd Fjermedal søkte 07.07.2011 om tillatelse til oppføring av hagebod/utestue på nordsiden av fritidsboligen på Vestre Randøy. Hageboden/utestuen skal plasseres på samme sted som et partytelt står i dag. Antydning på flyfoto over.

Søknad om dispensasjon er mottatt i brev datert 05.12.2011. Dispensasjon er begrunnet med at utestuen vil bli liggende i nær tilknytning til eksisterende bygning på eiendommen og vil ikke virke dominerende. Området er privatisert, slik at utestuen vil ikke komme i konflikt med allmenne friluftsinnteresser.

Uttalelser fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Byantikvaren i notat datert 13. desember 2011, Fylkesmannens Miljøvernavdeling i brev datert 19.12.2011 og Vest-Agder Fylkeskommune i brev datert 10.01.2012. Byantikvaren viser til Skippergatas spesielle kulturmiljø og at området i "kulturminneverneplan for Kristiansand" er forslått plassert i bevaringskategori 1. Dette er viktige kulturminner i regional og delvis også nasjonal sammenheng, fredning bør vurderes. Det må vises stor pietet ved innpassing av nybygg og lignende. Det anbefales ikke å gi dispensasjon. Fylkesmannen viser til at det ikke er fastsatt noe byggegrense i 100-meters beltet langs sjøen. Det gjelder et forbud mot tiltak i dette området og søknaden er avhengig av dispensasjon fra både plankravet og byggeforbudet. Fylkesmannen mener at hagestua vil øke det bebygde preget mot sjøen og dermed ytterligere skade naturverdiene i landskapet. Det gis råd om å avslå søknaden. Fylkeskommunen Viser til de samme forhold som Fylkesmannen og fraråder at det gis dispensasjon.

Merknader/protester

Det foreligger ikke merknader eller protester fra naboer.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Omsøkte hagebod/utestue vil få en grunnflate på 23 m² og en mønehøyde på 3 meter. Bygget er vist plassert rett nord for eksisterende bygning og vil etter plan- og bygningsetatens vurdering øke det bebygde preget og få en relativt eksponert plassering mot Skippergata.

Skippergata har stor verdi som kulturmiljø og det er viktig å sikre det bevaringsverdige bygningsmiljøet. Etter plan- og bygningsetatens vurdering er det viktig at en videre utbygging og utvikling i området skjer etter en samlet plan, slik gjeldende kommuneplan har fastsatt. Det er bare gjennom utarbeidelse av en helhetlig plan at en kan få tatt stilling til en forsvarlig utnyttelse av arealet i området

Plan- og bygningsetaten anbefaler at det ikke gis dispensasjon fra kravet om felles planlegging og byggeforbudet i strandsonen for oppføring av hagebod/utestue som omsøkt.

Punkt 25/12: Rismoen 16 og 18. Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav

Bilag

KLAGE FRA TS HUS AS



Dato: 15.01.2012
Saksnr.: 201107930-16
Arkivkode O: GNBN: 27,330

Saksbehandler: Øyvind Fiskaa

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
09.02.2012

Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav

Sammendrag:

På vegne av eiere av Rismoen 16 og 18 på Mosby klages det over avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav i kommuneplan. Søknaden gjelder fradeling av et areal fra hver av eiendommene slik at det blir en tomt på 702,6 m², der planen er å føre opp en 2- mannsbolig.

Søknaden ble avslått av hensyn til presedens, rasvurdering, gang/ sykkelvei og at det derfor må utarbeides en plan for å kunne ta stilling til om slik fortetting kan tillates.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder vedtak av 20.08.2011. Klage fra TS HUS AS mottatt 21.10.2011 tas ikke til følge. Det vises til sakens vurdering.

Saken oversendes Fylkesmannen i Vest- Agder for endelig behandling.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Øyvind Fiskaa
Saksbehandler

Trykte vedlegg:
Klage fra TS HUS AS dat. 17.10.2011

Utrykte vedlegg:
Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

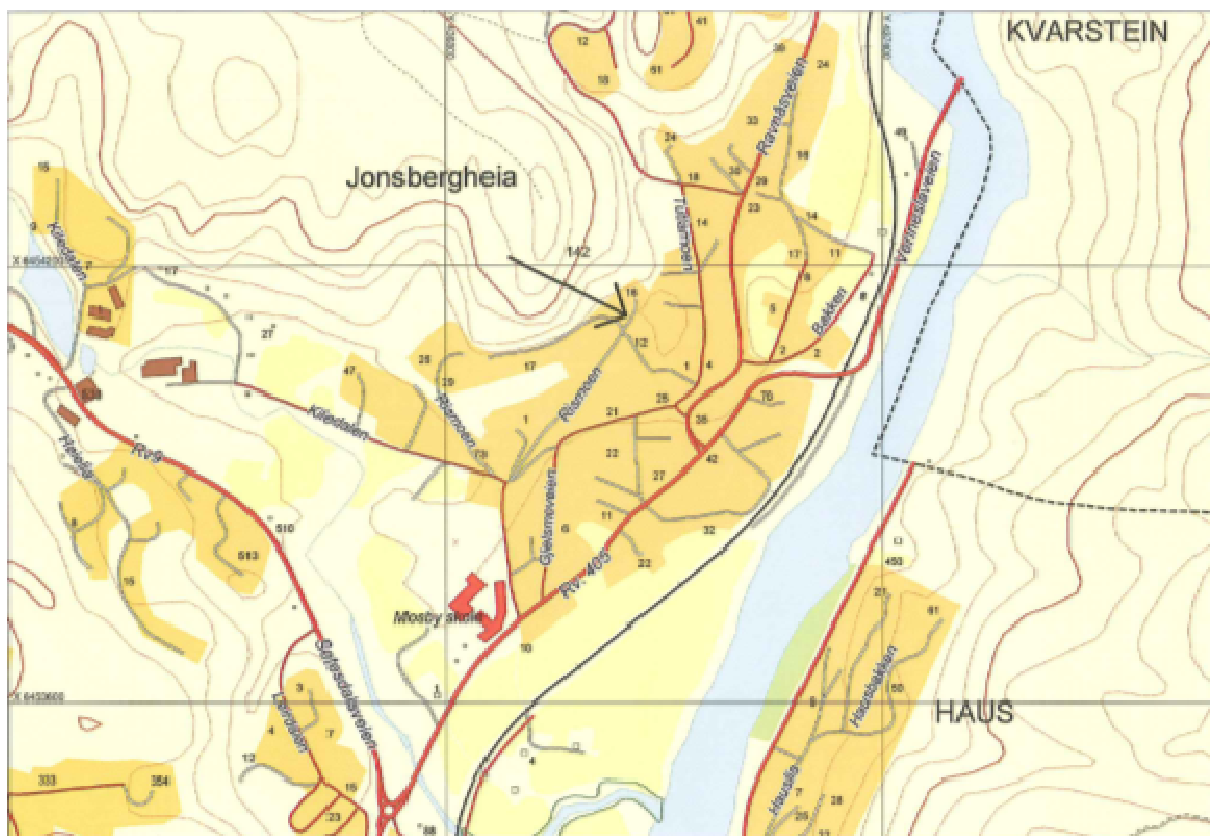
Bakgrunn for saken :

SAKSFREMSTILLING

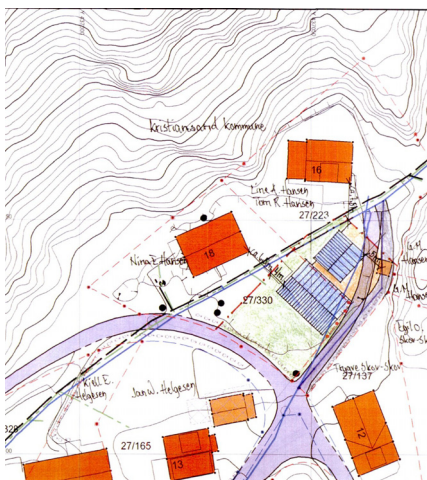
På vegne av eiere av Rismoen 16 og 18 klages det over avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav i kommuneplan. Det er søkt om fradeling av et areal fra hver av eiendommene slik at det skal bli en tomt på 702,6 m², der planen er å føre opp en 2- mannsbolig. Det vil også bli søkt om flytting av vannledning som går over eiendommen.

Tomt nr. 16, gnr. 27, bnr. 223 avgir ca. 336 m² og eiendommen vil etter fradeling ha igjen et areal på 1071,8 m².

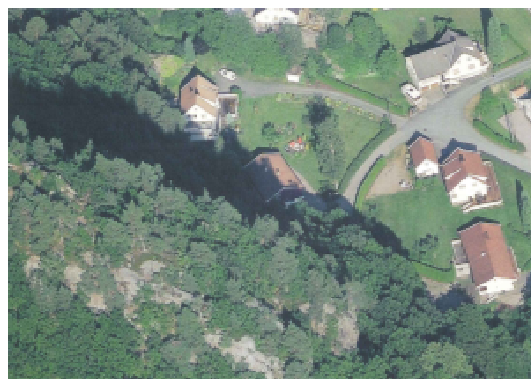
Tomt nr. 18, gnr. 27, bnr. 330 avgir ca. 366,6 m² og eiendommen vil etter fradeling ha igjen et areal på 653,7 m².



Oversiktskart



Situasjonsplan



Skråfoto

Gjeldende plangrunnlag

Området er uregulert. I kommuneplanen er området betegnet som "bebygd område".

Spesielle forhold

Den delen av eiendommen som utgår fra gnr. 27, bnr. 330 ligger i den nye kommuneplanen i et område som er definert som hensynsone for ras og skredfare.

Søknaden

På vegne av eiere av Rismoen 16 og 18 henholdsvis Line Anita & Tom Robin Hansen og Nina Elisabeth Hansen søker Grading Byggservice om dispensasjon fra plankrav i kommuneplan for fradeling av noe areal på hver av eiendommene slik at det blir en tomt på 702,6 m². På den nye eiendommen vil det ev. bli søkt om oppføring av en 2- mannsbolig og det vil bli søkt om flytting av vannledning som går over eiendommen. Ny vannledning vil bli lagt i ny veitrace for å bedre tomteutnyttelsen.

Gnr. 27, bnr. 223 avgir ca. 336 m² og eiendommen vil etter fradeling være 1071,8 m².

Gnr. 27, bnr. 330 avgir ca. 366,6 m² og eiendommen vil etter fradeling være 653,7 m².

Uttalelse/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt for Fylkesmannens Miljøvernavdeling, Fylkeskommunen v/ Regionalavdelingen og Ingeniørvesenet til uttalelse.

Fylkesmannens Miljøvernavdeling skriver i sin uttalelse dat. 19.08.2011*"Plankravet er satt for å ivareta gode tekniske løsninger i hele boligområdet. Dersom kommunen vurderer at en dispensasjon reduserer muligheten for trygg og lett tilkomst til lekeplass og /eller skole, vil vi gi råd om at dispensasjon ikke gis.*

En planprosess skal organiseres slik at synspunkter fra barn som berørt kommer fram og at ulike grupper barn og unge, samt funksjonshemmede selv gis anledning til å delta. Planen skal sikre trygge og tilgjengelige arealer for barn i alle aldre. Det vises i denne sammenheng til de vurderinger/ beskrivelser som skal følge planer etter pbl med hensyn til konsekvenser for barn og unge, samt funksjonshemmede, jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 om barn og planlegging, samt rundskriv T-5/99B om tilgjengelighet for alle."

Fylkeskommunen v/ Regionalavdelingen skriver i sin uttalelse mottatt på e-mail den 26.07.2011, at de har ingen merknader til saken.

Ingeniørvesenet skriver i sin uttalelse dat. 29.06.2011 følgende:.....*Det er ikke G/S-sti mellom den aktuelle adressen og skolen. Kun kommunale boligveier, muligens med lav ÅSD (årsdøgntrafikk).*

Så da tror jeg ikke det er problem med å fradele. Men jeg trenger en bedre tegning der jeg kan se eksisterende veisituasjon og hvordan avkjørselen skal være. Sikt og avstander til vei og grenser må påføres.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser/ samtykke/ godkjenning:

Søker har oversendt kart som viser siktlinjer og ny vei/ utkjørsel. Ny vei er skravert og munner ut nøyaktig på samme plass som eksisterende vei/utkjørsel.

Parkvesenet opplyser at de forgjeves har prøvd å få til en atkomst til kvartalslekeplass nord for eiendommene over aktuelt område.

Dispensasjoner/ plan- og bygningsetatens vurdering:

Fradeling er avhengig av dispensasjon fra plankrav for å kunne få tillatelse.

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

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak 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.

Søknad om dispensasjon:

I søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplan jf. pbl. § 11-6 anfører Grading Byggservice følgende:

- *Undertegnede er av den oppfatning at dette område egner seg svært godt for fortetting siden tomtestørrelsene på de omsøkte eiendommene er av en slik størrelse at selv etter fradeling vil de være å betegne som store tomter.*
- *I kommuneplanen er dette avsatt til boligområde. Område vil absolutt ikke forandre karakter selv etter fradeling.*
- *Utkjørsel fra den nye tomten vil ha felles utkjørsel med gbnr: 27/223. Tinglyst rett til å bruke avgitt veistump til utkjørsel vil bli ordnet så sant tomtefradelingstillatelse vil bli gitt.*
- *Undertegnede er godt kjent med kommunens politikere ønsker en fortetting av boligbyggingen i etablerte boligområder. Dette bør da være i tråd med politikernes ønsker.*
- *Tomtestørrelsene i Kristiansand kommune er svært ofte i størrelse 3- 400 m². det betyr at den omsøkte fradelingen er bortimot dobbel så stor som det som faktisk er vanlig tomtestørrelse i Kristiansand.*
- *Undertegnede er ikke kjent med at det finnes planer om å bygge veier eller bruke dette området til noe annet enn boligområde. Det er derfor vanskelig å skjønne at dette området ikke kan fortettes med flere boliger.*
- *Det kan nevnes at gbnr. 27/463 fikk byggetillatelse til en 2- mannsbolig/ rekkehus 12.6.2007.*
- *Videre så ble det gitt byggetillatelse til en bolig på gnr. 27/53 så sent som 5.1.2010. denne boligen ligger ca. 110- 120 m fra gbnr. 27/223."*

Hensynet bak plankravets bestemmelser som det søkes dispensasjon fra:

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen (kommunedelplanen) er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene.

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

Plan- og bygningsetatens dispensasjonsvurdering

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.

Etter en samlet vurdering konkluderer plan- og bygningsetaten med at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene og at søknaden må avslås.

Det vises til at det er flere eiendommer i dette område som også kan være egnet til fortetting. Av hensyn til presedens, rasvurdering, gang/ sykkelvei må det utarbeides en plan for å kunne ta stilling til om slik fortetting kan tillates.

Plan- og bygningsetatens vedtak av 20.08.2011:

«Plan- og bygningsetaten godkjenner ikke deling som omsøkt. Ulempene ved en dispensasjon vurderes som klart større enn fordelene, jf. plan- og bygningsloven §§ 19-2, 26-1 og sakens vurdering.

Det må eventuelt utarbeides en plan for å kunne ta stilling til om slik fortetting kan tillates av hensyn til presedens, rasvurdering og gang/ sykkelvei osv. Det vises også til at det er flere eiendommer i området som er minst like godt egnet til fortetting i dette området.

Ingen naboer har protestert eller kommet med merknader til søknaden.»

KLAGEBEHANDLING

Vedtak av 20.08.2011 er påklaget av TS HUS AS i brev dat. 17.10.2011, mottatt 21.10.2011.

I klagen anføres følgende:

- Ingen merknader eller protester fra nabo.
- Eneste uttalelse fra statlig eller regional myndighet som kan tale imot en dispensasjon er fra: Fylkesmannens Miljøvernaveiing som skriver i sin uttalelse.... *«plankravet er satt for å ivareta gode tekniske løsninger i hele boligområdet. Dersom kommunen vurderer at en dispensasjon reduserer muligheten for trygg og lett tilkomst til lekeplass og /eller skole, vil vi gi råd om at dispensasjon ikke gis».*
- Fra den nye tomten vil det bli 47 m til nærmeste lekeplass som er på 6000 m² og inneholder lekeområde, kunstgressbane og grusbane. Dette lekeområde blir benyttet av Mosby skole. Det er under 100 boenheter tilknyttet denne lekeplassen. Skoleveien er den samme som skolen bruker til og fra lekeområdet. Og Statens vegvesen vurderer også veien med lav årsgogntrafikk.
- Vedrørende rasfaren er det satt i gang tiltak for å sikre fjellet, og det er flere boliger som ligger nærmere opp mot ras område. Når arbeidet for å sikre området er ferdig er uvisst, det er arbeid som kommunen selv utfører. Slik vi oppfatter dette i saken er det vurdert opp mot faren å bygge i et slikt område ivaretatt.
- Derfor er det etter vår oppfattelse at saken ikke er vurdert riktig i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»
- Lovens formålsbestemmelser er ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene her er større enn ulempe i saken. Da det er forstått slik at politikerne ønsker at det fortettes slike områder, dette området ligger ikke innenfor områdene som er lagt ned forbud mot fortetting i kommuneplan som gjelder i dag.
- Det kan også tillegges denne saken at det er gitt bygge og delingstillatelse til bygging av en tomannsbolig på gnr. 27 bnr. 482 Venneslaveien 48c. Vedtaksdato 18.03.2010. denne tomten ligger i samme området som gjelder søknaden. Det er også gitt tillatelser til flere nybygg i området.»

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vedtak i saken er fattet 20.08.2011 og klagen er mottatt 21.10.2011.

Etter Forvaltningslovens § 29 er fristen for å klage 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part.

Grading Byggservice hevder at klagen ble mottatt 19.10.2011 og at de ble kjent med vedtaket 20.10.2011.

Tiltakshaver fikk tilsendt gebyr for saksbehandling den 19.09.2011, så anses klagen å være rettidig innkommet. Dato for utsendelse av gebyr og utsendelse av vedtak er tilnærmet samme dato.

Søknaden er avslått av hensyn til presedens, rasvurdering, gang/ sykkelvei og at derfor må utarbeides en plan for å kunne ta stilling til om slik fortetting kan tillates.

På grunn av rasvurderingen ble Ingeniørvesenet bedt om uttalelse.

I tilbakemeldingen skriver Ingeniørvesenet i sitt notat av 06.01.2012 følgende:

«Befart område 5.01.2012. Utover dette er rapport i fm. rasfare vurdert samt utførte sikringsarbeider i 2011.

Rasfare: Eksisterende hus ligger relativt nærme rasfarlig terreng. Foreslått bebygget areal ligger lenger vekk, og vurderes som relativt sikkert. Det er satt opp sikringsgjerd i terreng bak eksisterende bebyggelse. Bebyggelse som foreslått vurderes som akseptabelt mht. rasfare.

Eksisterende infrastruktur: Veien opp til Rismoen og til dagens bebyggelse tilfredstiller ikke krav i veinormalen mht. veibredde og snuplass. GS vei bør vurderes for hele eller deler av denne veistrekningen. Det planlegges utvidelse og forlengelse av veien på Rismoen. Byggetillatelse bør avvente til endelig løsning foreligger samt behov for GS vei og eventuell utbedring er avklart.»

Kommentar til klagen:

- Lekeplass er bare en del av infrastrukturen som er nødvendig.
- Skolevei er ikke etablert.
- Det er riktig at ingeniørvesenet har satt opp sikringsgjerde og at tiltaket vurderes som akseptabelt mht. rasfare.
Plan- og bygningsetaten mener likevel det er uheldig å bygge på slike rasutsatte steder uten å gå veien om regulering. Selv om det er satt opp sikringsgjerde så er det en nødvendighet med kontinuerlig vedlikehold og kontroll.
- Den tillatelsen som det vises til på gnr. 27, bnr. 482 var en eiendom som ble godkjent fradelt 11.062009. Eiendommen ligger på et helt annet sted, mellom Venneslaveien og Otra. Begrunnelsen for vedtaket var tomtens størrelse og egnethet for fortetting samt at lekeplasser, gang- /sykkelsti og støyskjerming allerede var på plass.

De argumenter som fremføres i klagen mht. lekeplass, skolevei, og annen tillatelse som er gitt endrer ikke Plan- og bygningsetatens vurdering.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at klagen har tilført saken ny momenter av en slik grad at klagen må tas til følge.

Punkt 26/12: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 09.02.2012

Bilag

Miljøverndepartementets skriv

Setesdalsveien 24a - Frobusdalen - mindr endring av reguleringsplan

Skjærbommen 196 - fylkesmannens skriv

Opprettelse av Nedre Timenes naturreservat

Magnus Barfots vei 3c - klage på vedtak



Dato: 24.01.2012
Saksnr.: 201200007-4
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
09.02.2012

Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 09.02.2012

- 15/12 Magnus Barfots vei 4 c – klage på vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 10.12.2012. Trykt vedlegg.
- 16/12 GNR. 82 BNR. 22, Skjærbommen 196. Fylkesmannens behandling av klage over godkjenning av søknad om endring av høydeplassering av fritidsbolig som skal oppføres. Fylkesmannens skriv 10.01.2012. Plan- og bygningssjefens godkjenning av søknad om endret høydeplassering av fritidsbolig er påklaget. Fylkesmannen opphever plan- og bygningssjefens vedtak. Trykt vedlegg.
- 17/12 Setesdalsveien 24 a - Frobusdalen– mindre endring av reguleringsplan – vedtatt 25.04.2007. Vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 11.01.2012. Trykt vedlegg.
- 18/12 Reopnevning av medlemmer til verneområdestyret for Flekkefjord og Oksøy-Ryvingen landskapsvernområder i Vest-Agder fylke. Miljøverndepartementets skriv 10.01.2012. Trykt vedlegg.
- 19/12 Kunngjøring om vern – opprettelse av Nedre Timenes naturreservat i Kristiansand kommune. Fylkesmannens skriv 20.12.2011. Trykt vedlegg.
- 20/12 Hamresanden Senterområde – detaljregulering oppstartsvarsel. Asplan Viaks skriv 18.01.2012.

[Forslag til vedtak:](#)

[Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 27/12: Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 09.02.2012

Bilag

Referatsaker



Dato: 24.01.2012
Saksnr.: 201200008-4
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
09.02.2012

Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 09.02.2012

[Forslag til vedtak:](#)

[Byutviklingsstyret tar referatsakene til orientering.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 28/12: Kvartal 42 - detaljregulering - sluttbehandling

Bilag

Saksprotokoll

10. Nær og fjernvirkning Kvartal 42
9. Saksprotokoller Kvartal 42
8. Risiko og sårbarhetsanalyse Kvartal 42
7. Snitt - plantegninger Kvartal 42
6. Trafikkanalyse Kvartal 42
5. Støyberegning
4. Sol-skygge diagram Kvartal 42
3. Planbeskrivelse
2. Reguleringsbestemmelser Kvartal 42 - 190112
1. Reguleringsplan Kvartal 42 - alle plankart



Dato: 24.01.12
Saksnr.: 201003765-48
Arkivkode O: PLAN: 1267
Saksbehandler: Maarten Nandrup Stallemo

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
09.02.2012
22.02.2012

Kvartal 42 - detaljregulering - sluttbehandling

Sammendrag

Planforslag for kvartal 42 åpner for å etablere forsamlingslokale for menigheten Filadelfia med kapasitet på rundt 2000 personer. Forslaget inneholder også formålene forretning, bevertning, sykehjem, omsorgsboliger, parkering, kirke, kontor og bolig. Tiltakets størrelse er betydelig med rundt 25 000 m2 bruksareal over bakken, totalt 34 594 m2 bruksareal.

Planområdet befinner seg i østre del av Kvadraturen like ved lundsbroa Thygesons minde. Det utgjør størstedelen av kvartal 42 samt deler av omkringliggende gater: Dronningens gate, Elvegata og Tollbodgata.

I kommuneplanen er planområdet regulert til sentrumsområde. Det er tegnet inn kollektivtrase i Tollbodgaten og Elvegata. Planforslaget er i tråd med kommuneplanen i forhold til plassering av forsamlingslokale, universell utforming og retningslinjer for signalbygg. Planforslaget er i strid med kommuneplanen i forhold til hensyn til kulturminner, plassering av sykehjem og etablering av støyfølsom bebyggelse innenfor rød sone.

I gjeldende kommunedelplan for Kvadraturen er området avsatt til forretning/kontor/bolig med publikumsrettet virksomhet mot gate. Retningslinjene sier blant annet at tiltak skal angis som allmennyttig formål for Frikirken og Filadelfia, samt at Kvadraturen som helse-, sosial- og omsorgssentrum nedtones. Planforslaget er i strid med gjeldende kommunedelplan i forhold til nedtoning av Kvadraturen som helse-, sosial- og omsorgssentrum, utbygg som krager ut over byggelinjen samt i forhold til bevaring av bygninger. Planforslaget er i tråd med gjeldende kommunedelplan i forhold til publikumsrettet virksomhet mot gate, areal for uteopphold og lek, samt bebyggelse som allmennyttig formål for Frikirken og Filadelfia.

Sentrale problemstillinger i prosessen har vært blant annet tillatte byggehøyder i Kvadraturen, utkraging av bebyggelse over gate, formål sykehjem og bevaring av vernet bebyggelse.

I forbindelse med at planforslaget lå ute til offentlig ettersyn er det kommet en rekke merknader. Det er reist innsigelse til planforslaget fra Fylkesmannen i Vest-Agder med

bakgrunn i etablering av formålet institusjon i rød støysone. Statens vegvesen har reist innsigelse til størrelsen på parkeringsanlegget i forhold til plassering av utkjøring og krav til parkeringsdekning i kommuneplanen. Vest-Agder fylkeskommune har reist innsigelse til løsninger som er i konflikt med kollektivtrafikken, foreslåtte byggehøyder og riving av verneverdig bygg.

Teknisk direktørs vurdering er at bakgrunnen for innsigelsen med kollektivtrafikken er løst i planforslaget da det fremgår av plankartet og bestemmelsene at det skal legges til rette for nødvendig plass for kollektivtrafikken. Innsigelsen vedrørende størrelse på parkeringsanlegg og plassering av utkjøring er ikke løst da det ansees som nødvendig at tiltak med forventede høye besøkstall også har tilstrekkelig parkeringsdekning. Administrasjonen vil ta kontakt med Statens vegvesen for å avklare om det, etter at BUS har behandlet de endelige rammene for prosjekt, er mulig å komme fram til en omforent løsning slik at innsigelsen trekkes før Bystyrebehandlingen. De andre forholdene som det er reist innsigelse til, som formål institusjon, tillate byggehøyder og bevaring av verneverdig bygg vil etter teknisk direktørs vurdering løses ved forslag til vedtak 1. a – d. Vest-Agder fylkeskommune har også reist innsigelse til byggehøyder i kvartal 42 som alternativt planforslag i ny kommunedelplan for Kvadraturen. Det antas at denne kan trekkes dersom byggehøyder løses i foreliggende planforslag, vedtakspunkt 1 a. Etter at bystyret har vedtatt planforslaget så sendes det til de berørte offentlige myndigheter som har reist innsigelse. Svaret fra disse myndighetene vil avgjøre om planforslaget er egengodkjent, eller om det må iverksettes meklings.

Naboer til planområdet har sendt inn merknader som omhandler en del av de samme forholdene som blant annet byggehøyder, tap av sol som en konsekvens av høyder, funksjonen som signalbygg, estetikk, formålene sykehjem og omsorgsboliger, utkrating av bygg over gate, riving av verneverdig bygg, plassering av utkjøring til parkeringsanlegg, trafikk, støyforhold, forholdet til overordnede planer samt presedens i fremtidige saker.

Teknisk direktør vurderer det som positivt at det åpnes for å etablere forsamlingslokale med høy kapasitet, som også kan fungere som konferansesal. Det er videre positivt hvordan forsamlingslokalet er tenkt løst ved å senke det ned i bakken, samt at det har svært god lokalisering med tanke på kollektivtrafikk. Det vurderes som negativt at planforslaget går utenfor rammene som legges i kommunedelplan for Kvadraturen i forhold til høyder. Det er også negativt at planforslaget åpner for å rive verneverdig bygg samt å krage bebyggelse ut over Dronningens gate. Krysset Dronningens gate – Kronprinsens gate er et av få gjenværende kryss hvor alle hjørnene er intakte i henhold til murbyen. Utkrating over gate er i konflikt med gateperspektivet og i strid med grunntanken bak renessanseplanen: Fri sikt mot hav og hei, og åpne gateløp. Det er videre negativt at et så støysensitivt formål som sykehjem ønskes lagt til et av de mest støyutsatte områdene i Kvadraturen.

Teknisk direktør har vært i tvil om planforslaget kan fremmes i sin nåværende form. De endringene som forutsettes før planen formelt kan godkjennes endelig, er så vidt omfattende at resultatet vil måtte bli ganske forskjellig fra forslaget. På den annen side, og det som ga utslaget slik at planforslaget likevel burde kunne fremmes, er bl.a. at forsamlingslokalet/konferansesalen er høyt ønsket.

Teknisk direktør kan med bakgrunn i saken ikke tilrå at det vedtas en plan som gir hjemmel for et tårnbygg tilsvarende 13 etasjer og anbefaler derfor at tårnbygget tas ut, maks etasjetall angis og andre endringer legges inn. Med henvisning til dette og til øvrige påpekninger i saksfremlegget anbefaler Teknisk direktør følgende:

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for kvartal 42 sist datert 01.06.11, med bestemmelser sist datert 19.01.12 med følgende endringer i plankart og bestemmelser:
 - a. Byggehøyder tilpasses føringer i kommunedelplan for Kvadraturen samt gjeldende reguleringsplan: Tilsvarende 4 +1 etasjer langs Dronningens gate/Tollbodgata og 6 etasjer mot Elvegata
 - b. Formål institusjon – sykehjem tas ut.
 - c. Delområde D2 reguleres til bevaring med gjeldende møne- og gesimshøyder.
 - d. Bebyggelse tillates ikke å krage ut over Dronningens gate
2. Endret planforslag forelegges byutviklingsstyret, sammen med fasadetegninger, for godkjenning ved behandling av rammesøknad.
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 01.06.11
2. Bestemmelser, sist datert 19.01.12
3. Planbeskrivelse, sist datert 10.05.11
4. Nær- og fjernvirkning
5. Sol – skygge diagram
6. Støyberegning
7. Trafikkanalyse
8. Snitt - plantegninger
9. Risiko og sårbarhetsanalyse
10. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken.

Utrykte vedlegg

1. Vindutredning

2. Merknader etter offentlig ettersyn

An aerial photograph of a city grid, likely in San Francisco, showing a dense arrangement of buildings and streets. A white rectangle highlights a specific building located in the middle-right portion of the grid, near the waterfront. The building has a flat roof and is surrounded by other urban structures. The waterfront area includes a marina with several boats and a bridge crossing the water. The overall scene is a high-resolution aerial view of an urban environment.

Situasjonskart

BAKGRUNN FOR SAKEN

Forslag til reguleringsplan for kvartal 42 fremmes av Morgenstjernen eiendom AS på vegne av Filadelfia pinsemenighet i selskapet Kvartal 42 AS. Konsulent er arkitektfirmaet Kristin Jarmund arkitekter AS.

Forslag til regulering av kvartal 42 har de siste årene vært gjenstand for flere planprosesser. I 2007 ble gjeldende reguleringsplan vedtatt av bystyret. Like etter ble det utlyst ny arkitektkonkurranse. På bakgrunn av denne ble det utarbeidet planprogram som ga grunnlag for utarbeiding av forslag til reguleringsplan.

Dagens situasjon

Planområdet befinner seg i Kvadraturens sørøstlige del. Det omfatter størstedelen av kvartal 42, samt gatearealet rundt i henholdsvis Tollbodgata, Elvegata og Dronningens gate. Planområdet er forholdsvis flatt og for det meste bebygd, med unntak av en parkeringsplass på hjørnet Dronningens gate – Elvegata, samt vegarealet. Det er lite vegetasjon bortsett fra enkelte trær og busker, samt trærne mellom gang- og sykkelveien og gatearealet i Elvegata.

Planens innhold

Formålet med planarbeidet er primært å legge til rette for etablering av forsamlingslokale for Filadelfia pinsemenighet. I tillegg foreslås det underjordisk parkeringsanlegg, forretning, bevertning, kontorer, sykehjem, omsorgsboliger, alminnelige boliger og kapell. Forslagsstiller ønsker bebyggelse i 12 etasjer mot Elvegata, 5 etasjer mot Tollbodgata og 4 + 1 etasjer (én etasje er inntrukket) mot Dronningens gate.

Planforslaget tillater totalt bruksareal på 34 594 m². Av dette er ca 12 000 m² under bakken (parkering/underetg.) og 2382 m² som eksisterende bebyggelse (D4). I forhold til ny bebyggelse, over bakken, er det i forslag til ny reguleringsplan hjemmel for totalt 22 495 m² BRA.

Parkeringskjelleren er foreslått med maks 200 plasser. Dette er sikret i bestemmelsene. Videre er forsamlingslokalet tenkt å ha en kapasitet på ca 2000 personer. Det foreslås totalt 44 sykehjemsplasser og 90 leiligheter. Dette fremgår av planbeskrivelsen men er ikke lagt inn i bestemmelsene. Uteoppholdsareal og lekeareal er lagt til gårdsrommet i midten av kvartalet. Dette er vist i plankartet.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Kommuneplan (vedtatt 22.06.11):

I kommuneplanen er planområdet regulert til sentrumsområde. Det er tegnet inn kollektivtrase i Tollbodgaten og Elvegata.

Viktige hovedgrep som angår planforslaget er blant andre:

- Prinsippet om samordnet areal- og transportsystem og sikring av grønnsstruktur er overordnet all arealplanlegging i kommunen.
- Kontorer, service og annen virksomhet med mange ansatte/kunder legges fortrinnsvis i Kvadraturen, bydelssentrene samt langs bussmetroens grunnlinje. Handel legges i Kvadraturen, bydelssentrene og sentrale deler av Sørlandsparken. Det søkes en høy utnyttelse i utbyggingsområdene i og rundt bydels- og områdesentrene, langs bussmetroaksen og i ulike knutepunkt.

Retningslinjer i kommuneplanen som angår planforslaget er blant andre:

- Universell utforming skal legges til grunn i planleggingen. Minst 70 % av nye boenheter skal være universelt utformet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan.
- Ved tiltak nær landemerker eller verneverdige kulturminner, skal det redegjøres for innvirkningen på disse.

- Historiske elementer: Ved planlegging og prosjektering av nye tiltak skal det tas hensyn til eksisterende bebyggelse og kulturminner. Kulturminnene kan utnyttes som et identitetsskapende element.
- I forhold til signalbygg inneholder kommuneplanen følgende:
Signalbygg (kirker, kulturinstitusjoner, idrettsanlegg, skoler og andre anlegg av særlig betydning for fellesskapet eller med dominerende plassering) skal utformes etter følgende prinsipper:
 - Bygget bør ha en sentral plassering i forhold til offentlige plasser og hovedgater.
 - Byggene skal, sammen med andre dominerende anlegg i området, bidra til å skape gode offentlige uterom.
 - Bygget bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse.
 - Anleggets ulike funksjoner bør gjenspeiles i planløsninger, volumoppbygging og fasader.
 - Bygg skal bidra til å nytolke og videreutvikle lokale bygningstyper og -tradisjoner.
 - Med mindre særlige grunner foreligger, bør utformingen av nye byggverk gjenspeile dagens bygningsteknologi og arkitektoniske uttrykk og utføres i varige materialer med høy håndverksmessig standard.

Planforslaget inneholder formålet institusjon. Dette er omtalt i kommuneplanen:

- Behovet for omsorgsboliger er i dag ikke dekket. For å komme opp på anbefalt nivå, trengs det 200-300 nye omsorgsboliger. Disse kan bygges i tilknytning til sykehjem eller legges i tilknytning til boligområder, uavhengig av sykehjem.
- Det er behov for åtte nye sykehjem fram til 2050. I planperioden er det behov for ett nytt sykehjem som bør ligge på Rona. Deretter følger Solkollen på Hellemyr, Hånes /Benestad, Kroodden og fire i senterområdene, to i øst og to i vest. Behovet vil øke raskt fram mot 2050.

Kartutsnittet viser nye sykehjem i kommuneplanen:



I forhold til støy er følgende lagt inn i kommuneplanen:

- Støy har mange kilder. De viktigste er vei, jernbane og flytrafikk, industri, bygg og anlegg, utesteder, skytebaner, motorsportanlegg og andre idrettsanlegg.

- Krav om støymålinger og støyreduserende tiltak er blant annet hjemlet i kommunehelseloven, forskrifter til arbeidsmiljølov, forurensingslov og plan- og bygningslov.
- Det er laget støykart for veitrafikkstøy, industristøy (Xstrata), havn (Kongsgårdbukta), Kjevik flyplass og Farvannet skytebane.
- Støysoner vises som hensynssone på plankartet og i temakart.
- Retningslinjene angir:
 - Støy (dag og natt) skal utredes ved utarbeidelse av reguleringsplaner.
 - Innenfor rød sone, nærmest støykilden, skal det ikke etableres nye boliger/fritidsbebyggelse eller annen støyfølsom bebyggelse.
 - Gul sone er en vurderingssone der støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom risikoreduserende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanen i forhold til plassering av forsamlingslokale, universell utforming og retningslinjer for signalbygg. Planforslaget er i strid med kommuneplanen i forhold til hensyn til kulturminner, plassering av sykehjem og etablering av støyfølsom bebyggelse innenfor rød sone.

Kommunedelplan for Kvadraturen (vedtatt 29.06.99):

Formål i kommunedelplanen for Kvadraturen er bybebyggelse; forretning, kontor, bolig med forretning mot gate (Dronningens gt.).

Kommunedelplanens bestemmelser legger føringer for utvikling av kvartal 42:

- Formål er angitt som forretning/kontor/bolig med publikumsrettet virksomhet mot gate.
- Angitte bevaringsverdige bygninger skal bevares.
- Ved boligformål skal det opparbeides leketilbud i området.
- Det skal være minimum 25 m² uteoppholdsareal pr bolig på egen tomt.
- Boliger skal ha egen adkomst samt at leiligheter skal være gjennomgående der utendørs støynivå er høyere enn 55 dB (A).

Retningslinjene sier blant annet at tiltak skal angis som allmennyttig formål for Frikirken og Filadelfia, samt at Kvadraturen som helse-, sosial- og omsorgssentrum nedtones. Aktuelle bestemmelser og retningslinjer er angitt under.

Bestemmelser:

- 2.3 Angitte bevaringsverdige bygninger skal inngå i spesialområde bevaring.
- 3.1.2 Bebyggelsen kan ha blandet formål forretning/kontor/bolig, men lokaler på gateplan skal beholdes forretningsvirksomhet, servering eller publikumsrettet servicevirksomhet mot angitte gater.
- 5.3 Boligbebyggelse med mer enn 3 boliger kan ikke igangsettes før godkjente detaljplaner for opparbeidelse av leketilbudet i området foreligger.
- 6.1 Boliger skal ha areal for uteopphold, enten på egen tomt eller fellesareal, fortrinnsvis på bakkeplan og utgjøre min 25 m² pr. bolig. En tilstrekkelig del av utearealet skal være egnet for lek.
- 6.3 Utbygg eller karnapper skal ikke krage ut over byggelinjen. Balkonger kan tillates inntil 1,2 meter ut mot gate.
- 6.5 Der støynivået utenfor boligfasade har en døgnekivalent på mer enn 55 dB (A) skal leilighetene være gjennomgående.

Retningslinjer:

- Bybebyggelse med forretningsvirksomhet langs Dronningens gate og Elvegata.
- Trafikkområde samordnet med trafikkmønsteret i krysset Elvegata – Dronningens gate.
- Bebyggelse skal i reguleringsplanen underspesifiseres som allmennyttige formål for Frikirken og Filadelfia.
- Bygeområdet skal følge kvartalsdannelsen, men revurderes i forhold til gatebredden i Elvegata.

- Det skal utvikles karrèbebyggelse, men det kan vurderes å bebygge hele det indre av kvartalet for eventuelt å legge til rette for idrettshall for videregående skole.
- Kvadraturen som helse-, sosial- og omsorgssentrum nedtones

Planforslaget er i strid med gjeldende kommunedelplan i forhold til nedtoning av Kvadraturen som helse-, sosial- og omsorgssentrum, utbygg som krager ut over byggelinjen samt i forhold til bevaring av bygninger. Planforslaget er i tråd med gjeldende kommunedelplan i forhold til publikumsrettet virksomhet mot gate, areal for uteopphold og lek, samt bebyggelse som allmennyttig formål for Frikirken og Filadelfia.

Forslag til ny kommunedelplan for Kvadraturen (til behandling våren 2012):

Forslag til ny kommunedelplan for Kvadraturen lå ute på høring i perioden 6. mai til 17. juni 2011. I høringsforslaget er forslagsstillers planer for kvartal 42 lagt inn som alternativt planforslag. Det er i høringsperioden reist innsigelse til planforslaget med bakgrunn i høyder og volumer som vurderes å være i strid med renessansebyens intensjoner. Det stadfestes samtidig at gjeldende reguleringsplan for kvartal 42, plan nr. 1112, fortsatt skal være gjeldende.

Forslag til ny kommunedelplan for Kvadraturen har blant annet følgende bestemmelser og retningslinjer:

- Ens høyde er en kvalitet som ønskes ivaretatt, sett både i lys av de tårnbygg som er bygget, og foreslåtte som ikke er reist. Av den grunn åpnes det ikke for etablering av nye tårnbygg selv om det ønskes for å understreke en bygnings betydning.
- Det bygget som uansett skal rage høyest i Kvadraturen er domkirken som på toppen av tårnet har cote 38 (før spiret).
- Høydeangivelsene er forutsatt å romme 4 etasjer og tilbaketrukket 5. etasje innenfor en vinkel av 45. Disse høyder fastsettes av hensyn til solinnfall i byrom.
- Den eksisterende oppdeling av fasadene som gjenspeiler den tradisjonelle eiendomsstrukturen skal videreføres. Kvartalets variasjon i fasadeuttrykk skal opprettholdes og videreutvikles. Byggene skal arkitektonisk framstå som selvstendige bygg. Det skal være brudd i gesims fra bygg til bygg.
- Annet (pbl §11-9 nr. 5 og §28-7) Boliger skal ha areal for uteopphold, enten på egen tomt eller fellesareal, på bakkeplan og utgjøre minimum 25 m² pr. bolig og tilfredsstillende kvalitetskrav som angis i den til enhver tid gjeldende teknisk forskrift.
- Bevaring (pbl §11-9 nr. 7) Tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse: Ved oppføring av nybygg mot gater, skal fasadene ved form, dimensjoner og utseende, tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelse. Bygg på bruksnummer inntil bevaringsverdig bygning skal ha gesims- og mønehøyde som er middelvei av høyeste og laveste og maksimalt 3 m over bevaringsverdig bygningens høyder.

Planforslag for kvartal 42 er i strid med forslag til ny kommunedelplan for Kvadraturen først og fremst når det gjelder tillatt byggehøyde. Ny kommunedelplan er tydelig når det gjelder fremtidige høyder i Kvadraturen og berører planforslag for kvartal 42 med formuleringene om at det ikke åpnes for nye tårnbygg selv om disse er tiltenkt funksjoner som signaler eller symboler. Videre stadfestes det at domkirken uansett skal rage høyest i Kvadraturen med toppen av tårnet på cote + 38. (Forslag til kommunedelplan omtaler høyden på tårnet, ikke høyden på spiret). Forslag for kvartal 42 er i strid med dette i forhold til tårn som signalbygg og byggehøyde som legger seg 6 meter, tilsvarende to etasjer over domkirkens tårn. For øvrige byggehøyder inneholder planforslaget 4 etasjer, med inntrukket femte etasje av hensyn til solinnfall i byrom. Forslag til reguleringsplan for kvartal 42 legger opp til 4 +1 og 5 etasjer hvor første etasje har høyde tilsvarende to etasjer, omlag 6 meter. Dette vil fra gaten vil oppleves som 6 fulle etasjer.

Reguleringsplan

Plan nr 1112, reguleringsplan for deler av kvartal 42. Godkjent av bystyret i Kristiansand den 24.01.2007 som sak nr. 7. Formål i gjeldende reguleringsplan er blandet formål – allmennyttig, bolig, forretning, kontor.

Gjeldende reguleringsplan tillater mønehøyder fra k+20 til k+25 bebygd i 4-6 etg hvor øverste etasjer er tilbaketrukket. Det er videre satt krav om maks støynivå, minimum uteoppholdsareal og etablering av sandlekeplass i kvartalet. Aktuelle bestemmelser er gjengitt under.

Bestemmelser:

- Mønehøyder fra k+20 til k+25, 4-6 etg med øverste tilbaketrukket.
- Forretningsvirksomhet i 1. etg med inngang fra offentlig gate.
- Kontorvirksomhet i 2. og 3. etg. Øvrige etg forbeholdes bolig.
- Det skal etableres balkonger for alle nye boenheter i planområdet.
- Innendørs støynivå skal være innenfor de veiledende støygrensene
Miljøverndepartementet har utarbeidet for forskjellige utbyggingsformål. Utendørs støynivå for uteplasser skal være innenfor de veiledende støygrenser
Miljøverndepartementet har utarbeidet.
- Samlet areal for uteopphold, enten på egen tomt eller på fellesareal skal utgjøre minst 25 m² pr. boenhet for nye boliger i kvartalet. En tilstrekkelig del av utearealet skal være egnet for lek.
- Det skal etableres sandlekeplass på minimum 100 m² med sandkasse, bord og benker for barn og voksne i kvartalet
- Største tillatte gesimshøyde og mønehøyde er angitt for hvert område i tabellen nedenfor og vist på plankartet:

OMRÅDE	GESIMSHØYDE (mot off. gate)	MØNEHØYDE	ETASJER (tilbaketrukket)
A1	k +12,5	k +20,0	
BA1	k +19,0	k +22,0	4/5 – (5)
BA2	k +19,0	k +22,0	4 – (5)
BA3	k +19,0	k + 22,0	4 – (5)
BFK1	k +20,0	k +23,0	4/5
BFK2	k +19,0 / +25,0	k +22,0/+25,0	4/6 – (5)
K1	k + 11,0	k + 11,0	1

Forslag til ny reguleringsplan for kvartal 42 går langt over tillatte byggehøyder i gjeldende reguleringsplan. Gesimshøyde for tårnbygget på hjørnet Dronningens gate – Elvegata i gjeldende reguleringsplan er i forslag til ny plan lik gesimshøyde for bebyggelse langs gate. Forslag til nytt tårnbygg er nær det dobbelte av tårnbygget i gjeldende plan.

Tidligere saksgang

Forslag til planprogram ble vedtatt av byutviklingsstyret 20.01.11. Forslag til reguleringsplan ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av byutviklingsstyret 23.06.11.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 08.07.11-02.09.11. Det kom inn 16 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvern avdelingen, brev datert 02.09.11

- «Det er i planarbeidet gjennomført en støyutredning som viser at deler av planområdet ligger i rød støysone... Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) angir rød sone som et område som på grunn av det høye støynivået er lite egnet til støyfølsomme bruksformål. I rød sone bør derfor kommunen ikke tillate etablering av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Kommunen bør også være varsom med å tillate annen ny bebyggelse eller arealbruk med støyfølsomt bruksformål».
- Fylkesmannen «reiser på bakgrunn av støyretningslinjen **innsigelse** til den delen av planens arealformål ... som omfatter institusjon».

- «Etablering av boliger i rød støysone slik det foreslås i områdene D3 og D4 er heller ikke i tråd med støyretningslinjen. Dersom kommunen velger å vedta dette formålet bør det ikke gjøres før man har kommet fram til bestemmelser til planen med konkrete avbøtende tiltak.
- Vi ser at planen legger til rette for byggehøyde opp til kote 44. Dette går ut over rammene i forslaget til ny kommunedelplan for Kvadraturen ... Vi ser kommunens behov for å kunne styre byggehøyder i overordnet plan for å kunne påvirke bybildet i Kvadraturen som helhet. Fylkesmannen ser ikke spesielle argumenter som tilsier såpass høye bygg i denne delen av Kvadraturen.
- Planen beskriver også en viss trafikkøkning som følge av utbyggingen, som blant annet kan få konsekvenser for krysset Dronningens gate – Elvegata, uten at vi kan se at planen presenterer noen løsning på dette. De mange nyetableringer i nærområdet gjør konsekvenser og løsninger med hensyn til trafikkavvikling til en nødvendig del av kommunens vurdering når planer skal vedtas».

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Plan- og bygningsetaten følger opp innsigelsen som er reist med bakgrunn i retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) og formål institusjon og fremmer forslag til vedtak i tråd med dette.
- Plan- og bygningsetaten ser også behovet for å kunne styre byggehøyder i overordnet plan og fremmer forslag til vedtak i tråd med dette.
- Konsekvenser for krysset Dronningens gate – Elvegata som følge av utbyggingen er ikke løst i forslag til plan. I bestemmelsene ligger det rekkefølgekrav om opparbeiding av miljøgatetiltak

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 26.08.11

- Fylkeskommunen, ved Plan og miljø, henviser til sitt brev ved oppstart av planarbeidet hvor de peker på byggehøyder og forholdet til kollektivtrafikken som de viktigste regionale interessene, i tillegg til trafiksikkerhet og barn og unge. I forhold til høyder ble det varslet innsigelse med bakgrunn i kulturminnefaglige vurderinger knyttet til Kvadraturen og planfaglig sett ble det anbefalt å stille planarbeidet i bero til overordnet planarbeid var avklart.
- «Melding om oppstart ... signaliserte en bebyggelse som er dobbelt så høy (12 etasjer, cote 44) som gjeldende reguleringsplan for Kvadraturen åpner for i tillegg til at større deler legger seg på 7 etasjers høyde. Vår oppfatning er at slik omfattende endring bør vurderes på et overordnet plannivå.
- Forslag til kommunedelplan foreligger og for Kvadraturen videreføres som hovedregel prinsippet med en karrébebyggelse på 4 etasjer med en inntrukket 5. etasje justert med en byggehøyde på 1,1 m. Det åpnes dermed ikke for høyhus i Kvadraturen som kvartal 42 er en del av.
- I tillegg til høydene åpnes det for en ensartet fasade som ikke gjenspeiler den tradisjonelle eiendomsstrukturen.
- Med hensyn til vår planfaglige vurdering knyttet til by- og stedsutvikling i Kristiansand sentrum mener vi omsøkte prosjekt ikke er tilpasset eksisterende bebyggelse, der tett, lav og relativt variert bebyggelse utgjør noe av det viktigste særpreget. Vi er derfor svært skeptiske til det konkrete prosjektet og ikke minst betenkte over faren for presedens spesielt med tanke på høyde og store ensartete fasader. Det vises imidlertid til Fylkeskonservatorens vurderinger knyttet til Kvadraturen og Riksantikvarens NB! Register.
- Det kan påregnes innsigelse til hjørnebygningene på 7/12 etasjer. For gatebebyggelse på 5 etasjer vil det også bli vurdert innsigelse, da særlig i forhold til den eldre bebyggelsen i Dronningens gate ... Innenfor planområdet er det avmerket én bygning som verneverdig i gjeldende kommunedelplan for Kvadraturen; Dronningens gate 87. Bygningen inngår også i Murbyplanen, og er regulert til bevaring. Dette må opprettholdes i ny reguleringsplan. Frikirkens anlegg i Tollbodgaten har som nevnt i planbeskrivelsen også en viss verneinteresse som eksempel på moderne arkitektur.
- Da det ikke er gjort endringer med hensyn til høyder eller ivaretagelse av Dronningensgt. 87 reises det **innsigelse** til planforslaget.

- *Metrotraseen som omfattes av planområdet ... har busstrafikk i begge retninger og er også åpen for biltrafikk ... Dersom det legges opp til løsninger i konflikt med kollektivtrafikken er dette å betrakte som en **innsigelse**.*
- *Det er utført sol/skyggeanalyser. Det kan registreres negative konsekvenser med hensyn til sollys for bebyggelsen på andre siden av Elvegata i forhold til dagens situasjon».*

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Plan- og bygningsetaten er enige i at omfattende endringer i byggehøyder i Kvadraturen bør vurderes på overordnet plannivå og fremmer forslag til vedtak i tråd med dette.
- I forhold til ensartet fasade er det lagt inn i bestemmelsene at lange fasader og store volumer skal brytes opp.
- Plan- og bygningsetaten er klar over at forslag til reguleringsplan vil skape sterk presedens i fremtidige saker og fremmer forslag til vedtak som bygger opp under dette.
- Plan- og bygningsetaten ønsker ikke å uthule murbyplanen ved å legge til rette for riving av vernede bygg da det vil skape sterk presedens i senere saker. Forslag til vedtak går på fortsatt bevaring av det vernede bygget i Dronningens gate 87.
- I forhold til metrotraseen er det lagt inn tilstrekkelig plass for sporingskurve for buss i henhold til trafikkanalysen utarbeidet av regulant.
- Sol/skygge analysen viser negative konsekvenser for beboere i bygg på andre siden av Elvegaten. Beboere må forvente visse konsekvenser ved oppføring av ny bebyggelse, men ikke ut over gjeldende reguleringsplan. Plan- og bygningsetaten fremmer forslag om lavere byggehøyder i forslag til vedtak.

Statens Vegvesen, brev datert 31.08.11

- *«Til varsel om igangsetting av planarbeid påpekte vi at det ... kan være aktuelt å etablere et eget kollektivfelt fram til Dronningens gate, og at arealbehov for dette må vurderes/avklares i plan. Vi kan ikke se at dette er vurdert, og heller ikke se at planforslag er tilpasset behov for kollektivfelt.*
- *For busstrafikk i Tollbodgata/Elvegata må også hjørneavrunding for kryss ... tilpasses kjøring med nye busser (15 m), og utstrekning på byggeområde mot nord må tilpasses justert hjørneavrunding.*
- *Overfor Vest-Agder fylkeskommune vil vi anbefale **innsigelse** til planforslag som ikke ivaretar ovennevnte merknader, for hjørneavrunding i kryss og arealbehov for et kollektivfelt mellom Tollbodgata og Dronningens gate.*
- *Ved behandling av gjeldende reguleringsplan var det for Statens vegvesen vesentlig at størrelse på parkeringsanlegg ble begrenset, bl.a. på grunn av problemer i tilknytning til atkomst ... av planbeskrivelse fremgår det at det er planlagt for 200 parkeringsplasser, mens samlet parkeringsbehov ut fra kommunale vedtekter og bestemmelser i forslag til ny kommuneplan er beregnet til 125 plasser. Dette vil vi ikke gi vår tilslutning til - fordi trafikk i østre del av Dronningens gate i størst mulig grad bør begrenses med tanke på fremkommelighet for busser, fordi kvartal 42 med sin sentrale plassering i forhold til trase for bussmetro ligger godt til rette for bruk av buss, og fordi foreslått utkjøring til Dronningens gate har en uheldig plassering mellom gatekryss. Dersom foreslått minimumskrav for boligenheter opprettholdes, vil vi overfor Vest-Agder fylkeskommune anbefale **innsigelse** også for dette.*
- *I gjeldende reguleringsplan er det en rekkefølgebestemmelse om opparbeiding av regulerte trafikkområder innenfor planområdet, i henhold til teknisk plan... foreslåtte rekkefølgebestemmelser begrenser seg til godkjenning av teknisk plan for utforming og trafikksikring av trafikkområdene - og om opparbeiding av fortau (i tillegg til sandlek og kvartalslek). Vi antar at dette skyldes en forglemmelse, og vil sterkt tilrå at det blir tatt inn en rekkefølgebestemmelse om opparbeiding / gjennomføring av miljøgatetiltak og tilrettelegging for kollektivtrafikk. Miljøgatetiltak i Tollbodgata bør også vurderes, bl.a. med tanke på kryssing til leke- og oppholdsarealer ved Elvegata.*
- *Planforslag omfatter vesentlige utkragerer over fortau ved begge kryss med Elvegata, helt ut til vegkanter, og delvis over nåværende fortau langs Elvegata . Generelt ser vi det som uheldig å etablere utkragerer så langt ut over offentlig veggrunn, og foreslått utkragering over fortau langs Elvegata vil komme i konflikt med nåværende lysstolper. Vi vil sterkt frarå de foreslåtte utkrageringene.*

- *I utarbeidet trafikkanalyse påpekes det at konsekvenser for kapasitet i kryss mellom Dronningens gate og Elvegata bør utredes, jfr. konklusjon i analysen. Vi kan ikke se at dette er nærmere utredet i mottatt oversendelse, og vil derfor sterkt tilrå at utredning blir foretatt før reguleringsplan blir sluttbehandlet.*
- *Vi har ellers følgende merknader til mottatt planforslag:
I reguleringsbestemmelsene må det tas inn en bestemmelse om grenseverdier for trafikkstøy, inne og ute, i henhold til MD's veileder T- 1442.
Areal for sykkelparkering bør fremgå av plankart, jfr. retningslinjer i kommuneplan».*

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Arealbehov for kollektivfelt er ikke avklart i plan men det antas at det vil kunne løses med nåværende gatebredde.
- Hjørneavrunding for kryss er lagt inn i bestemmelsene til planen.
- I forhold til parkeringsdekning er det krav i kommuneplanen om maks 125 parkeringsplasser. Plan- og bygningsetaten er enige i at kvartal 42 ligger godt til rette for bussbruk og at plassering av inn- og utkjøring til parkeringsanlegget ikke er optimal. Det likevel verdt å peke på at foreslått forsamlingslokale vil ha en kapasitet på rundt 2000 personer og at det vil være et større parkeringsbehov knyttet til dette. Innsigelsen tas ikke til følge og forslaget fremmes slik som ønsket av regulant. Det er lagt inn maks 200 parkeringsplasser i bestemmelsene.
- Opparbeiding av miljøgatetiltak og fortau er lagt inn som rekkefølgebestemmelser i planforslaget.
- I forhold til utkragerer over offentlig veggrunn fremmer plan- og bygningsetaten forslag til vedtak i tråd med merknaden.
- Konsekvenser for krysset Dronningens gate – Elvegata som følge av utbyggingen er ikke løst i forslag til plan.
- Retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) dreier seg om disponering av arealer i forhold til hvilke formål som kan tillates hvor og er grunnlag for plan- og bygningsetatens forslag til vedtak hvor formål institusjon foreslås fjernet fra planforslaget.
- Areal for sykkelparkering skal i henhold til bestemmelsene vises på plankart eller illustrasjonsplan.

Agder kollektivtrafikk AS, brev datert 24.08.11

- «... ønsker å påpeke 2 viktige forhold for kollektivtrafikken:
1. Det må avsettes tilstrekkelig plass til kollektivfelt i Elvegata i kvartalet mellom Tollbodgata og Dronningens gate. Det vises til rapport om framkommelighet i Kvadraturen.
2. Holdeplassen i Tollbodgata v/Frikirka er svært sentral, og det er derfor viktig at denne kan opprettholdes både i byggeperioden og permanent. Dette er hovedholdeplass for elever både ved Kvadraturen skolesenter og Tangen videregående skole».

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Det legges til rette for kollektivfelt med bredde på 3,5 m for busser i østgående retning.
- Det er ønskelig å opprettholde busstoppet i Tollbodgata både i byggeperioden og permanent.

Agder energi nett AS, brev datert 11.07.11

- «De forhold som må tas hensyn til i forhold til Agder Energi Nett er tatt med i forslagsstillers planforslag som følger som vedlegg til plandokumentene.»

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Merknaden tas til orientering.

Rådet for funksjonshemmede, brev datert 16.08.11

- «Minner om at arbeidsplasser også skal tilrettelegges for funksjonsnedsatte grupper.

- Minner om behovet for nye høyder og bredder for innendørs parkeringsanlegg. H=2.5m B=4.5m L=6m.
- Under punkt 5.6 Avbøtende tiltak. Ved en totalrenovering som dette kommer loven om tilgjengelighet for alle på alle plan og nivåer til anvendelse også i den eksisterende bygningsmasse».

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Ny bebyggelse skal være universelt utformet. Dette er sikret i bestemmelsene.
- Høyder og bredder for innendørs parkeringsanlegg vil følge gjeldende standarder.
- Eksisterende bygningsmasse skal ikke totalrenoveres og er lagt inn i planforslaget med gjeldende møne- og gesimshøyde. Ved en evt. ombygging vil kravene i teknisk forskrift (TEK 10) gjelde.

Boligsameiet Elvegata 8-10, brev datert 23.08.11

- «Tanken fra utbygger er at bygget skal fremstå som er visuelt signalbygg i bybildet som markerer innkjøring til kvadraturen fra Lund-siden. I tilfelle for hvem?
- Med en høyde på 12 etasjer er vi i tvil om beboende kan oppleve solen om høst, vinter og vår, det er denne tiden man ønsker mest lys og sol for å ivareta beboernes trivsel, det vil i tillegg ble økt trafikkgrunnlag som medfører økt støy og luftforurensing.
- Med en høyde på 12 etasjer mener vi at boforholdene vil forringes vesentlig for beboere mellom Dronningensgate og Tollbodgate..
- Styret i sameiet kan ikke godta en slik høyde, vår oppfatning er høyden mot Elvegaten må betraktelig ned».

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Ved beregninger av fremtidige sol- og skyggeforhold er det vanlig å ta utgangspunkt i situasjonen ved høst- og vårjevndøgn. Sol- og skyggeanalysen viser at beboere i Elvegaten 8-10 vil få reduserte solforhold som følge av en eventuell utbygging. For øvrig henvises det til vedlagte sol- og skyggeanalyse.

Dronningensgate 64 (Boger eiendom as.) og Dronningensgate 70, brev datert 22.08.11

- «Vi er enig i at Dronningensgt. "tåler" gjennomgående høyde på 5 etasjer også sett hen til sol/skyggeanalyser. Vi mener det burde gjøres gjeldende for begge sider av samme gate og ber om at det innarbeides i planen.
- Vi er også enige i at et "signalbygg" hadde vært egnet på hjørnet av Elvegt./Dronningensgt, men synes IKKE utkastet oppfyller dette kriteriet. Utformingen er etter vår oppfatning kjedelig, klumpete og tyngende. Den er langt fra nyskapende og lite signalgivende med sin toptunge kasseform..
- Dette utkastet bærer mer preg av høy arealutnyttelse for å generere høy profitt, enn et ønske om å gi byen et løftende signalbygg. Med foreslåtte utkast ser vi ingen grunn til å dispensere fra gjeldende byggehøyder og fraråder det..
- Vi stiller også spørsmål ved deler av innholdet i bygget og er skeptisk til at det her foreslås sykehjem og omsorgsboliger. Som også kommunen skriver er det ikke i sentrum en har behov for mer sykehjem og omsorgsboliger, her er nok fra før ... Det en har behov for i denne delen av byen, etter vår oppfatning, er bygg som gir mer variert aktivitet og bidrar til en økt bruk av kvadraturen til en mer mangfoldig virksomhet. Spesielt er det ønskelig med flere arbeidsplasser og variert forretningsvirksomhet..
- Utbygger foreslår en "utkraging" av eiendommen ut over dagens gateløp i Dronningensgt. Vi melder her og nå fra at dersom dette aksepteres, så forutsetter vi at også øvrige bygg i samme kvartal kan ta aksept på å lage utkraginger tilsvarende på egne eiendommer.
- Det foreslås at det verneverdige hjørnebygget (Dronningensgt.87) vis a vis vårt bygg (Dronningensgt.64), skal fritas fra vernebestemmelsene i Murbyplanen. Også her melder vi at da må det også gjelde vårt hjørnebygg slik at vi kan stå fritt med tanke på utvikling. Da vårt bygg brant delvis ned i 1993 fikk vi klar beskjed ved gjenoppbygging, at det ikke ville bli gitt noe dispensasjon fra fredningsbestemmelsene, så vi fulgte lojalt dette. Dersom rivingstillatelse gis for nr 87 forutsetter vi at det da gis presedens for dispensasjon fra Murbyplanen til utvikling også av nr 64.

- *Trafikkrampe med 2 inn/utkjøringsfiler til og fra bygget skal innpasses i Dronningensgate. Der det er foreslått inn og utkjøring til hele det nye kvartalet er det i dag stadig nestenulykker og kaos fordi: ALL trafikk til og fra Tangen, Bystranda, Tangen Videregående skole etc. går ned krysset Kronprinsensgt./Dronningensgate. I dag er det beregnet en bil hvert 3dje sekund ifølge trafikkanalysen som følger med saken. Dette vil øke med ca 28% ifølge samme analyse med den beregnede økte trafikk til nybygget. MEN da er IKKE økt trafikk til Aquarama eller en ferdig utbygget Tangen medregnet. I dag er det etablert et "uformelt" kjøremønster i Dronningensgate i nevnte nedkjøringskryss der det er etablert 3 kjørefiler, der trafikk som skal mot Tangen har laget en "midtfil". Store deler av dagen er det da kø nedover Dronningensgt. av biler som venter på å svinge mot Tangen. Det er altså i denne "Køen" en tenker å lage en inn- og utkjøring til nybygget?*
- *Vi motsetter oss sterkt at inn- og utkjørsel legges i Dronningensgate og ber om at dette følges opp av regulerende og besluttende myndigheter. Hele prosjektet må endres med tanke på en akseptabel inn- og utkjørsel».*

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Bebyggelse på andre siden av Dronningens gate (sørsiden) inngår ikke i planområdet. Det kan derfor ikke legges inn bestemmelser vedrørende byggehøyder der.
- Behandlingen av planforslaget angår for dette punktet først og fremst byggehøyder. Detaljert utforming er ikke sikret i bestemmelsene og behandles i forbindelse med byggesaken.
- Plan- og bygningsetaten har forslag til vedtak som går på tillatte byggehøyder, formål institusjon, utkraging over Dronningens gate samt bevaring av vernet bebyggelse.
- Innkjøring til parkeringsanlegg er lagt til Dronningens gate ettersom det ikke lar seg løse i andre deler av planområdet. Plan- og bygningsetaten forstår bekymringene rundt dette men det har ikke vært aktuelt å fremme et såpass omfattende planforslag uten parkering.

Posebyen velforening, brev datert 01.09.11

- *«Byggehøyde: Det er svært uheldig, om det i det hele tatt kan tenkes, å gi tillatelse til at en del av kvartalet får et tårnbygg i 12 etasjer. Dette vil helt klart kunne gi presedens i fremtidige byggesaker og er samtidig helt ute av proporsjon i forhold til gjeldende reguleringsplan og forslag til ny Kvadraturplan.*
- *Trafikk: Det forventes en økning på ca. 1000 kjøretøy med det omfang planen har i dag. Det er i kalkylen tatt utgangspunkt i dagens trafikk slik at det betydelige tilskudd som Aquarama vil medføre må adderes som en ytterligere økning og alt dette er i det samme område. Vi stiller oss også spørrende til hvordan dette samsvarer med miljømålene om å redusere trafikken til sentrum og som kommunen får belønningsmidler til. Den vedlagte reguleringsplan tar kun for seg nærområdet til Kvartal 42. Dette blir alt for snevert da trafikkmønster vil kunne endre seg i større deler av Kvadraturen.*
- *Vår oppfatning er at det må følge med trafikk-løsninger for de store prosjektene. Blir trafikk-konsekvensene for store må det få følger for prosjektene..*
- *Trafikkstøy: De nasjonale mål er at støyplager skal reduseres med 10 % innen 2020. Ved kvartal 42 er det beregnet en økning av støynivået slik at det vil ligge på over 70 dB. Det påpekes at det ikke er forenlig med beboelse i nærheten av slike støynivåer.*
- *Luftkvalitet: Med den økning i trafikk som forsiktig estimeres her vil 4 av 10 personer oppgi at de er plaget av luftforurensning.(Kilde SFT, "Kommunene må planlegge for ren luft") Dersom luftkvaliteten ikke er (blir) god nok vil kommunen også kunne pålegge å gjennomføre nødvendige tiltak. Reguleringsplanen mangler slike opplysninger. Disse må innhentes og soneinndeling for luftforurensning (PM 10 og NO2) må utarbeides.*
- *Med de store fremtidige prosjekter som planlegges og bygges i sentrum ser vi det som svært uheldig å behandle prosjektene hver for seg uten noen samlet plan for trafikkavvikling, miljøpåvirkning eller konsekvensutredning for bomiljøene i nærmeste omgivelser.»*

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Plan- og bygningsetaten fremmer forslag til vedtak når det gjelder byggehøyder og trafikkstøy. Se tidligere kommentarer vedrørende dette.

Hilde Cecilie og Haakon Meyer, Tollbodgaten 64, brev datert 31.08.11

- «Med stor bekymring registrerer vi at Filadelfia og Morgenstjerne AS vil bygge et 5-12 etasjes bygg i kvartalet. Etter vår mening bryter bygget og fasaden fullstendig med den byggeskikk som til nå har vært benyttet i Kvadraturen. Bygget ligger i et område som i det vesentligste er bebygget med lave hus. Det foreslåtte nybygget vil både være alt for høyt, og ha en uestetisk fasade.
- Da Tollbodgaten 64 ble bygget i 2000 fikk man ikke tillatelse til å bygge i fulle fem etasjer uten at femte etasje mot Tollbodgaten ble tilbaketrukket. Man fikk heller ikke tillatelse til å bygge leilighet i fem etasjer i bakgården ... bygging i fulle fem etasjer i det foreslåtte kompleks (vil) medføre at takterrassen blir inneklemmt mellom høyere bygg. Dette vil ødelegge utsikten og solforholdene. Dette vil redusere både bruksverdien og den økonomiske verdi av takterrassen og leiligheten.
- Vi vil derfor protestere mot at det bygges høyere enn golvplan på takterrassen. I tillegg vil vi protestere mot at det bygges høyere enn i Tollbodgaten 64 i resten av kvartalet.
- Kvartalet fremstår i dag som åpent i landskapet, og høyere bygg – og især bygg i 12 etasjes høyde – vil gi inngangsporten fra Lundssiden et mer klaustrofobisk preg med de foreslåtte fasader og høyder..
- Hvis dette godtas tenker vi med bekymring på hvilke (berettigede) forventninger dette vil skape hos fremtidige utbyggere. Utbyggere er normalt mest opptatt av profitt og areal. Hvis Filadelfia og Morgenstjerne AS får tillatelse til å bygge 12 etasjer nå, hvorfor kan ikke da neste søker få bygge tilsvarende eller enda høyere? Nektelse i forhold til nye søkere vil da lett kunne anses som usaklig forskjellsbehandling, og da være i strid med forvaltningslovgivningen. Hvordan vil da Kristiansand og Kvadraturen se ut i fremtiden? Bygging som foreslått vil være irreversibel».

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Angående byggehøyder henvises det til tidligere kommentarer rundt dette, samt forslag til vedtak.
- I forhold til sol- og skyggeforhold ligger Tollbodgaten 64 vest for størstedelen av planområdet. Det vil derfor få mindre konsekvenser, spesielt på ettermiddag/kveld, enn annen bebyggelse rundt planområdet. For øvrig henvises det til vedlagte sol- og skyggeanalyse.

Reinhardt Eiendom AS v/Salve Reinhardt, brev datert 02.09.11

- «Vi vil på det sterkeste protestere mot denne planen.
- Reguleringsplan for kvartal 42 bryter klart og tydelig mot eksisterende kvadraturplan mht byggehøyder.
- Når det gjelder argumentasjon ift signalbygg, slutter vi oss til kronikk i fvn boligbilag august skrevet av teknisk direktør Ragnar Evensen.
- Til slutt vil vi på generelt grunnlag oppfordre byens befolkning som er opptatt av byggeskikk, å være ekstra på vakt når politikere eller andre meningsbærere i det offentlige rom uttaler at et byggeprosjekt er "så spennandes". (det skjuler ofte et provins-kompleks)».

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Se tidligere kommentarer angående byggehøyder, samt forslag til vedtak.

Irma og Helge Colbjørnsen, Tollbodgt. 64., brev datert 02.09.11

- «Dette bygget (... 12 etasjer) bryter med de generelle bestemmelsene for kvadraturen og er betydelig brudd med det totale estetiske inntrykk som kvadraturen utgjør. Slik vi ser det vil dette også få konsekvenser for den resterende del av kvartalet og byggehøyder. Vi ønsker å bevare dagens situasjon når det gjelder byggehøyder i kvartalet.
- Delområde D4 må tas ut av planen... Dersom det bestemmes at D4 skal være en del av planen, ber vi om at dagens høyde beholdes som regulert høyde.

- Utbyggerne ønsker delområde D2 revet og bygd opp i 5 etasjer. Dersom utbygger får tillatelse til å rive, må nytt bygg ikke bygges høyere enn det gamle. Utbygging til 5 etasjer vil det få svært negative følger for lysforholdene for leilighetene inne i gården.
- Utbyggingen av de arealer som hittil har vært Filadelfias gårdsplass - delvis over den planlagte utkjøringen fra parkeringsanlegget - vil forringe lysforholdene for de eksisterende leilighetene urimelig. Den åpningen som nå gis ved at D2 bare har 3 etasjer vil totalt forsvinne dersom det tillates utbygging slik som vist på Plan 3 tegningen.
- Ut- og innkjøringen til parkeringsplassen må bygges slik at lyd- og luftforurensning blir minst mulig. Dette gjelder selvsagt lyd og avgasser fra biler, men også viftestøy o.l.
- Det må sikres at naboer ikke forstyrres av lyd fra forsamlingsaler, hverken ved lydgjennomgang eller ved direkte lydlekkasjer.
- Utbyggers forslag til reguleringsbestemmelser foreslår et tilbaketrukket takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn. En slik blankofullmakt kan i praksis ende med en sammenhengende 6.etasje - inntil 3,5 m høy. Det er vår mening at heistårn ikke er nødvendig nå, og at ventilasjonsanlegg mm i størst mulig grad må legges inn i bygget».

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Se tidligere kommentarer angående byggehøyder og bevaring av D2, samt forslag til vedtak.
- D4 reguleres som eksisterende bebyggelse med gjeldende gesims- og mønehøyder.
- Se tidligere kommentarer angående sol- og skyggeforhold, samt vedlagte sol- og skyggeanalyse.

Deleiere i Sameiet Tollbodgt. 64., brev datert 31.08.11

- Deleiere i sameiet Tollbodgaten 64 har sendt inn likelydende merknader som Colbjørnsen (merknaden over) med en tilleggsmerknad:
- «Vi mener at det er ønskelig med omsorgsboliger og sykehjem i dette prosjektet. Vi mener eldre mennesker ønsker å være et sted der det er et pulserende liv rundt dem. Vi tror moderne bygg lar seg lydisolere på en slik måte at støy ikke blir et problem».

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Merknaden tas til orientering.

Asbjørn Valhaug, Tollbodgaten 64, 5b, brev datert 26.08.11

- «Det er ønskelig at byggene mot Dronningensgt. blir så lave som mulig.
- Viktigere for lysforholdene i Frikirkens A-blokk er det at der ikke gis tillatelse til en 5te etasje på B-blokken. Vi vil jo da også miste takhagen vår. Den er pent opparbeidet og nå tilgjengelig for rullestolbrukere.
- Hele Tollbodgt. 64 vil forringes med en 5te etasje på B-blokken.»

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Se tidligere kommentarer angående byggehøyder og bevaring av D2, samt forslag til vedtak.
- Se tidligere kommentarer angående sol- og skyggeforhold, samt vedlagte sol- og skyggeanalyse.

Kristiansand frikirke, brev datert 01.09.11

- «Delområde D3: Vi ønsker at avsnittet som lyder "Kirkesalen: Cote-høyde/eksisterende etasjeantall tillates ikke økt utover eksisterende bebyggelse" tas ut av Bestemmelsene. I stedet ønsker vi at hele delfelt D3 reguleres med en cote-høyde C+ 24.5.
- Delområde D4: Vi vil foreslå at eksisterende bygning mot gata beholdes som nå, men at den delen som omfatter boligdelen inne i kvartalet settes til C+ 27.0.
- Vinduer i vegg i nabogrense: På tegninger som følger reguleringsplanen, som illustrasjon, er det inntegnet vinduer i bebyggelsen i Delfelt I i grensen mot Frikirkens eiendom (delfelt 3). Vi ønsker ikke at reguleringsplanen skal binde opp denne løsningen basert på at fondveggen i Frikirken vurderes som brannvegg. Eventuelle vinduer i

nabogrensene må eventuelt komme som resultat av forhandlinger og avtale mellom grunneierne..

- Uteoppholdsareal mellom fondveggen i Frikirken og Delfelt I ønsker vi endret fra grønt til samme utnyttelse som delfelt 3 for øvrig.
- Parkering i felt D3: Vi forutsetter at reguleringsbestemmelsene pkt 2.3 Parkering, også åpner for inntil 2 ekstra parkeringskjellere under nåværende kjeller om det skulle bli ønskelig. Primært hadde vi ønsket å kunne benytte dagens nedkjøring i tollbodgaten, men kan akseptere felles innkjøring i fra Dronningens gate».

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Kirkesalen reguleres som bygg som inngår i planen, med gjeldende byggehøyde.
- D4 reguleres som eksisterende bebyggelse med gjeldende gesims- og mønehøyder.
- Illustrasjoner er ikke hjemlet i planforslaget. Eventuelle vinduer og deres plassering hører til byggesaken.
- Størrelse på parkeringsanlegget fremgår av plankart og bestemmelser.

AL Betania, brev datert 01.09.11

- «Forholdet til gjeldende planverk: Hvis planarbeid som det nedlegges mye ressurser i skal ha troverdighet, må vedtatte planer respekteres og følges både av utbyggere og politikere. Forutsigbarhet og likebehandlingshensyn av utbyggere som tidligere har fått avslått eller redusert sine utbyggingsønsker under henvisning til "gjeldende planer", tilsier at også et forslag i strid med vedtatte planer for Kvartal 42 må avslås.
- Reguleringsforslag i strid med arealbruk og bestemmelser i gjeldende planverk kan ikke godkjennes med begrunnelse i at det er nødvendig for å få økonomi i prosjektet. Formålet med planarbeidet ("primært å legge til rette for etablering av forsamlingslokale for Filadelfia menighet") må kunne realiseres selv om man holder seg innenfor dagens bestemmelser hva gjelder antall etasjer og formålsbeskrivelse for de ulike områdene i planen.
- Høyder: Forslag til byggehøyder i innsendt plan må ikke godkjennes. Gesims- og mønehøyder for de ulike områdene i gjeldende reguleringsplan må overholdes. Det er over hodet ikke behov for et "signalbygg" av de foreslåtte dimensjoner i Kvartal 42. Et slik "fyrtårn" vil virke fremmed og skjemmende i området i forhold til omkringliggende bebyggelse og miljø. Når det gjelder antall etasjer, må utbygger pålegges å forholde seg til den relativt nylig vedtatte reguleringsplan som tillater bebyggelse i 4-6 etasjer hvor øverste etasje er tilbaketrukket.
- Solforhold – bomiljø: Nabobebyggelsen i Elvegata 8-10 må akseptere endringer i bomiljøet som følger av ny bebyggelse i samsvar med gjeldende reguleringsplan for Kvartal 42. Men vi kan ikke akseptere den ytterligere forverring av sol-/lysforhold som følger av forslag til ny reguleringsplan. I følge opplysninger i saksdokumentene vil det nye forslaget medføre tap av sol etter kl 15 store deler av året og på et tidspunkt på døgnet hvor folk kommer hjem fra arbeid og trenger lys og sol.
- Trafikkforhold: Den foreslåtte detaljregulering angir en utnyttelse og et volum som er for stort for området. Trafikkmessig må denne utbyggingen i Kvartal 42 ses i sammenheng med den utbyggingen som skjer på Tangen-området med et betydelig antall leiligheter, hotell, offentlig svømmehall/badeland m.m.. I sum vil disse utbyggingene trafikkmessig (sammen med den øvrige "offentlig transporten") belaste området i Tollbodgata/ Elvegata/ Dronningensgate opp i mot talegrensen. En ytterligere utvidelse av aktivitetsvolumet i Kvartal 42 (i forhold til dagens regulering) må ikke tillates».

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Se tidligere kommentarer angående byggehøyder, samt forslag til vedtak.
- Se tidligere kommentarer angående sol- og skyggeforhold, samt vedlagte sol- og skyggeanalyse.

Christianssands Byselskab, brev datert 19.01.12

- Det gjøres oppmerksom på at merknaden kom inn etter fristens utløp. Deler av innholdet er gjengitt under:

- «Hjørnehuset i Kronprinsensgate inngår i kommunens Murbyplan. Denne ble utarbeidet for å hindre at de arkitektoniske verdiene vi finner ved gjenoppbyggingen etter bybrannen i 1892, skulle gå tapt... Gjennom årene er det gjort mange uheldige inngrep i Kvadraturen, og dette krysset mellom Dronningensgate og Kronprinsensgate er det eneste i Murbyen der alle fire hjørnene er 100% intakt, og det er derfor spesielt verdifullt å bevare.
- Det er vanskelig å se at "det er særlige grunner" som tilsier at planen skal fravikes. Økonomiske grunner kan alle påberope seg. Hvis politikerne velger å rive dette bygget og desavuere egne planer, skapes det presedens med alvorlige konsekvenser for Kvadraturens fremtid.
- Hjørnebygget i Elvegaten inngår ikke Murbyplanen, så her står utbygger noe friere, men å bygge et 12-etasjes tårn som en "inngangsportal" til byen er et fundamentalt brudd på
- Kvadraturens dimensjoner og de planer som foreligger. Det hjelper lite å henvise til feil som tidligere er gjort. For oss virker det også søkt å finne en argumentasjon for dette Babels tårn i "Michelangelos Creation of Adam" i det Sixtinske kapell.
- Vi ser positivt på at Shellstasjonen og den gamle karosserifabrikken blir erstattet med et nybygg, men det må underordne seg de overordnede prinsipper for Kvadraturen.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Se tidligere kommentarer angående byggehøyder og bevaring av D2, samt forslag til vedtak.

Endringer etter offentlig ettersyn

Mot Dronningens gate og Kronprinsens gate har deler av bebyggelsen fått inntrukket femte etasje med 1,5 m. Det er blitt større arealer på fortau på D1 og D3 hvor bebyggelsen på gateplan skal trekkes tilbake med min 0,5 m. Ellers er det blitt økt tilrettelegging for kollektivtrafikken hvor sporingskurve for buss (areal som bussene trenger for å kunne runde hjørnet) er sikret i planforslaget.

Medvirkning

Det har vært holdt møter mellom Plan- og bygningsetaten, forslagsstiller og konsulent. Det har også vært møter mellom Plan- og bygningsetaten og de instanser som har reist innsigelse til planforslaget. Det har ikke vært avholdt folkemøter i forbindelse med planforslaget.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget har vært til behandling i teknisk sektors samarbeidsgruppe for sentrum tre ganger, 9. mars 2011, 25. mai 2011 og 11. jan 2012.

Ved første gjennomgang kommenterte gruppa blant annet problemer knyttet til ønsket formål sykehjem og støyforholdene rundt og i kvartalet. Det ble stilt spørsmål ved arealdisponeringen når det i tillegg ikke er meldt inn behov for sykehjem i overordnede planer. Videre ble ønskede byggehøyder i forhold til nær- og fjernvirkninger ansett som drastiske og regulant må forholde seg til høyder i vedtatt plan. Ellers ble varelevering i Tollbodgata ønsket flyttet av hensyn til buss og skole, hjørner bør brytes i 1. etg for å få sikt på fortauene, felt D2 og D3 bør reguleres til bevaring. Videre ble det kommentert at kjeller under offentlig fortau ikke tillates og at det ikke er ønskelig med utkraging over offentlige arealer.

Ved andre gjennomgang ble det kommentert blant annet at gruppas tidligere tilbakemeldinger på hovedgrep ikke er fulgt opp (som f.eks høyder, formål, vern av bygninger). Videre ble det stilt krav til at gate må opparbeides iht. veinormalen, skolebarn må kunne krysse gater i sikre krysningspunkt samt at det sykkelparkering bør også være på gateplan, ikke bare i parkeringskjeller. Ellers ble det gjentatt at det ikke ønskes utkrager (av hensyn til byens struktur og opprettholdelse av siktlinjer i gater), varelevering ønskes flyttet til Dronningens gate av hensyn til buss og at parkeringskjeller må holde seg innenfor eiendomsgrenser.

Ved tredje gjennomgang ble det kommentert blant annet at det må angis maks krav for parkeringsplasser, det må være rekkefølgekrav til opparbeiding av gate, takoppbygg for tekniske installasjoner er høye (3,5 m) og bør senkes og trekkes tilbake fra gate samt at inntrukket fasadeliv bør gjelde for større andel av bebyggelsen. Videre kommenterte helse- og sosialsektoren at det ikke er aktuelt for dem med sykehjem i kvartal 42. Forhold som byggehøyder, formål institusjon, bebyggelse som krager ut over gate og bygg som skal bevares var ikke tema i gjennomgangen da dette er diskutert tidligere og ikke fulgt opp av regulant.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Forslag til reguleringsplan er omfattende med tanke på både størrelse og formål. Total størrelse som hjemles i planforslaget er 34 594 m². Av dette er ca 12 000 m² under bakken og 2382 m² som eksisterende bebyggelse (D4). Ny bebyggelse over bakken er totalt 22 495 m² bruksareal. Med tanke på formål hjemler planforslaget blant annet parkering, forretning, forsamlingslokale, bevertning, institusjon, bolig, kontor, næring, hotell, lekeplass og uteopphold. Bestemmelsene angir ikke noen øvre grense for blant annet antall leiligheter, størrelse på forretningsdelen eller andelen kontor. Utbygger står dermed fritt til å velge blant de formålene planforslaget inneholder, såfremt det samsvarer med bestemmelsene når det gjelder parkeringsdekning og uteoppholdsarealer for valgte formål.

Biologisk mangfold jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12

Paragrafene 8-12 er lagt til grunn som retningslinjer. Foreslått tiltak vil ikke berøre naturmangfoldet.

Kulturminner

Kulturminnevernplanen del 1 anser Kvadraturen for å være det mest karakteristiske og mest kjente kulturminnet i kommunen. Planen vektlegger Kvadraturens helhet:



Elementer fra Kristiansands byplan: Fri sikt i gateløpene, ingen utstikkende bygningsdeler, tett og lav bebyggelse med Domkirken som naturlig senter, høyere enn andre bygg i forhold til symbolikk. Eldre foto tatt fra Baneheia ned Kirkegata.

«Kvadraturens likeverdige gater gjør at et kvartal alltid vil henge sammen med det neste... Det har skjedd en stor grad av sanering, dvs. husrekkene er ofte punktert flere steder med ny bebyggelse som mer eller mindre bryter opp helheten. Dette viser igjen hvor viktig det vil være at nybygg tilpasses eksisterende miljøer for ikke å bryte ytterligere med kontinuiteten. En må se på Kvadraturen som et hele, ikke oppdelt i soner».

Kulturminnevernplanen gir en del generelle retningslinjer i forhold til byplanmessige hensyn: *«Kvadraturen er gjennom sin særegne regulering et kulturminne. Det*

er derfor vesentlig at et reguleringsmessig helhetssyn legges til grunn ved behandling av enkeltsaker. Byens forutsetninger ble lagt ved grunnleggelsen, identiteten skapes ved den videre utvikling.

Byplanmønsteret gir muligheter, men også begrensinger. Ubevisste brudd med byplanens prinsipper uten etablering av nye meningsfylte situasjoner er uheldig for byen».

Planen skisserer videre enkelte generelle byplanhensyn som ivaretar bevaringstanken. Disse er blant andre:

- «At nye bygninger ikke får umotiverte sprang i vegglivet som bidrar til uegnede plassdannelse og oppstyking av gateløpet, eller fremstikkende balkongløsninger som forstyrrer det tette fasademønsteret og gateperspektivet.
- At den frie sikt i gateløpene beholdes.
- Å unngå monotoni i gateløpet ved at bygningenes høyde og bredde varieres. Det lange perspektivet er et av Kristiansands særtrekk som med en variert bebyggelse oppleves positivt, men som med store monotone fasader er uheldig og ødelegger bybildet.
- Å legge vekt på å tilpasse nye bygninger til eksisterende for å sikre visuell og formmessig kontinuitet».

Innenfor planområdet utgjør et av byggene del av murbyplanen og er i denne regulert til bevaring, med formål forretning – kontor - bolig. Om hensyn til bevaring sier kulturminneplanen at:

- «... murbyen må opprettholdes og videreutvikles som strøk med egenart.
- Det må legges stor vekt på bevaring av autentiske bygningsdetaljer, kopier vil alltid være kopier.
- Nye bygg i strøk med hovedsakelig bevaringsverdige bygninger, skal i form og målestokk innordne seg eksisterende bygningers preg».

Bygget til Frikirken tegnet av arkitekt Kjell Brantzeg er av byantikvaren nevnt som eksempel på moderne murarkitektur og har en viss verneinteresse. Kirkesalen er gitt status som bebyggelse som inngår i planen men fasaden mot Tollbodgaten tillates revet i forslag til reguleringsplan.

Barn og unges interesser

Det skal etableres sandlek i kvartalet, samt bidrag til kvartalslek utenfor kvartalet. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene som rekkefølgekrav. Det skal også etableres sikre krysningspunkt i gatene i forhold til sikker skolevei.

Universell utforming

All bebyggelse med tilhørende utearealer skal være universelt utformet. Dette er sikret i bestemmelsene.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS-analyse er utarbeidet av regulant og ligger som vedlegg.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Investerings- og driftsutgifter for kommunen er ikke vurdert i planforslaget.

Senterstruktur

Etablering av forsamlingslokale for rundt 2000 personer kan bidra til å styrke Kvadraturens rolle som naturlig senterområde i kommunen. Formål som er forventet å få høye besøkstall bør også få en sentral plassering.

Næringsareal

Planforslaget legger opp til at det kan etableres forretning mot gate i hele planområdet. Det er også hjemmel til å etablere bevertning på de samme områdene.

Grønnstruktur

Planområdet er i grønnstrukturutredningen angitt som bebygd område/område under utbygging. Planforslaget er i tråd med dette.

Transport

Kvartal 42 er omgitt av gatene Kronprinsens gate, Tollbodgata, Elvegata og Dronningens gate. Av disse er Tollbodgata og Elvegata kollektivgater som utgjør en del av bussmetroaksen. Samtlige gater, unntatt Kronprinsens gate, er fylkesveger og Dronningens gate regnes som en av hovedgatene i Kvadraturen. Parkering er tiltenkt i to plan i underjordisk parkeringsanlegg med adkomst fra Dronningens gate. Videre er varelevering tenkt plassert i Tollbodgata ved eksisterende busstopp.

Parkering foreslås med maks 200 p-plasser. I forhold til valgte formål er krav til parkeringsdekning i kommuneplanen 125 plasser. Dette fremgår også av trafikkanalysen. Statens vegvesen fremmer innsigelse til forslag som går over kravene i kommuneplanen med bakgrunn i fremkommelighet for busser, ønske om økt bussbruk ved sentral beliggenhet og uheldig plassering av utkjøring til Dronningens gate mellom to gatekryss. Plan- og bygningsetaten ser fordelene ved sentral beliggenhet og mulighetene for økt kollektivbruk, men ser også ulempene ved ønsket plassering av utkjøring fra parkeringsanlegg. I forhold til planområdets utstrekning er det ikke mulig å legge utkjøringen andre steder. Tollbodgaten er kollektivgate og det er ikke ønskelig med tiltak som kan komme i konflikt med bussmetroen. Samme forhold gjør seg gjeldende i Elvegata i tillegg til arealbehov og byggets estetikk. Isolert sett kan utkjøring i Kronprinsens gate virke som det beste alternativet i forhold til trafikk situasjon, men utbygger kontroller ikke disse eiendommene og de er heller ikke med i planområdet. Med tanke på parkeringsdekning har plan- og bygningsetaten valgt å følge regulants forslag om 200 plasser, i motsetning til kommuneplanens krav på 125 plasser. Kommuneplanen beregner parkeringskrav ut i fra formål og størrelse på bebyggelse. For bolig og kontor er dette entydig, men for formål som bl.a. forsamlingslokale beregnes dette ut i fra antall ansatte. Plan- og bygningsetaten mener det også bør sees på forventet antall besøkende eller kapasitet for dette. Forsamlingslokalet er beregnet å få en kapasitet på rundt 2000 personer og det vil uavhengig av økt bussbruk utløse et større parkeringsbehov. Til sammenligning er nærliggende Aquarama, et prosjekt som også er forventet å få høye besøkstall, gitt en parkeringsdekning på maks 200 p-plasser.

Trafikkanalysen viser at Lundsbroa i 2008 hadde en ÅDT på 12 500 kjøretøy, Dronningens gate 7500 kjøretøy, Elvegata 5500 kjøretøy og Tollbodgata 2000 kjøretøy. Det forventes en økning på om lag 1000 kjøretøy pr. døgn som en følge av planlagt tiltak. Det fremgår videre av rapporten at generell trafikkøkning i Dronningens gate og på Lundsbroa vil bli betydelig og at det kan få konsekvenser for kapasiteten i krysset Dronningens gate – Elvegata samt at det bør vurderes tiltak på Lundsbroa. Det er ikke utredet kapasitetsberegning for krysset Dronningens gate – Elvegata slik konklusjonen i rapporten anbefaler. Det er mulig at enkle tiltak som f.eks annen lysregulering kan løse eventuelle problemer. Det er også mulig at det vil være nødvendig med mer omfattende tiltak. Dette er ikke utredet i forslag til reguleringsplan. Trafikkanalysen ligger som vedlegg til saken.

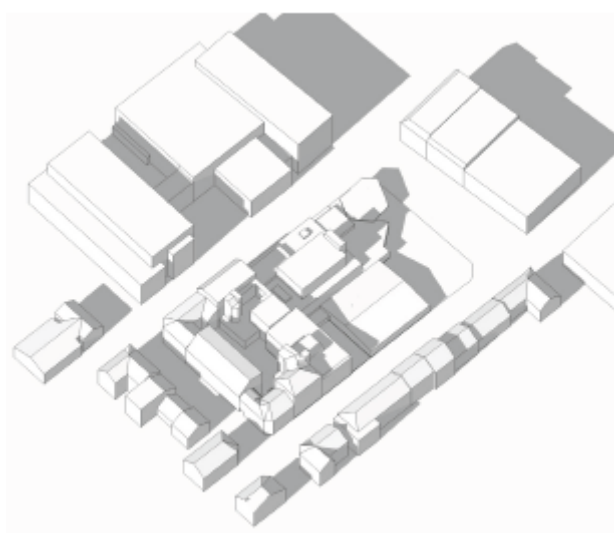
Høyder

Planforslaget inneholder 4 + 1 etasjer langs Dronningens gate (øverste etg. er trukket inn), 5 etasjer langs Tollbodgata med gesimshøyde c + 24,5, samt et tårn på 12 etasjer mot Elvegata med gesimshøyde c + 44. I forhold til høydeangivelser som etasjeantall opplyses det om at første etasje har en høyde som tilsvarer to ordinære etasjer, ca 5,5 meter, det fremstår derfor fra gaten som henholdsvis 6 og 13 etasjer. Høyde som tilsvarer 6 etasjer langs gate, i stedet for 4 etasjer med 1 inntrukket etasje, vil skape sterk presedens i senere saker. Kvadraturplanens intensjoner vedrørende høyder og nye tårnbygg er ikke ivaretatt. Bygg med høyde som 13 etasjer innenfor Kvadraturen representerer et veiskille i nyere tid med tanke på høydebegrensninger i fremtidige saker.

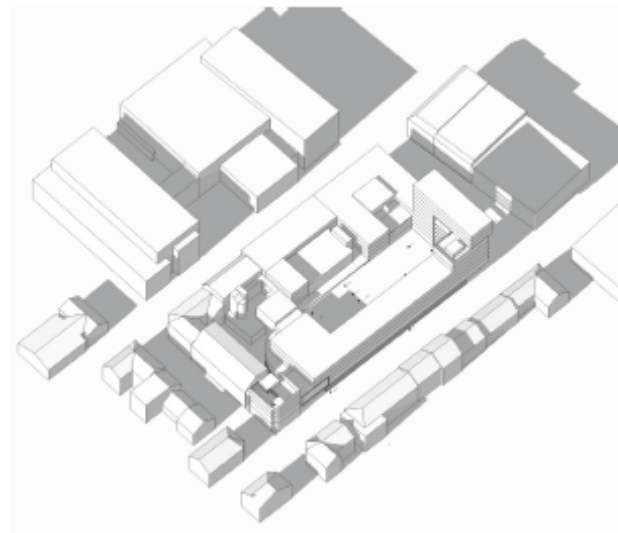
Foreliggende forslag har tillatt gesimshøyde på cote +44. I forhold til andre høye bygg i Kvadraturen har Caledonien og Tinghuset gesimshøyder på henholdsvis c+ 40 meter og c+ 37 meter. Kontorbygget på hjørnet av Dronningens – Markensgate har en høyde på c+ 28 meter. Utover dette har Domkirkens tårn en høyde på c+ 38 m og spiret c+ 67 m. I forhold til byggehøyder angitt som etasjeantall kan dette være misvisende. Etasjeantall illustrerer ikke ulike høyder på de respektive etasjene. God takhøyde i første etasje er vanlig, og ønskelig for publikumsbygg. Ved å legge f.eks fire etasjer over dette vil slik bygning med fem etasjer

rage høyere enn andre bygg med fem etasjer som ikke har denne typen første etasje. Et annet moment er cotehøyder versus et byggs høyde fra gategrunn og opp. Høyde på gategrunnen varierer og ved å bruke cotehøyder vil en i laveliggende områder av byen kunne bygge flere etasjer enn områder med høyereliggende gategrunn. Ved å angi byggehøyder fra gateplan og opp vil en sørge for en bebyggelse som naturlig trappes ned i takt med gateløpet som f.eks i nederste delen av Tollbodgaten mot Vestre Strandgate. Dette sørger også for variasjon i gateløpet og en unngår lange sammenhengende takflater.

Foreslått høyde har konsekvenser for sol/lysinnfall på omkringliggende bygninger. Vedlagte sol- og skyggeanalyse viser at det er spesielt beboere i Elvegata (kvartal 63) som vil rammes. Ved vår/høstjevndøgn kl 15 vil beboere her miste mye sol i forhold til dagens situasjon. I vinterhalvåret vil fasaden være uten sol mesteparten av dagen, i motsetning til eksisterende situasjon. Dette kan for beboerne representere et fall i bokvalitet, deres bruk av utearealer og verdi. På den andre siden må det tas med at beboere må kunne forvente endringer og nybygg, og dertil mulig tap av sol, men ikke ut over gjeldende reguleringsplan eller kommunedelplan.



vår/høstjevndøgn kl 15, dagens situasjon



vår/høstjevndøgn kl 15, planforslag

Estetikk

Bebyggelsen er tenkt utført som én sammenhengende bygningsmasse med flate tak. Det er lagt inn i bestemmelsene krav om oppdeling av fasader for å unngå monotoni i gateløpet. Selve tårnbygget er tenkt oppført som to tårn, hvor det ene tårnet vil krage over det andre forbundet med en rund konstruksjon. På gateplan skal fasaden på felt D1 og D3 trekkes inn med min 0,5 meter for å gi større arealer på fortau. Dette vil være positivt med tanke på et antatt høyt besøkstall. Det er også positivt for gatelivet at det planlegges forretning/bevertning ut mot Elvegata. Fasader med flere innganger og muligheter for "noe å se på" er fordelaktig for opplevelsen av byen og bidrar til større variasjon i gatelivet. Menighetssalen er senket ned i bygget slik at øverste sitterad er på gatenivå. Intensjonen er at det skal kunne være et samspill mellom aktiviteter inne og bylivet ute. Dette fremstår som en veldig god løsning da det gir noe tilbake til gatene rundt, samt at en unngår store blanke fasader som oppleves som negativt av byens brukere. Videre er ny bebyggelse tenkt utført med lyse fasadematerialer. Dette vil i noen grad bedre opplevde lysforhold på gateplan.

Skole- og barnehagesituasjon

Nærmeste barnehage er Sløyden barnehage om lag 240 m fra planområdet. Nærmeste barneskole er Tordenskjoldgate skole om lag 800 m fra planområdet. Nærmeste

ungdomsskole er Oddemarka skole om lag 1300 m fra planområdet. Annen ungdomsskole er Grim skole om lag 2700 m fra planområdet.

Støy

Planområdet har store problemer knyttet til støy med bakgrunn i at det er omgitt av fylkesveier og kollektivgater. Krysset Dronningens gate – Elvegata er et av de travleste gatekryssene i Kvadraturen med en ÅDT på ca 12 500 kjøretøy. Blant disse er det rundt 800 busser i døgnet. Formålene sykehjem og omsorgsboliger gir utfordringer på dette området. I forhold til støy viser utredningen at støynivået ligger på over 70 dB. Dette er svært høyt. T-1442 retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging har gul sone fra 55-65 dB (vurderingssone) og rød sone for 65 dB og høyere. Rød sone *"... angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås"*. I tillegg gir holdeplassene med ankomst/avgang av inntil 800 busser pr dag høye maksverdier som ikke gjenspeiles på gjennomsnittet. I forhold til retningslinjene for støy er planforslaget i strid med disse. Sykehjem og omsorgsboliger er blant de mest støyfølsomme bruksformålene som finnes. I henhold til retningslinjene er de uegnede bruksformål på denne lokaliseringen og ny støyfølsom bebyggelse bør unngås.

I planprosessen stilles det spørsmål ved støybelastningen i forhold til uheldig sammenblanding av formål som forsamlingslokale og sykehjem/omsorgsboliger. Dette har man erfart ved lignende prosjekter og ved oppstart kommenteres det fra naboer at dette er et problem med nåværende situasjon hvor de er plaget av gjennomgang av lavfrekvente lyder. Det er uklart om utleie av lokalet vil medføre belastninger på sykehjemsfunksjonen i forhold til arrangementer på kveldstid. Ved bygging av sykehjem må en forsikre seg at innendørs støynivåer vil være akseptable og i henhold til gjeldende krav på området.

Forurensning

Det antas at det er forurensing i grunnen fra tidligere virksomheter da det har vært minst to bensinstasjoner innenfor planområdet. Regulant har angitt mulig forurensing i risiko- og sårbarhetsanalysen.

Energi

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Her er det tilkoblingsplikt til fjernvarmenettet.

Utbyggingspolitikk

Utbyggingsprogram: Planforslaget er ikke del av kommunens utbyggingsprogram. Foreslått nytt sykehjem inngår ikke i helse- og sosialsektorens forslag til investeringer i planperioden. Det inngår ikke i Kristiansand eiendoms investeringsprosjekter for helse- og sosialsektoren. Programmet signaliserer et større behov for innsparinger i helse- og sosialsektoren i handlingsplanperioden.

I vedlegg til handlingsprogram for 2011-2014 inngår drifts- og investeringstiltak som er utenfor rammen. Dette er en oversikt over behov som det ikke har vært mulig å prioritere innenfor budsjettammen i handlingsprogrammet. For helse- og sosialsektoren sies det under 3.2 investeringstiltak utenfor rammen: *"Prosjekt forprosjekt sykehjem. Kristiansand eiendom og helse- og sosialsektoren har startet planleggingen av kommunens neste sykehjem som må etableres etter 2016. Sykehjemmet skal lokaliseres på østsiden av byen, fortrinnsvis i Rona-området"*.

Utbyggingsavtale: Det bør inngås utbyggingsavtale i henhold til vanlig praksis.

Plan- og bygningsetatens anbefaling og konklusjon.

Hovedgrepet er å legge til rette for etablering av forsamlingslokale for Filadelfiamenigheten. Med i prosjektet er også forretning, kontor, sykehjem og bolig. Forsamlingslokalet vil ha en kapasitet på ca 2000 personer og blir med det et av Norges største kirkebygg.

Forsamlingslokalet er løst på en god måte ved å senke det ned i bakken. Det kan være vanskelig å etablere denne typen tiltak uten å skape negative konsekvenser på gateplan i form av blanke fasader. Det antas at forsamlingslokalet vil være positivt for byens hoteller ved at det åpner for muligheten til å holde større konferanser og seminarer.

Butikker/bevertning langs Dronningens gate og Elvegata vil være positivt for gatelivet.

Plan- og bygningsetaten fremmer forslag til vedtak som innebærer endring i planens innhold. Disse forslagene er presentert og forklart under:

Høyder

Planforslaget inneholder bebyggelse langs gate tilsvarende 6 etasjers høyde samt et tårnbygg tilsvarende 13 etasjers høyde, opp til cote + 44. Tårnet setter dermed en ny standard for byggehøyder i bykjernen. For Kvadraturens del fremstår dette som et veiskille i forhold til byggehøyder. Kvadraturen var tradisjonelt sett en lav og tettbygd by hvor kirkespiret omtrent midt i byen var det eneste bygget som hevet seg over andre bygg. Med siste bybrann kom murbyen og det ble tillatt å bygge i inntil fem etasjer. Dette har gjennom tiden vært gjeldende norm med enkelte unntak på 60- og 70-tallet. Det var i denne tidsperioden Caledonien og Tinghuset ble reist med gesimshøyder på henholdsvis c+ 40 meter og c+ 37 meter. Med et tårnbygg som strekker seg over dette står Kvadraturen ovenfor et paradigmeskifte i forhold til utforming og visuell profil. Det er ingen byplanmessige forhold som taler for et tårnbygg med den lokaliseringen. Det vil dermed skape kraftig presedens i fremtidige saker og effektivt sette kvadraturplanens intensjoner ut av spill. Det vil med andre ord være åpent for å etablere flere høyhus med en høyde som overgår mulig bebyggelse i kvartal 42.

Det er et forholdsvis stort fokus på signalbygg og den økte byggehøyden i prosjektet begrunnes med funksjonen som signalbygg. Eksempler fra tidligere tider, samt fra nåtiden viser derimot helt tydelig at byggehøyde ikke er noe betingelse for å inneha denne funksjonen, snarere tvert imot. Det viser seg at noen av de mest vellykkede signalbygg vi har i dag har en lav byggehøyde som for eksempel operahuset i Oslo, Grieghallen i Bergen eller Kilden kulturhus i Kristiansand. Signalbygg bør også begrunnes ut i fra en spesiell funksjon, arkitektonisk uttrykk og byplanmessig plassering.

Med bakgrunn i sol- og skyggeforhold i gate og konsekvenser for naboer, overordnede planer, Kvadraturens struktur samt faglige råd fra byantikvar og fylkesantikvar vil plan- og bygningssjefen gå sterkt imot byggehøyden i planforslaget. Et tårnbygg tilsvarende 13 etasjer, bryter med enhver rimelig målestokk, og tårnbygget fremstår uten respekt for Kvadraturens egenart eller for de nære omgivelseres dimensjoner og uttrykk.

Formål sykehjem:

Forslag til reguleringsplan inneholder formålet sykehjem. Sett fra et byplanmessig ståsted fremstår dette som et lite heldig trekk. I forhold til lokalisering i kvartal 42 er trafikknivå og støy problematiske for denne typen formål. Krysset Dronningens gate – Elvegata er et av de mest trafikkerte kryssene i Kvadraturen og har betydelige støyproblemer og ubehag med eksos og støv fra trafikken. Støyrapporten viser gjennomsnittsnivåer på over 70 desibel noe som er svært høyt i forhold til beboelse. Det må videre tas med i betraktningen at det er mulig å oppføre bygg som reduserer støynivået ved hjelp av spesielle tiltak i fasaden. Det kan også sees på som et avbøtende tiltak at boenheter får tilgang til 'stille side' slik at en delvis kan unngå støy fra gaten. I forslag til reguleringsplan har deler av bebyggelsen 'stille side'. Det kan også være gunstig med god kollektivdekning, men dette er forhold som vil være gjeldende langs hele bussmetroens akse. Det betinger ikke lokalisering i et høyt trafikkert kryss.

Ser en tiltaket i en overordnet plansituasjon fremgår det at Kvadraturen har tett med sykehjem mens andre bydeler mangler dette. Kvadraturen er i særklasse blant bydelene når det kommer til tettheten av omsorgstilbud. Demografiske forhold viser derimot at bydelen har relativt få personer i aldersgruppen som vil være sannsynlige beboere i fremtiden. Ser en på befolkningsutvikling og prognosene som er laget for dette er Kvadraturen den bydelen som vil få størst nedgang i antall eldre, mens Randesund er den bydelen med størst økning blant denne gruppen. Ny kommuneplan tar hensyn til denne demografiske endringen og anbefaler nytt sykehjem lagt til Rona området. Det samme gjør helse- og sosialsektoren i handlingsprogrammet for 2011-14. Når det ved siste gjennomgang i teknisk sektors samarbeidsgruppe meldes fra helse- og sosialsektoren at det ikke er aktuelt for dem med sykehjem i kvartal 42 bygger dette opp under momentene nevnt over. Med bakgrunn i totalsituasjonen anbefales det derfor at formålet institusjon – sykehjem tas ut av planforslaget.

Bevaring av bygg og utkraging over Dronningens gate:

Forslag til reguleringsplan innebærer riving av Dronningens gate 87. Dette bygget er regulert til bevaring i murbyplanen. Det er videre et av murbyens hjørnebygg som ansees i verneplaner som spesielt viktige for murbyens identitet og uttrykk. Murbyen er under press i flere pågående planer og deler av byens historie fjernes med dermed bit for bit. Forslag til reguleringsplan inneholder også utkraging over offentlig areal, i dette tilfellet over Dronningens gate og Elvegata fra 2. etasje og oppover. Dette skaper en svært uheldig presedens med tanke på fremtidige saker. Utkraging gjør gaterommet smalere og fører til mindre attraktive gatemiljøer. Det er i strid med selve grunntanken bak renessanseplanen: Fri sikt mot hav og hei, og åpne gateløp. Utkraging kan føre til delvis overbygde gater da det ikke er noe til hinder for at bebyggelse på andre siden av gaten kan gjøre det samme. Slikt sett kan en skape redusert solinnfall, noe som vil være negativt for Kvadraturens attraktivitet. I behandlingen av dette punktet har murbyplanen, overordnede planer, samt innspill fra byantikvar og fylkesantikvar spilt stor rolle. Plan- og bygningsetaten fremmer derfor forslag i tråd med det ovenstående ved å foreslå at Dronningens gate 87 (felt D2) reguleres til bevaring, samt at det ikke tillates at bebyggelsen krager ut over gateløpet i Dronningens gate.

Fordelene ved forslag til reguleringsplan for kvartal 42 er at det åpner for en av Norges største menighetssaler, som alternativt kan benyttes som konferansesenter. Det antas at dette vil komme byens hoteller til gode ved at det åpner for å arrangere større konferanser enn hva som tidligere har vært mulig. Det er også tenkt parkeringskjeller under bygget, samt at det ligger svært godt til med tanke på kollektivtrafikk. Dette er gode grep i forhold til en samordnet areal- og transportplanlegging. Ulempene er de føringer det skaper for fremtidig byutvikling ved å bryte med selve grunntanken bak Kvadraturens utforming, uthulingen av murbyplanen samt ved å sette kommunedelplan for Kvadraturen ut av spill med hensyn på byggehøyder. Planforslaget fremstår som ute av skala i forhold til øvrig bebyggelse i Kvadraturen og bør ta større hensyn til omgivelsene i form av antall etasjer, byggehøyde og bygningsvolumer. I tillegg er formålet sykehjem lite egnet på den valgte lokaliseringen med tanke på forholdet til overordnede planer og støyforhold.

24.01.12