

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2011-2015) d. 30-01-2014

Møtedato Torsdag d. 30. januar 2014 kl. 09:15

Møtested Tollbodgata 22

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 16.01.2014.....	3
Høring – forslag til endringer i Skiltforskriften mv.....	5
Overføring av justeringsrett/-plikt etter merverdiavgiftsloven.....	9
Kvartal 57 - detaljregulering. Sluttbehandling.....	18
Dvergsnes felt B - nordlig del, delfelt B3 – detaljregulering - sluttbehandling.....	30
Markens gate 29-150/988 Heistårn - Revidert søknad.....	39
Dvergsnesveien 520 - 96/53 - søknad om dispensasjon fra plankravet og formålet i kommuneplanen	42
Dvergsnesveien 520 - 96/53 - Søknad om dispensasjon fra plankrav og formålet i kommuneplanen	46
Holteveien 120 - 92/31 - søknad om dispensasjon fra formålet og plankravet i gjeldende kommuneplan	51
Setesdalsveien 433 - gnr. 28/7 – søknad om dispensasjon for riving av bolig og uthus for anlegging	57
Markens gate 19 - 150/977 - fasadeendring - oppsetting av skilt - klage på avslag for skilt A i 2. etasje	63
Lindhammeren 8 - 3/107 - klage på avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav for fradeling av	71
Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn, del 1 - Kvadraturdelen. Sluttbehandling.....	78
Andøya, del av K1. Detaljregulering. Sluttbehandling.....	95
Strømme/Korsvik Felt O3-O7. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.....	107
Sunnivas vei 25 - 36/4 - søknad om rammetillatelse og dispensasjon fra formål for oppføring av barnehage	118
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 30.01.2014.....	129

Punkt 12/14: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 16.01.2014

Bilag

Protokoll 16.01.2014.pdf



Arkivsak-dok. 201400005-4
Saksbehandler Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
30.01.2014

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 16.01.2014

Forslag til vedtak

[Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 16.01.2014.](#)

Grete Skoland Kaspersen.
Utvalgssekretær

Punkt 13/14: Høring – forslag til endringer i Skiltforskriften mv

Bilag

Vedtak FORMAN, 05022014, Sak 18/14, Høring – forslag til endringer i Skiltforskriften mv

brev fra Vegdirektoratet av 20.11.2013.pdf



Dato 13. januar 2014
Saksnr.: 201311581-3
Saksbehandler Per Kjelsaas

Saksgang
Byutviklingsstyret
Formannskapet

Møtedato
30.01.2014
19.02.2014

Høring – forslag til endringer i skiltforskriften mv

Sammendrag

Statens vegvesen har i oversendelse av 20. november 2013 sendt ut forslag til endringer i skiltforskriften mv. med høringsfrist 20. februar. Den viktigste endringen for kommunen er at skiltmyndighet for trafikkregulerende skilt på kommunale og private veier foreslås overført fra politiet til Statens vegvesen, regionvegkontoret. De viktigste trafikkregulerende skiltene er skilt for parkeringsregulering og diverse forbudsskilt.

Forslaget er diskutert med politiet og parkeringsselskapet. I samråd med parkeringsselskapet fremmes en felles høringsuttalelse med anbefaling om at dagens ordning med politiet som vedtaksmyndighet opprettholdes. Begrunnelsen er at det gode samarbeidet, lokalkunnskapen, kontakten med publikum og politikere som politi, p-selskap og kommunen har, vil gi raskest og best oppfølging av slike saker i kommunen.

Forslag til vedtak

Høringsuttalelse fra formannskapet i Kristiansand kommune: skiltmyndigheten for trafikkregulerende skilt på kommunale og private veier i Kristiansand kommune ønskes opprettholdt som i dag.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Terje Lilletvedt
byingeniør

Vedlegg:
Brev av 20. november 2013 fra Statens vegvesen

Bakgrunn for saken

Statens vegvesen har utarbeidet forslag til endringer i skiltforskriften mv. Endringene omhandler skilt og veioppmerking, fastsettelse av fartsgrenser, overføring av myndighet for trafikkregulerende skilt, sanksjoner i forbindelse med arbeidsvarsling, endringer i normaler og håndbøker, samt forslag til endring i forskrift om forenklet forelegg i veitrafikksaker.

Denne høringsuttalelsen omhandler kun overføring av myndighet for trafikkregulerende skilt for kommunale og private veier fra politiet til Statens vegvesen ved regionvegkontoret, da dette direkte berører dagens organisering av arbeidsoppgavene. I Kristiansand kommune er det politiet som har skiltmyndighet for kommunale veier. I landet for øvrig, unntatt de største byene, er det i all hovedsak Statens vegvesen.

Politiet, Kristiansand ingeniørvesen (vei og prosjektavdelingen) og Kristiansand Parkerings-selskap KF, har et mangeårig samarbeid i forbindelse med håndtering av lokale trafikkreguleringer, herunder kontakt med publikum, utarbeidelse av skiltplaner, skilting og skiltvedtak.

Høringsuttalelsen er utarbeidet i fellesskap av Kristiansand Parkeringsselskap KF og Kristiansand ingeniørvesen vei og prosjektavdelingen og fremmes for politisk behandling av teknisk sektor. Daglig leder i Parkeringsselskapet gir sin tilslutning til det.

Politiet fremmer egen høringsuttalelse via tjenestevei, men er orientert om kommunens synspunkter.

Nærmere om samarbeidet mellom politiet, ingeniørvesenet og parkeringsselskapet om trafikkregulerende skilting

Samarbeidet har pågått i mer enn 20 år og har etter vår vurdering i alle år vært velfungerende. Arbeidsoppgavene fordeles mellom de samarbeidende etater og det gjennomføres felles befaringer etter behov.

Behov for trafikal regulering kan enten komme fra de samarbeidende etater, andre offentlige instanser eller fra publikum. Saken overleveres ingeniørvesenet som er saksbehandler/sekretariat for behandlingen av trafikale saker som inngår i samarbeidet. Det settes opp en sakliste og det gjennomføres befarings etter behov. Ingeniørvesenet utarbeider skiltplaner og forslag til skiltvedtak, som gjennomgås av de samarbeidende etater. Når alt er på plass fatter politiet det formelle skiltvedtaket, på bakgrunn av dokumentasjon utarbeidet av ingeniørvesenet.

Overføring av skiltmyndighet for kommunale veier fra politiet til statens vegvesen

Politiet har i dag skiltmyndighet for offentlig og privat vei i kommunene Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand og Tromsø, jf. skiltforskriftens § 28 1. ledd. Tidligere hadde politiet skiltmyndighet for trafikkregulerende skilt i de fleste byer og tettsteder, men det har vært en gravis overføring til Statens vegvesen siden 1980.

Statens vegvesen foreslår i vedlagte høringsforslag å overføre skiltmyndigheten for trafikkregulerende skilt for de gjenværende kommuner, herunder Kristiansand, fra politiet til Statens vegvesen ved regionvegkontoret. Statens vegvesen mener at det vil være en forenkling av myndighetsreglene når skiltmyndigheten samles hos en instans, samt at politiet får frigjort ressurser.

I gjeldende skiltforskrift er det åpnet adgang for å delegere vedtaksmyndighet for kommunal vei til kommuner med god trafikkfaglig/teknisk kompetanse. I forslaget fra Statens vegvesen overføres delegasjonsadgangen til regionvegkontoret. Det innebærer at både kommunene og politiet kan få delegert slik myndighet også i fremtiden, men det må skje etter samtykke fra vedtaksmyndigheten, dvs. regionvegkontoret.

Vurdering

Fordelen ved dagens organisering er lokalkunnskap om trafikale forhold, at de samarbeidende etater er samlokalisert i samme by, samt god kjennskap til hverandres arbeidsområder. Dette gir kort saksbehandlingstid, løpende og tett dialog, fleksibilitet, samt at viktige saker blir prioritert. De tre etatene har alle betydelig trafikkfaglig/teknisk kompetanse og utfyller hverandre godt. Ved å ha politiet som skiltmyndighet er det en direkte kobling mellom skiltmyndighet og håndheving av trafikkbestemmelser, hvilket styrker lojaliteten til skiltvedtaket.

Statens vegvesen er kjent for å være en dyktig fagetat med etablerte fagmiljøer som er kompetent til å ivareta skiltmyndigheten i Skiltforskriftens § 28. I så henseende vil en overføring av skiltmyndighet fra politiet til Statens vegvesen, være godt ivaretatt faglig sett. Statens vegvesen har da også denne oppgaven i landet for øvrig unntatt de største byene.

Det usikre ligger i kapasitet og saksbehandlingstid, samt lokalkunnskapen til regionvegkontoret, som i vårt tilfelle er lokalisert i Arendal nærmere 70 km fra Kristiansand. Statens vegvesen har også et distriktskontor lokalisert i Kristiansand, men det er usikkert hvilken rolle og fokus dette kontoret skal ha i forbindelse med en eventuell overføring av skiltmyndigheten. Statens vegvesen er en stor organisasjon med mange og viktige oppgaver innenfor samferdselssektoren og oppgaven med skiltmyndighet for kommunale veier, må konkurrere med andre viktige oppgaver i forhold til kapasitet og saksbehandlingstid.

Vi mener videre at vilkårene for fortsatt å beholde skiltmyndigheten lokalt bør fremgå klarere i Skiltforskriften, slik at kommuner som ønsker å beholde dagens ordning, kan innrette seg etter kravene på beste måte.

Konklusjon

Vi mener at dagens ordning er velfungerende og ivaretas på en faglig god måte og ser ikke behovet for at skiltmyndigheten for trafikkregulerende skilt på kommunale veier, overtas av Statens vegvesen.

Punkt 14/14: Overføring av justeringsrett/-plikt etter merverdiavgiftsloven

Bilag

Vedtak FORMAN, 05022014, Sak 19/14, Overføring av justeringsrett/-plikt etter merverdiavgiftsloven

Vedtak BYSTYR, 12032014, Sak 45-14, Overføring av justeringsrett--plikt etter merverdiavgiftsloven.docx

Avtaler om overføring av justeringsrett-plikt etter merverdiavgiftsloven - tilsvaer til høring fra pwc.pdf

Tilsvaer til høring fra NHO.pdf

Dato 8. januar 2014
Saksnr.: 201210788-18
Saksbehandler Per Kjelsaas

Saksgang
Byutviklingsstyret
Formannskapet
Bystyret

Møtedato
30.01.2014
19.02.2014
12.03.2014

Overføring av justeringsrett/-plikt etter merverdiavgiftsloven

Sammendrag

Saken ble fremmet i mai 2013, men ble utsatt av formannskapet ut fra ønske om et mer omforent og bredere grunnlag før endelig behandling.

01.01.2008 trådte justeringsreglene i merverdiavgiftsloven i kraft. Reglene gir mulighet for at private utbyggere og kommunen inngår avtale som kan redusere MVA belastningen i et prosjekt. Avtalen er en forutsetning for å oppnå en slik mva reduksjon.

Det kan inngås avtale om overføring av:

Justeringsrett

Utbygger har ikke fått fradrag for inngående MVA, Dersom det inngås avtale om overføring av justeringsrett kan kommunen kreve tilbakebetalt inngående MVA på byggetiltak som kommunen overtar med 1/10 hvert år i 10 år. Forutsetningen er at kommunen benytter anlegget i egen (fradrags- /kompensasjonsberettiget) virksomhet i perioden. Tilbakebetalt MVA kan deretter utbetales helt eller delvis til utbygger. (MVA-loven § 9-3 og MVA-forskriften § 9-3-4)

Justeringsplikt

Utbygger har fått fradrag for inngående MVA på et prosjekt, og overdrar dette til kommunen i løpet av justeringsperioden på 10 år. Overdragelsen utløser i utgangspunktet en plikt for utbygger til å tilbakebetale deler av den fradragsførte inngående MVA på byggetiltaket.

Utbygger kan imidlertid unnlate å betale tilbake dersom plikten til å justere overføres til kommunen med kommunes samtykke. Det er da kommunens fremtidige bruk som avgjør om MVA skal tilbakebetales (MVA-loven § 9-3 første ledd og MVA-forskriften § 9-3 annet og tredje ledd).

Spørsmålet er om slike avtaler mellom kommune og utbygger skal inngås, evt forutsetninger for avtaleinngåelse og hvordan kommunen eventuelt skal kompenseres. Skal kommunen kun ha dekning for egne kostnader og risiko, eller skal kommunen også sitte igjen med en andel av fortjenesten.

Eks: I Kristiansand bygges ca. 400 nye boliger per år. Erfaring viser at kostnader til infrastruktur som kommunen skal overta (egne erfaringsdata) kan utgjøre i størrelsesorden kr 200.000 per enhet. Legger en til grunn en mva belastning på ca. 20%, så kan dette utgjøre et beløp tilsvarende kr 16 mill.

MVA belastningen for et område vil variere, og det vil nok ikke være aktuelt å inngå avtaler for alle områder.

Kommunen har mottatt forespørsel fra utbyggersiden om å ta i bruk justeringsreglene.

Rådmannen mener det er riktig at regelverket tas i bruk.

Administrasjonen i samarbeid med kommuneadvokaten har utarbeidet et forslag til avtale. Utkastet er sendt på høring til en gruppe utbyggere.

Næringen har kommet med en felles uttalelse (vedlagt saken).

Slik rådmannen ser det gir regelverket en mulighet til å redusere kostnadsnivået i utbyggingsprosjekter i forhold til dagens ordning. Regelverket gir ingen føringer for fordeling av refundert MVA. Det er full frihet til å diskutere fordelingen mellom partene.

Avtalene som inngås mellom partene gjøres med bakgrunn i et meget komplisert og detaljorientert regelverk. Kvalitetssikring og gjennomgang av denne type avtaler krever en spisskompetanse som kommunen må opparbeide og vedlikeholde. God kompetanse vil være nødvendig for å redusere risikoen. Det er knyttet kostnader til å inneha og vedlikeholde slik kompetanse.

Medgått tid til kvalitetssikring av den enkelte avtale og ikke minst bilag / grunnlag knyttet til dette vil være tidkrevende både for kommunenes administrasjon og for kommunerevisjonen

Kommunen har vurdert tidsbruken til å utgjøre ca. 80 timer pr sak. Tidsbruk vil variere spesielt i forhold til kvaliteten på den dokumentasjonen som leveres kommunen.

Ved inngåelse av avtaler vil kommunen sitte med risiko. Skulle overdrager bli avviklet i løpet av justeringsperioden og det oppdages feil i justeringsbeløpet, vil det kunne medføre krav om tilbakebetaling av opptil 3 års krav.

Det partene ender opp med å diskutere er hvor arbeidskrevende ordningen er for kommunen, hvor stor risiko dette er for kommunen og hvordan den refunderte merverdien skal fordeles mellom utbygger og kommunen. Diskusjonen er lik for alle kommunene som velger å benytte seg av ordningen.

Rådmannen vil kun anbefale å inngå avtaler dersom kommunens kostnader for oppfølging av avtale og den risiko ved inngåelse avtale er dekket.

Rådmannen avviser næringens påstand om at dersom deler av den refunderte MVA beholdes i kommunen vil tomte- og boligprisene øke. Rådmannen kan heller ikke se at det vil være noe automatikk i at tomte- og boligprisene reduseres dersom utbyggersiden tilføres besparelsen.

Dersom kommunen beholder deler av MVA besparelsen, vil MVA andelen knyttet til vann- og avløpsdelen måtte tilbakeføres til kommunens abonnenter som vil gi reduserte VA- gebyrer.

MVA besparelse som beholdes i kommunen vil kunne benyttes til nedbetaling av gjeld, økt reasfaltering eller andre prioriterte formål. Det er naturlig å ta stilling til anvendelse ved rulle-ring av HP.

Dersom kommunen velger å benytte seg av justeringsmodellene vil det være hensiktsmessig at justeringsavtalene inngås administrativt og at myndigheten delegeres til byingeniøren.

Loven begrenser bruken av reglene utfra størrelsen på merverdibeløpet.

Ut fra dette vil rådmannen anbefale at følgende prinsipper legges til grunn:

- For anlegg med totalkostnad opp til kr 0,5 mill. tilbys ikke justeringsavtaler.
- For anlegg mellom kr 0,5 og 20 mill. tilbys inngåelse av justeringsavtaler.
- For anlegg over kr 20 mill. tilbys anleggsbidragsavtaler.

Det foreslås at ordningen blir vurdert etter 3 år.

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar at kommunen åpner for inngåelse av avtaler med private utbyggere om overføring av justeringsrett og justeringsforpliktelser etter Merverdiavgiftsloven.
2. Godtgjørelse for kommunens forpliktelser ved overføring av justeringsrett settes til:
 - 30 % med minimumsbeløp på kr 100.000 ved avtaler om overføring av justeringsrett
 - 10 % med minimumsbeløp på 15.000 ved overføring av justeringspliktDen skisserte fordeling kan i særlige tilfeller endres både i kommunes og utbyggers favør.
3. Byingeniøren gis fullmakt til å inngå avtaler på kommunens vegne.
4. Forutsetning for inngåelse av justeringsavtaler er at det er inngått utbyggingsavtale.
5. Ordningen evalueres etter 3 år og det fremmes ny sak til bystyret.

Tor Sommerseth
rådmann

Ragnar Evensen
teknisk direktør

Vedlegg:

brev av 06.02.13 fra advokatfirmaene PwC og KPMG Law

brev av 08.02.13 fra NHO/EBA

Bakgrunn for saken

Kristiansand kommune har siden 1970 hatt en praksis der private utbyggingsområder kan tilbys inngåelse av utbyggingsavtaler i forbindelse med at et utbyggingsområde bygges ut i privat regi. Når private utbyggere er byggherrer eller oppdragsgivere for opparbeidelse av offentlig infrastruktur påløper vanligvis merverdiavgift (MVA).

Dersom kommunen er byggherre/oppdragsgiver for offentlig infrastruktur, oppstår ingen MVA-belastning. Kommunen har rett til fradrag for MVA på utbyggingskostnader til vann- og avløpsanlegg og rett til kompensasjon for MVA på utbyggingskostnadene for andre former for offentlig infrastruktur. For å likestille private og offentlige aktører ble lov om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner, fylkeskommuner mv. vedtatt i 2003.

01.01.2008 trådte justeringsreglene i Merverdiavgiftsloven i kraft. Justeringsreglene innebærer at innbetalt MVA på større private byggetiltak knyttet til fast eiendom som kommunen overtar kan tilbakebetales, dersom bruken ikke endres i løpet av en tiårsperiode (justeringsperioden). Dette innebærer at kommunen, ved å inngå en avtale med utbygger om overtakelse av justeringsretten, kan få utbetalt 1/10 av innbetalt MVA pr. år i justeringsperioden. Beløpet kan utbetales videre til utbygger, med fradrag helt eller delvis av kompensasjon for kommunens forpliktelser.

Utbyggere kan også inngå en avtale om at kommunen overtar justeringsplikt, slik at utbygger ved salg og bruksendring slipper å betale tilbake deler av MVA som opprinnelig ble fradragført.

Avtaler om overføring av justeringsplikt er vesentlig enklere for kommunen å praktisere enn avtaler om justeringsrett, men hvilken avtale som passer i det enkelte tilfelle vil være avhengig av om utbygger opererer i en avgiftspliktig virksomhet eller ikke.

Den enkelte utbygger må selv forestå det praktiske arbeidet i forbindelse med inngåelse av justeringsavtaler, for eksempel innhenting av bindende forhåndsuttalelse fra skattemyndighetene.

Denne saken drøfter spørsmålet om kommunen skal benytte en slik modell når den inngår utbyggingsavtaler og senere overtakelsesavtaler.

Anleggsbidragsmodellen

Ordningen praktiseres i Kristiansand. Modellen innebærer i praksis at kommunen opptre som byggherre under oppføringen av infrastruktur i utbyggingsområdet, mens kostnadene ved oppføring av infrastrukturen dekkes av utbygger.

Forutsetning for å benytte modellen er at det er inngått utbyggingsavtale og at utbygger har stilt garanti for de arbeider som skal gjennomføres.

Formålet for bruk av anleggsbidragsmodellen er å sikre at det oppnås fradrag etter MVA-loven og/eller kompensasjon for MVA etter reglene i lov om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner.

Rent utgiftsmessig kan kommunen forbeholde seg kostnadsdekning for merarbeidet og risiko for eksempel ved at anleggsbidraget gis et prosentmessig tillegg til opparbeidelseskostnadene. Kristiansand kommune tar i dag mellom 2 % og 4 % av brutto byggekostnader som kompensasjon ved slike avtaler (nedtrappes ved store prosjekter).

Kommunens engasjement knyttes til disse avtalene vurderes opp mot den bemanningssituasjonen en til enhver tid har. Bruk av modellen medfører behov for kapasitet og skal ikke gå ut over gjennomføringsevnen av egne investeringstiltak. Anleggsbidragsmodellen representerer i det alt vesentlige en fordel for utbygger og kommune.

Justeringsreglene

I korthet går reglene ut på at inngående MVA på byggetiltak kan justeres opp eller ned dersom bruken av byggetiltaket i avgiftspliktig eller kompensasjonsberettiget virksomhet endres i en 10 års periode etter ferdigstillelsen.

Justeringsreglene er relativt nye og praktiseres av flere kommuner. Justeringsreglene gir også opphav til noen problemstillinger som for eksempel hva som er ett byggetiltak (eks ved trinnvis utbygging), ny bygging (kontra vedlikehold), og dels praktisk gjennomføring. Disse forutsettes løst i praksis.

Overføring av justeringsplikt

Dersom utbygger overfører de kommunale anleggene i tilknytning til avgiftsregistrert virksomhet (for eksempel utleie av næringsarealer) er inngående MVA på anskaffelsene gjerne fradragsført når kommunen skal overta anleggene. Kommunens overtakelse utløser i utgangspunktet en plikt for utbygger til å justere (tilbakebetale) den fradragsførte inngående MVA på byggetiltaket.

Utbygger kan imidlertid unnlate å justere dersomplikten til å justere overføres til kommune med kommunes samtykke jfr. MVA-loven § 9-3 første ledd og MVA-forskriften § 9-3 annet og tredje ledd. Overføring medfører at det vil være kommunens framtidige bruk av anleggene som er avgjørende for om MVA skal justeres, og at det er kommunen som vil være ansvarlig for justeringen.

Overtakelse av justeringsplikten innebærer lite merarbeid for kommunen. Dette vil i hovedsak være å utarbeide/ inngå avtale om overføring avplikten og oppbevaring av relevant dokumentasjon. Det er en risiko for at en senere endring av avgiftsregelverket vil endre fradrags- / kompensasjonsretten med virkning for justeringsforpliktelsen sml. MVA-loven § 9-2 første ledd. Risikoen fremstår imidlertid som teoretisk og kommunen vil ikke være direkte ansvarlig dersom utbygger har fradragsført for mye inngående MVA.

Overføring av justeringsrett

Den andre siden av justeringsreglene er muligheten for overføring av retten til justering jfr. MVA-loven § 9-3 og MVA-forskriften § 9-3-4. Utgangspunktet vil være at utbygger ikke har fradragsført inngående MVA, noe for eksempel utbyggere av boligområder ikke har rett til. Overføring av justeringsretten til kommunen innebærer at kommunen kan justere opp og kreve tilbakebetalt inngående MVA på byggetiltaket med 1/10 hvert år i 10 år. Forutsetningen er at kommunen benytter anlegget til fradrags- /kompensasjonsberettiget virksomhet i perioden. Tilbakebetalt MVA kan deretter utbetales helt eller delvis til utbygger.

Kommunen må innberette justeringen til skattemyndighetene i omsetnings og eller kompensasjonsoppgaven en gang årlig. Avtaleinngåelsen, innberetningen og kontroll av grunnlaget vil innebære merarbeid fra kommunens side.

Kommunen vil være ansvarlig for at justeringsbeløpet er korrekt. Risikoen for feil kan reduseres dersom det blir krevd revisorbekreftelse for relevante opplysninger og dokumentasjon. Risikoen vil imidlertid foreligge og vil ikke kunne fjernes helt.

Rimelighetshensyn, risikomomenter og fordelingsnøkkel

Etter politisk behandling er administrasjonen bedt om å forenkle saksfremstillingen, samtidig som det fremlegges en bredere drøftelse knyttet til vurdering av rimelighetshensyn, risikomomenter og fordelingsnøkkel ved bruk av justeringsreglene.

Parten utbygger og kommune har siden forrige behandling avholdt drøftingsmøte. Etter dette møtet er utbyggersiden bedt om å gi en ny tilbakemelding på hvilken fordeling som bør vektlegges mellom partene dersom justeringsreglene skal benyttes. Utbyggersiden har kommentert dette i brev datert 18/6-2013

Utbyggersidens oppsummering

Fra utbyggersiden fremheves at kommunens anslag mht tidsforbruk (80-110 timer) synes for høyt og at det ikke vil være forbundet med noen vesentlig risiko å påta seg ansvar etter reglene.

Utbyggersiden hevder videre at prinsippet om kostnadsdekning kan og bør legges til grunn. Videre hevder utbyggerne at kommunen ikke bør ta inn ekstra fortjeneste knyttet til gjennomføring av avtalene.

Utbyggersiden mener en at kostnadsdekning for denne type saker bør utgjøre ca. kr 50.000 per avtale. Risiko og fortjeneste som tilføres kommunen anbefaler utbyggersiden settes til 0 %.

Rådmannens vurdering

Administrasjonen har foretatt et utvidet søk i forhold til hvordan andre kommuner har valgt å vurdere og praktisere de nye reglene. Nedenfor følger en oversikt fra noen utvalgte kommuner.

Stavanger:	50 % av refundert beløp tilfaller hver av partene
Sandnes:	40/60 av refundert beløp tilfaller hhv kommune og utbygger
Ulstein:	Justeringsplikt tas et adm. gebyr tilsvarende kr 15.000 Justeringsrett fordeles mellom kommune og utbygger med hhv 60/40
Kongsberg:	Justeringsrett fordeles mellom kommune og utbygger med hhv 50/50 på hver av partene.
Nedre Eiker:	3% av brutto anleggssum tilføres kommunen med minimum kr 50.000
Lindesnes :	4% av brutto anleggssum tilføres kommunen som et adm. gebyr
Trondheim :	Adm. gebyr ved justeringsplikt er satt til kr 15000 Justeringsrett fordeles mellom kommune og utbygger med hhv 20/80 (kommune/utbygger)
Eigersund :	Justeringsrett fordeles mellom kommune og utbygger med hhv 50/50
Rennesøy :	Justeringsplikt tas et administrasjonsgebyr tilsvarende kr 15.000 Justeringsrett fordeles mellom kommune og utbygger med hhv 40/60
Sola:	Justeringsrett fordeles mellom kommune og utbygger med hhv 50/50
Klepp:	Justeringsrett fordeles mellom kommune og utbygger med hhv 75/25
Mandal:	4% av brutto anleggssum som et adm.gebyr

Inngåelse av avtaler etter justeringsreglene og etter ovenfor anbefalte prinsipper er fortsatt til behandling/vurdering i mange av kommunene.

Det foreligger ikke noen samlet og god oversikt over antall kommuner og valgt praksis.

Det synes imidlertid så langt at alle kommunene har/vil kreve en viss andel av mva. besparelsen. Det er ulik begrunnelse for dette og andelen vil variere ref ovenfor.

Dermed er det et vidt forhandlingsrom som presenteres.

Ut fra den kjennskap en har til situasjonen i dag mener rådmannen at kommunen bør legge følgende ordning / vurderinger til grunn:

Kostnadsdekning

Grunnlag og forberedelse for inngåelse av de første avtaler indikerer bl.a. at billagsoppfølging, selv med revisjonsgodkjent underlag, vil kunne bli mer omfattende enn tidligere anslått. Underlag er mottatt fra det kommunen betegner som profesjonell, seriøs og ryddig aktør.

Tilbakemeldingen fra de andre kommunene er at de har lignende erfaring.

Avhengig av omfang av denne type avtaler vil spørsmål om utvidet kompetanseoppbygging / behov for nye ressurser oppstå raskt. Dette er og felles tilbakemelding fra de andre kommunene.

Rådmannen mener at kommunen som minimum skal ha dekt reelle kostnader for merarbeidet. Dette er utbyggersiden og kommunen enige om. Omfanget er en partene uenig i.

I den situasjonen en er i per i dag er det imidlertid kun erfaringer som til syvende sist vil si hva som er å betrakte som rett kostnadsnivå på egne tjenester.

Administrasjonen øvre angivelse av timeforbruk var i utgangspunktet høyt (110 timer). Basert på den erfaring en har og informasjon som er innhentet anbefaler rådmannen at et timeforbruk vil kunne ligge på ca. 80 timer.

Risiko og fortjeneste

Avtalt fordelingsnøkkel for justeringsavtaler varierer i stor grad (jfr ovenfor). I utgangspunktet hevdes det fra utbyggersiden at en vesentlig andel av tilbakebetalt merverdiavgift fra staten bør tilfalle utbyggerne som faktisk har bekostet infrastrukturanleggene.

Argumentasjonen fra utbyggersiden overfor kommunene er lik på dette punktet.

Rådmannen legger til grunn at det er ønskelig å inngå justeringsavtaler.

Velger kommunen å inngå avtaler vil det være forbundet med risiko. Det finnes ordninger bl.a garantier som kan minimere risiko.

Imidlertid vil det alltid være forbundet med ansvar og risiko å inngå denne type avtaler.

Rådmannen mener det er viktig å påpeke partenes posisjon ved en slik avtaleinngåelse. Utbygger vil være avhengig av en avtale for å oppnå fordelene og kommunen vil påta seg forpliktelser bla til drift/eierskap til anlegg.

Tilbakebetalt mva fra Staten må styrke og sikre kommune og utbygger ifm gjennomføring av planer. I dette ligger og en mulighet for å styrke kommunen ift inngåelse av utbyggingsavtaler og dermed sikre at utbygginger gjennomføres ihht forutsetninger.

Et grunnlag for å inngå justeringsavtaler bør derfor være at kommune og utbygger har inngått utbyggingsavtale.

Bruk av justeringsavtaler med overføring av bidrag til utbygger er begrenset oppad (Statstøtteregelverket). Den øvre grense for tilføring er satt til 200.000 euro over en tre års periode. Kommunens valgte fordelingsnøkkel vil påvirke om et slikt regelverk får anvendelse.

Bruken av justeringsavtaler bør som følge av ovenfor nevnte derfor også begrenses oppad. Dette kan oppnås ved å sette grense for anlegg med en angitt totalkostnad. Noe som og er valgt som løsning for flere av kommunen administrasjonen har vært i kontakt med.

Sandnes har gjort en slik vurdering og rådmannen anbefaler å følge deres valgte inndeling.

- For anlegg med totalkostnad opp til kr 0.5 mill. tilbys ikke justeringsavtaler.
- For anlegg mellom 0.5 og 20 mill tilbys inngåelse av justeringsavtaler.
- For anlegg over kr 20 mill tilbys anleggsbidragsavtaler.

En slik inndeling er og drøftet med utbyggere spesielt av større utbyggingsområder.

Godtgjørelse til kommunen for merarbeid

Rådmannen mener at overføringsavtalene derfor kun bør inngås dersom de dekker kommunens merarbeid og risiko.

Avtaler om overføring av justeringsplikt er enklere å praktisere enn avtaler om justeringsrett, men hvilken avtale som passer i det enkelte tilfelle vil være avhengig av om utbygger opererer i en avgiftspliktig virksomhet eller ikke.

Basert på egne og andre kommuners erfaringer mener rådmannen at administrasjonens tidligere anbefaling bør opprettholdes og følges med noen forenklinger.

Punkt 15/14: Kvartal 57 - detaljregulering. Sluttbehandling

Bilag

Vedtak BYSTYR, 12022014, Sak 25/14, Kvartal 57 - detaljregulering. Sluttbehandling

1. Plankart sist datert 06.01.14.pdf
 2. Bestemmelser sist datert 06.01.14.pdf
 3. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken.pdf
 4. Saksframlegg fra tidligere politiske behandling i saken.pdf
 5. Planbeskrivelse revidert 06.01.14.pdf
 6. Illustrasjoner - etasjeplan, takplan og snitt A.pdf
 7. Illustrasjon - detaljsnitt
 8. Illustrasjoner - solstudie.pdf
 9. Perspektiv og fasadetegninger.pdf
 10. Inspill fra naboer
- 25-14.mp3

Arkivsak-dok. 201206256-60
Saksbehandler Mirza Lejlic

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
30.01.2014
12.02.2014

Kvartal 57 - detaljregulering. Sluttbehandling

Sammendrag

Detaljplanområdet ligger i søndre del av Kvadraturen og avgrenses av Østre Strandgate i nord/vest, Kirkegata i sør/vest, Strandpromenaden i sør/øst. Østre Strandgate 38 og Østre Strandgate 34 er verneverdige bygninger, og er regulert til spesialområde bevaring.

Tre andre eksisterende bygninger med formål bolig ønskes revet og erstattet med leilighetsbygg med 20 leiligheter i ulik størrelse. Bygningsmassen er delt i 2 volumer. Bygningen inneholder parkeringskjeller, tre leilighetsetasjer og tilbaketrunket 4. etasje/ toppetasje.

Kvartal 57 er sentralt plassert. Kvartalet ligger langs strandpromenaden og med kort avstand til byens sentrum, kollektivtrafikk samt service og sentrumsfunksjoner. Boligprosjektet er tiltent en gruppe mennesker som har behov for hjelp og planlagt bebyggelse vil gi dem mulighet for å ivareta egen helse, trivsel og livskvalitet.

Sentrale problemstillinger i protester og merknader tidligere i planprosessen er knyttet til:

- Murbyens formålsbestemmelse – arkitektonisk utforming av prosjektet
- Høyder og volum i forhold til Murbyplanen
- Detaljregulering i forhold til overordnet plan. Det hevdes at det ble gjort en saksbehandlingsfeil siden det ikke er gjennomført konsekvensutredning
- Naboene mener at fortetninger som har vært og kommer medfører en vesentlig forringelse av bokvalitet, og også en økonomisk verdiforringelse

Alle overnevnte merknader er kommentert i tidligere saksframlegg (vedlagt i saken). Byutviklingsstyret behandlet i møte 05.12.13 et tidligere planforslag datert 07.11.13. Byutviklingsstyrets innstilling i møtet var at saken skulle sendes tilbake til administrasjonen for videre bearbeiding til et prosjekt i tråd med bestemmelsene i Murbyplanen.

I løpet av desember 2013 og januar 2014 har forslagsstiller og Plan- og bygningsetaten brukt tid med ny møtevirksomhet og videre bearbeiding av planens dokumenter. Plan- og bygningsetaten hadde nye møter både med forslagsstiller og beboere (vises til vedlagt notat innlevert fra representanter for Sameiet Strandpromenaden Boligkompleks og Sameiet Strandpromenaden 23, datert 07.01.14).

I tabellen under vises til vurdert forhold mellom gjeldende Murbyplan med bestemmelser og nytt forslag til detaljplan for del av Kvartal 57.

Oppsummering og redegjøring av forholdet mellom Murbyplan og ny detaljplan for del av Kvartal 57

Reguleringsbestemmelser for MURBYEN			Detaljplanforslag
§1	Formålet med planen er å sikre bevaring og utbedring av den bevaringsverdige bebyggelsen, gi rammer for videre utbygging og fastsette nivå på dokumentasjon ved byggemeldinger-/utbyggingssøknader.	+	Detaljplan og bestemmelser til planen sikrer bevaring og utbedring av den bevaringsverdige bebyggelsen. Planen gir rammer for videre utbygging og fastsetter nivå på dokumentasjon ved byggemeldinger-/utbyggingssøknader.
§2	Reguleringsformål	+	Reguleringsformål i detaljplanen er i samsvar med formål i Murbyplanen.
§3	Spesialområde bevaring	+	Ny detaljplan bevarer den arkitektoniske og kulturhistoriske verdifulle bebyggelsen. Planen sikrer mulighet for en gradvis fornyelse og rehabilitering av bebyggelsen slik at områdets særpreg og helhetlige miljø bevares og videreutvikles.
§5	Bygeområder - Kvartalene på nedsiden av Østre Strandgate tillatt å be bygge inntil 50% av netto tomteareal (BYA). - Kvartalene 56,57 og 58 (nedsiden av Østre Strandgate) Mønehøyde: 11 meter Gesimshøyde:8 meter - Bestående bygninger som har større høyde enn bestemmelsene for nybygging i §5, reguleres med eksisterende høyde/gesimshøyde.	+ -	Utnyttelsen på 55% er tilpasset Murbyplanen. For hver boenhet avsettes 25m2 uteoppholdsareal. Gesims- og mønehøyde er høyere en dagens og Murbyplanens §5 - mønehøyde: 11 meter og gesimshøyde:8 meter. Planlagte innvendige høyder er i samsvar med TEK -10 (og kommende TEK-15). Bygg er planlagt med gode korridorer og heis – trappeseksjon. Innvendige høyder og behov er vurdert og sammenlignet i forhold til andre nye boligprosjekter i Kvadraturen.
§7	Nye bygninger Nye bygninger kan godkjennes innenfor området under forutsetning av at nybygget viderefører murbyens miljø- og vernekvalliteter (jfr. § 3.1.). Nye bygninger med tilhørende utenbørs anlegg skal gis en plassering og utforming m.h.t. bygningsmassens størrelse, takform, materialbruk, utforming av fasader, samt farger som harmonerer med den eksisterende verneverdige bebyggelse i området. Ved nybygging skal første etasje i bebyggelsen langs gata ha en netto takhøyde på minst 2,7m, av hensyn til mulig bruk til næring. Gesims- og mønehøyde skal i hvert enkelt tilfelle fastsettes av kommunen. Kommunen kan bestemme at bestående variasjoner av byggehøyder (etasjeantall) i gatebildet skal opprettholdes også ved nybygging.	 - /+	Ny bebyggelse er lagt utenfor de verneverdige bygningene, og plassert på fotavtrykket av eksisterende bebyggelse. Boligprosjekt tiltenkt gruppe mennesker som har behov for hjelp, og planlagt bebyggelse vil gi dem mulighet for å ivareta egen helse, trivsel og livskvalitet, både i nåtiden og i fremtiden. Bygningsmassens størrelse, takform, materialbruk, utforming av fasader, samt farger vil harmonere med den eksisterende verneverdige- og ny bebyggelse i området og rundt. Gesims- og mønehøyde er vurdert nøye i prosessen. Gesims- og mønehøyde er høyere enn §5 - Mønehøyde: 11 meter og Gesimshøyde:8 meter. Bygningshøyde på 12,5m over kote +3. Planlagte høyder er i samsvar med TEK -10 (og kommende TEK-15). Bygg er planlagt i forhold til dagens tekniske/ egenskapskrav (luftkvalitet/ ventilasjon, brann osv.) og med gode korridorer og heis – trappeseksjon.

	Langs gata skal ny bebyggelse oppføres i sluttet rekke i opptil samme etasjeantall som er fastsatt for kvartalet og i inntil 12 meter byggedybde fra byggelinjen mot gata forutsatt at bestemmelsene i § 5 er ivarettatt. <u>Følgende prinsipper for forming av ny bebyggelse skal legges til grunn:</u> - Dersom flere eiendommer bebygges samtidig skal fasaden utformes særskilt for hver del av byggingen som tilsvarer en tidligere eiendom. Hjørnebygg skal ha «avkuttet» hjørne. - Etsjeantall- og mønehøyde skal tilpasses i forhold til nabobebyggelse. - Takformen skal som hovedregel være saltak. - Veggflatene skal ha en bearbeiding som viderefører murhusenes artikulering hvor vinduer og dører fremtrer som «hull» i vegg, ikke som sammenhengende vindusbånd eller lignende. - Verandaer/balkonger mot gate bør unngås/ev. reduseres til et minimum og utføres som lette transparente fasadedeler. - Materialbruken i eksteriøret skal være tilpasset murbyens opprinnelige materialer.	- /+ + + + +	Plan- og bygningsetaten mener at planlagt byggedybde er grundig gjennomtenkt og kvalitativt passer godt med hensyn til gode boforhold og fremtidig bostandard. Løsningen med «avkuttet» hjørne er mest aktuelt for typisk Kvadraturens kryss/ gatehjørne utforming. Her er det ikke benyttet slik bruk/ utforming. Etsjeantall- og mønehøyde i planen tilpasses i forhold til nabobebyggelse. Takformen er tilpasset en saltaksløsning. Fasadene (fasadetegl og slette felter) skal tilpasses til murbyens materialbruk og farger som harmonerer med den eksisterende verneverdige bebyggelsen, og ny bebyggelse rundt kvartalet. Balkonger mot Kirkegate er vurdert nøye og vil utføres som lette transparente fasadedeler. Det skal lages en detaljert utomhusplan som skal vise materialbruk og gode estetiske forhold i eksteriøret.
--	---	--	---

Med et nytt leilighetsbygg med 20 leiligheter i ulike størrelse virker ikke kvartalet tungt utnyttet. Volumet er balansert i forhold til omgivelsene. Nåværende parkeringsplasser på bakken og innenfor området skal bli erstattet med en grønn fellesplass og ny vegetasjon.

Utkragede deler av takterrasse i plan 4 mot sjøen er fjernet. I sør er vegglivet oppe i 4. etasjen trukket tilbake 2,5 m i forhold til vegglivet på eksisterende bygg Strandpromenaden 23 slik at 4. etasjen ikke virker dominerende.

Prosjektet er ytterligere bearbeidet i tråd med Murbyplanen. Endringer i planforslaget datert 06.01.14 etter Byutviklingsstyrets behandling av i møte 05.12.13.:

- 4.etasje er endret og takform er tilpasset en saltaksløsning
- Materialbruk med farger i fasadene er endret og tilpasset til omkringliggende eksisterende bebyggelse
- Planforslag i 4.etasjen er tilpasset til egenskapskrav i TEK -10

Planforslaget viser en carré-bebyggelse som trappes ned mot eksisterende bebyggelse. Bygningsmassen er plassert på fotavtrykket til eksisterende bebyggelse. Den grønne strukturen i kvartalet er beholdt.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Kvartal 57 sist datert 06.01.14, med bestemmelser sist datert 06.01.14.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

Tor Sommerseth
Rådmannen

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg:

1. Plankart, sist datert 06.01.14.
2. Bestemmelser, sist datert 06.01.14
3. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken.
4. Saksframlegg fra tidligere politiske behandling av saken
5. Planbeskrivelse, revidert 06.01.14
6. Illustrasjoner – etasjeplaner, takplan og snitt A
7. Illustrasjon - detaljsnitt
8. Illustrasjoner - solstudie
9. Perspektiv og fasadetegninger
10. Innspill fra naboer

BAKGRUNN FOR SAKEN

Egerdahl & Nordbø AS er engasjert av Kvartal 57 AS til å utarbeide detaljreguleringsplan for del av Kvartal 57 i Kristiansand sentrum.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av et leilighetsbygg med 20 leiligheter og parkeringskjeller under bygget. Prosjektet er tiltenkt en gruppe mennesker som har behov for hjelp og planlagt bebyggelse vil gi dem mulighet for å ivareta egen helse, trivsel og livskvalitet.

Planens innhold

Østre Strandgate 38 og Østre Strandgate 34 er verneverdige bygninger, og reguleres til spesialområde bevaring. Tre andre eksisterende bygninger med formål bolig ønskes revet og erstattet med leilighetsbygg med 20 leiligheter i ulik størrelse.

PLANPROSESSEN

Tidligere saksgang

Byutviklingsstyret behandlet planforslag datert 07.11.13 i møte 05.12.13. Saksframlegg av saken er vedlagt.

Byutviklingsstyrets innstilling:

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre bearbeiding til et prosjekt i tråd med bestemmelsene i Murbyplanen.

Ny prosess og møtevirksomhet

I løpet av desember 2013 og januar 2014 har forslagstiller og Plan- og bygningsetaten brukt tid med ny møtevirksomhet for videre bearbeiding av planens dokumenter. Plan- og bygningsetaten hadde nye møter både med forslagstiller og beboere (vises til vedlagt notat innlevert fra representanter for Sameiet Strandpromenaden Boligkompleks og Sameiet Strandpromenaden 23, datert 07.01.14).

I møtet med Plan- og bygningsetaten har representanter for Sameiet Strandpromenaden Boligkompleks og Sameiet Strandpromenaden 23 uttrykt skepsis til tidligere planforslag og i møtet er det stilt spørsmål angående følgende tema:

- Høyde på det foreslåtte nybygg. Det kreves at bygget reduseres fra 4 til 3 etasjer.
- Det kreves at byggedybde reduseres til 12m.
- Det kreves at planlagt nedkjørsel til garasjekjeller legges inn i bygget.
- Det kreves at garasjekjeller vesentlige plasseres under selve bygget.
- Verandaer i nybygget må legges inn i bygningskroppen og ikke fremstå som skjemmende utspring mot Kirkegaten og Strandpromenden.
- Det vises til Murbyplanens §7 og krav om saltak.

I et nytt møte 09.01.14 informerte Plan- og bygningsetaten forslagsstiller/ utbygger angående krav som ble stilt i møtet 07.01.14, og temaer nevnt over. I møtet ble det videre diskutert innhold og utforming av ny dokumentasjon som skulle produseres i samsvar med Byutviklingsstyrets innstilling, og til ny forberedelse til slutbehandlingsprosess.

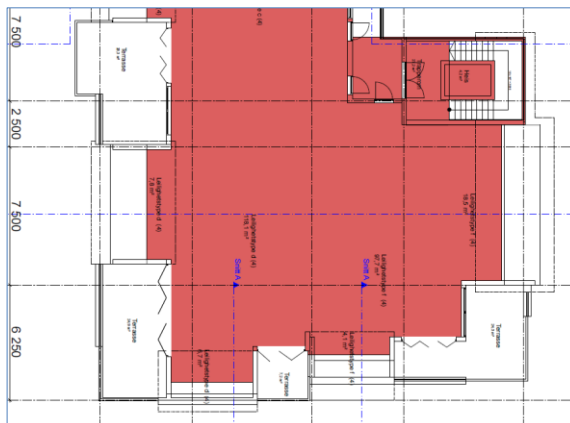
Forslagsstiller har i møtet vist til endringer i planen og det er utarbeidet nye plankart, illustrasjoner og bestemmelser (forhold mellom Murbyplanen og egenskapskrav i TEK -10).

Endringer i planforslaget datert 06.01.14 etter Byutviklingsstyrets behandling av i møte 05.12.13.

- 4. etasje er endret og tilpasset til en saltaksløsning
- Materialbruk med farger i fasadene er tilpasset til omkringliggende eksisterende bebyggelse
- Planforslag er tilpasset til egenskapskrav i TEK -10



4. etasje - tidligere forslag med flatt takløsning



4. etasje - nytt forslag med saltaksløsning



Tidligere forslag med flatt takløsning



Nytt forslag med saltaksløsning

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Detaljplanen er i samsvar med kommuneplanens følgende satsingsområder:

- Et velfungerende boligmarked er viktig for næringslivet, vekst og utvikling
- Variasjon i og kvalitet på boliger og boligmiljø er viktig for trivsel og trygghet
- Lokalisering og tetthet av boliger er viktig for transport og klima



Bilde som viser dagens situasjon



Tidligere forslag med flatt takløsning



Nytt forslag med saltaksløsning

I møtet med Plan- og bygningsetaten har representanter for Sameiet Strandpromenaden Boligkompleks og Sameiet Strandpromenaden 23 uttrykt skepsis til tidligere planforslag og i møtet er det stilt spørsmål angående følgende tema:

- *Høyde på det foreslåtte nybygg. Det kreves at bygg reduseres fra 4 til 3 etasjer.*
- *Det kreves at byggedybde reduseres til 12m.*
- *Det kreves at planlagt nedkjørsel til garasjekjeller legges inn i bygget.*
- *Det kreves at garasjekjeller vesentlig plasseres under selve bygget.*

- *Verandaer i nybygget må legges inn i bygningskroppen og ikke fremstå som skjemmende utspring mot Kirkegaten og Strandpromenden.*
- *Det vises til Murbyplanens §7 og krav om saltak.*

Takform er tilpasset en saltaksløsning. I planprosessen og i planens dokumenter er det redegjort for alle overnevnte problemstillinger:

Høyde på det foreslåtte nybygg

Tiltak i planen:

- Yttervegg i 4. etasje er trukket ytterligere inn, slik at yttervegg 4. etasje flukter med topp møne på eksisterende bygning.
- Tak (toppetasje) er trukket lenger ut over terrasser (mot Kirkegata).
- 4. etasje (toppetasje) er redusert i størrelse i sør-østre del. Fasaden mot Strandpromenden 23 er trukket tilbake 2,5m fra tidligere plassering med hensyn til innsyn, utsyn samt sol- og skygge forhold mellom bebyggelsen.
- Utkragede deler av takterrasse i plan 4 mot sjøen er fjernet.

Det kreves at byggedybde reduseres til 12m

Tiltak i planen:

- Leiligheter i bygget er planlagt med ulik størrelse. Leilighetene blir gjennomgående, skal bli universelt utformet og er tilpasset til nye egenskapskrav (varmeisolering, brann, lyd og luftkvalitet, teknisk standard osv.) i samsvar med TEK -10 (og kommende TEK-15). Bygg er planlagt med gode korridorer og heis – trappeseksjon. I tillegg er boligprosjekt tiltenkt gruppe mennesker som har behov for hjelp, og planlagt bebyggelse vil gi dem mulighet for å ivareta egen helse, trivsel og livskvalitet, både i nåtiden og i fremtiden. Plan- og bygningsetaten mener at planlagt byggedybde er grundig gjennomtenkt, og kvalitativt passer godt i forhold til prosjektet.

Det kreves at planlagt nedkjørsel til garasjekjeller legges inn i bygget

Tiltak i planen:

- Garasjekjeller er en kompleks etasje med mange funksjoner og er i samsvar med dagens normer og standarder. Alle p- plassene tilrettelegges for el-bil. I tillegg til parkeringsplasser inneholder garasjekjeller 130m² med boder, 13,5m² sykkelparkering, 26,5m² søppelrom, 67m² teknisk/ craft energi rom, heis – og trappeseksjon. Nedkjørsel til garasjekjeller er vurdert i samarbeid med Ingeniørvesenet. Plan- og bygningsetaten mener at planlagt nedkjørsel og garasjekjeller er godt og grundig gjennomtenkt. Mange detaljer vil bli videre avklart gjennom en detalj teknisk- og arkitektonisk prosjektering.

Verandaer i nybygget må legges inn i bygningskroppen og ikke fremstå som skjemmende utspring mot Kirkegaten og Strandpromenden.

Tiltak i planen:

- I planforslaget er verandaer plassert mot sydøst og sydvest, der hvor det er sol og utsikt. Etter høringsrunde er prosjektet tilpasset bygningsmiljøet på østsiden av planområdet ved at bygget er trukket tilbake fra Strandpromenaden og vegglivet er trukket tilbake i alle etasjer mot Strandpromenaden 23. Videre er utkragede deler av takterrasser i plan 4 mot sjøen fjernet. Rekkverk er delvis brystninger av tegl med glassrekke og hele transparente rekkverk av glass. Dette for å nedskalere bygningsvolumet og redusere høydevirkning mot sjøsiden.

Forhold til bevaring av bygninger



Temakart bevaring – dagens situasjon i Kvadraturen

Illustrasjon over viser kompleksiteten av hensyn til bevaring av historiske steder og bygninger i Kvadraturen og innenfor Murbyplanområde.



Reguleringsformål i detaljplanen er i samsvar med formål i Murbyplanen og Kvadraturplanen. Østre Strandgate 38 og Østre Strandgate 34 er verneverdige bygninger, og er i detaljplanen regulert til spesialområde bevaring. Ny bebyggelse følger eksisterende gateløp, og i planen ivaretas både vern og utvikling.

Temaer om universell utforming, barn- og unges interesser, støy, grønnsstruktur og biologisk mangfold, kulturminner, helse og andre er beskrevet detaljert i vedlagt planbeskrivelse. Kvartal 57 er sentralt plassert. Kvartalet ligger langs Strandpromenaden og med kort gangavstand til byens sentrum, kollektivtrafikk samt service- og sentrumsfunksjoner.

Svalgang
48,4 m²

Sov
11,6 m²

Entre
9,2 m²

gard

WC
1,8 m²

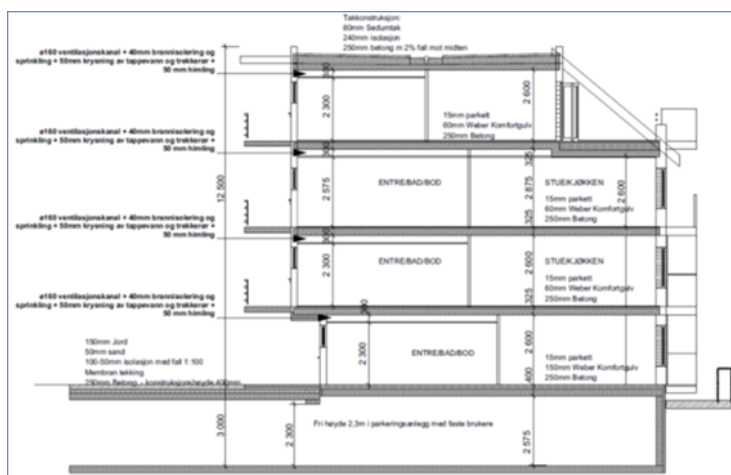
Bad
6,1 m²

Bod/vask
4,2 m²

Kjøk/stue
47,7 m²

Leilighetstype b (1/2/3)
91,9 m²

Innglasst Terrasse
9,6 m²



Leiligheter i bygget er planlagt med ulik størrelse. Leilighetene blir gjennomgående, skal bli universelt utformet og blir tilpasset til nye egenskapskrav (varmeisolering, brann, lyd og luftkvalitet, teknisk standard osv.) i samsvar med TEK -10.

RÅDMANNENS ANBEFALING OG KONKLUSJON

Rådmannen mener at bearbeidet planforslag slik den foreligger viser en passende løsning for utbygging av eiendommen og er i tråd med overordnet føringer i kommunen.

Ny bebyggelse følger eksisterende gateløp, og i planen ivaretas både vern og utvikling. Prosjektet vil få samspill med nabobebyggelse og passer godt i et helhetsbilde langs hele Strandpromenden, sett fra 3-4 etasjes boligblokk i Markens gate 1A og frem til nytt Aquarama kompleks.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Mirza Lejlic
14.01.14

Punkt 16/14: Dvergsnes felt B - nordlig del, delfelt B3 – detaljregulering - sluttbehandling

Bilag

Vedtak BYSTYR, 12032014, Sak 42/14, Dvergsnes felt B - nordlig del, delfelt B3 – detaljregulering - sluttbehandling

01 Plankart.pdf

02 Plankart P-kjeller.pdf

03 Reguleringsbestemmelser.doc

04 Planbeskrivelse.docx

42-14.mp3

Arkivsak-dok. 201300252-29
Saksbehandler Silke Skovsholt

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
30.01.2014
12.02.2014

Dvergsnes felt B – nordlig del, delfelt B3. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Sammendrag

Planområdet utgjør 20 daa og ligger på Dvergsnes i Randesund i nordlige del av utbyggingsområde B, 11 km fra Kristiansand sentrum. Planområde B3 ligger i en vestvendt skråning langs Dvergsnesåsen med gode solforhold og utsikt til Korsvikfjorden. Planforslaget erstatter deler av bebyggelsesplan for Dvergsnes felt B, nordlig del, delfelt B2 og B3. Det er planlagt rekkehus langs gatetun og blokkbebyggelse i ulike høyder i skråningen ovenfor. Det tilrettelegges for et totalt antall boenheter på 152. Parkering løses i kjellere under feltene B23-B25. Planforslaget viderefører hovedstruktur og bebyggelsestyper fra gjeldende plan, men viser en bedre utnyttelse og mer variert bebyggelsesstruktur. Boligene vil få attraktive bokvaliteter med gode sol- og utsiktsforhold. Det er lagt til rette for kvalitetsfylte utearealer som binder sammen området grønne struktur og henvender seg til både nye beboere og det omkringliggende nabolaget. Som følge av en merknad fra beboere i Dvergsnesåsen er innkjørslene til parkeringskjellerne flyttet tilbake til opprinnelig plassering og rekkehusstrukturen er tilsvarende tilpasset. Andre temaer i planprosessen har vært høyder og utearealer.

Det står klart at det har vært utfordrende å utarbeide en detaljplan som både viderefører intensjonene i eksisterende plan, tilfører nye kvaliteter og imøtekommer hele nabolagets interesser. Det er plan- og bygningsetatens vurdering at dette er et gjennomarbeidet og kvalitetsfylt planforslag som baserer seg på kompromisser fra alle parter. Gjennomføring av planen vurderes å ha høy prioritet slik at feltet kan bli ferdigutbygget.

Teknisk direktør anbefaler at planforslaget vedtas.

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Dvergsnes felt B – nordlig del, delfelt B3 sist datert 23.12.13, med bestemmelser sist datert 23.12.13
2. Konsekvenser for drift av arealer for kvartalslek og øvrig grønnstruktur innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg:

1. Plankart, sist datert 23.12.13
2. Plankart p-kjeller, sist datert 23.12.13
3. Bestemmelser, sist datert 23.12.13
4. Planbeskrivelse, sist datert 23.12.13

Utrykte vedlegg

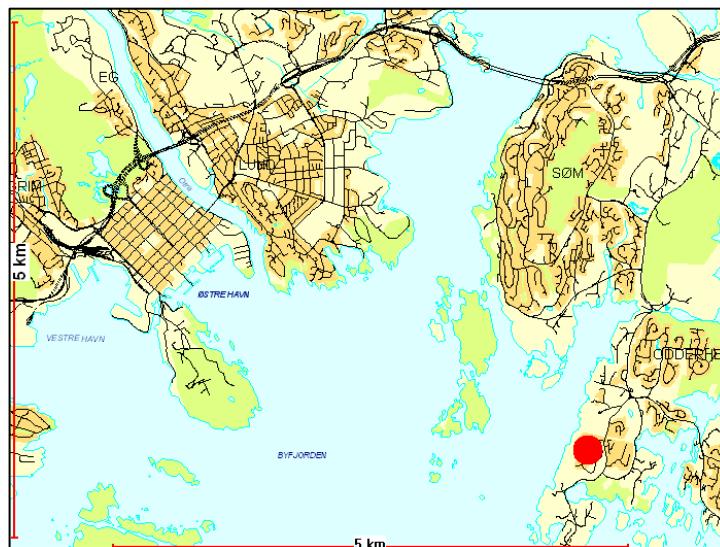
1. Sol- og skyggeanalyse
2. Uteoppholdsareal (MUA)
3. Illustrasjonsplan
4. Parkeringsdekning
5. Lengdesnitt
6. Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)
7. Støynotat
8. Energianalyse Dvergsnes
9. Designveileder
10. Merknad beboerne i Dvergsnesåsen
11. Skisseforslag B19
12. Skanska brev til beboerne i Dvergsnesåsen (28.11.13)
13. Dvergsnesåsen brev til Skanska (22.10.13)
14. Notat fra beboermøte (13.08.13)

BAKGRUNN FOR SAKEN

Planforslaget fremmes av Rambøll Norge AS i samarbeid med ViaNova Kristiansand på vegne av Skanska Bolig AS. Planforslaget erstatter deler av bebyggelsesplan for Dvergsnes felt B, nordlig del, delfelt B2 og B3. Hensikten med planen er å endre bebyggelsesstrukturen slik at boliger og uterom får bedre sol- og utsiktsforhold enn i den opprinnelige planen.

Dagens situasjon

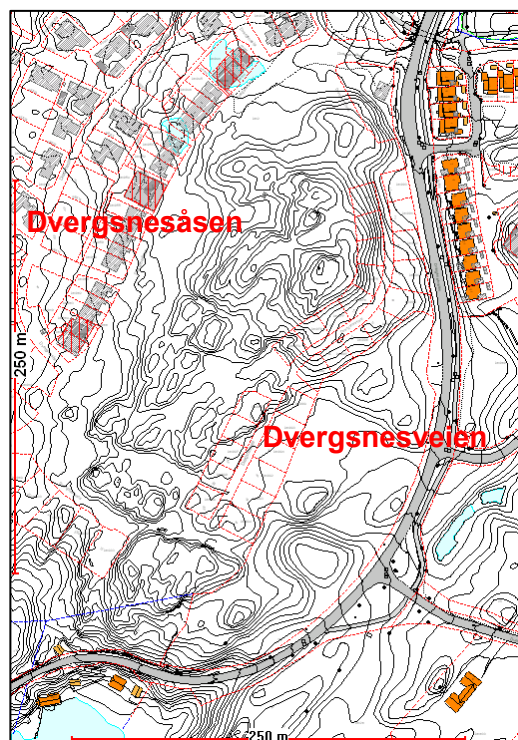
Planområdet ligger på Dvergsnes i Randesund i nordlige del av utbyggingsområde B, 11 km fra Kristiansand sentrum. Planområde B3 ligger i en vestvendt skråning langs Dvergsnesåsen med gode solforhold og utsikt til Korsvikfjorden. Området grenser til friområdene F1, F4 og F7 i gjeldende regulering. Friområdene er delvis bevart, mens felt B3 i hovedsak er sprengt ned.



Oversiktskart



Ortofoto (planområdet skravert sentralt)



Situasjonskart

Planens innhold

Hovedstruktur og bebyggelsestyper i den opprinnelige planen er beholdt. Det er planlagt rekkehus langs gatetun gjennom planområdet, og i skråningen ovenfor etableres det blokkbebyggelse i ulike høyder. Bebyggelsen orienteres mot gatetun og er organisert i tre felter med tilhørende parkeringskjellere. Planområdet utgjør 20 daa. Det tilrettelegges for et totalt antall boenheter på 152, hvorav 26 boenheter i rekkehus på 3 etasjer med takterrasse. Tomtestørrelser for rekkehus mot Dvergsnesåsen er for B16-B18 i snitt 170 m² og for B19 på 200 m². Blokkbebyggelsen er lagt i nitti graders vinkel omkring en felles takhage over parkeringskjelleren. Blokkene har fra 3 til 5 etasjer over parkeringskjelleren. Alle boenheter i felt B23- B25 skal oppfylle krav til tilgjengelig boenhet. Det er planlagt flate tak i samsvar med øvrig bebyggelse på Dvergsnes. Feltene i planområdet har en utnyttelsesgrad på 43%-49% BYA. Da planen er en endring av en nyere bebyggelsesplan er krav til uteoppholdsareal og parkeringsdekning overført (MUA = 60 m², parkeringskrav; blokkbebyggelse = 1,25 parkeringsplasser pr. boenhet, rekkehus = 1,75 p-plasser pr. boenhet). Planforslaget viser gode sol- og utsiktsforhold. De planlagte tiltakene koples til allerede planlagte stier og grønnstruktur i området. Sandlekeplassene F1 og F8 samt kvartalslekeplassen i F4 i den opprinnelige planen vil betjene dette området.



Sol-skyggeanalyse (jevndøgn kl. 15)



Illustrasjonsplan

PLANPROSESSEN

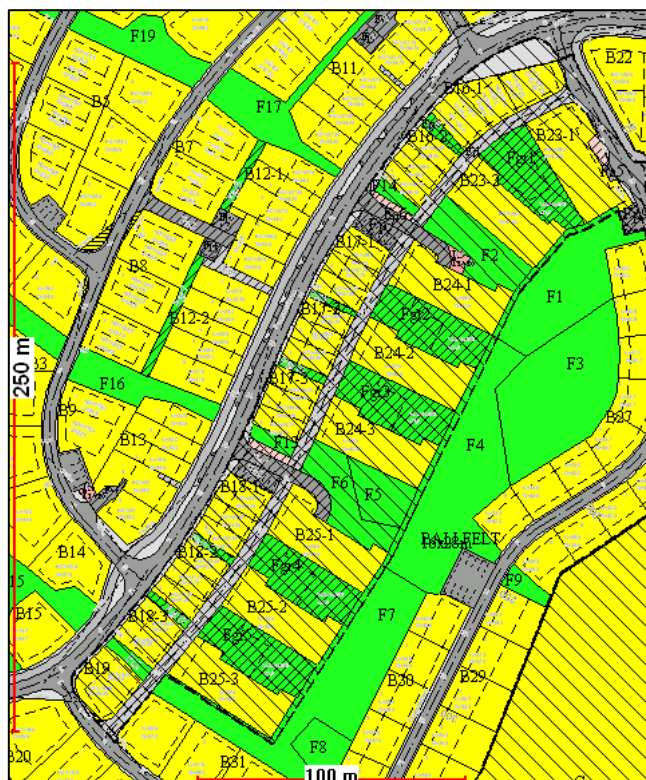
Gjeldende planer

Relevante rikspolitiske retningslinjer er «samordnet areal- og transportplanlegging T-5/93». Plan- og bygningsetaten mener planforslaget er i tråd med denne da det planlegges med god arealbruksintensitet.

Kommuneplanen har formål bebyggelse og anlegg. Den har en rekke bestemmelser og retningslinjer for nye boligfelt. Det er plan- og bygningsetatens vurdering at detaljreguleringsplanen er i tråd med kommuneplanen med unntak av nevnte avvik på uteareal og parkeringsdekning.

Reguleringsplan som gjelder for området er Dvergsnes, felt B, nordlig del, (gnr/bnr 96/2 m.fl.). Feltet er regulert til bolig med en utnyttelse på maks TU = 50 %.

Bebyggelsesplan som gjelder for planområdet er Dvergsnes, felt B, nordlig del, delfelt B2 og B3. Feltet er regulert til byggeområde (boliger med tilhørende anlegg), friområder (friområde og turveg) og fellesområder (felles avkjørsel, felles gangareal, felles parkeringsplass og felles grøntanlegg). Det er plan- og bygningsetatens vurdering at detaljplanen viderefører intensjoner i bebyggelsesplanen.



Bebyggelsesplan

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 24.05.13 - 05.07.13. Det kom inn 3 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 21.06.13

- Fylkesmannens miljøvernavdeling har ingen kommentarer til planforslaget

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Uttalelse er tatt til orientering

Statens Vegvesen, brev datert 12.06.13

- Vegvesenet har ingen merknader til planforslaget

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Uttalelse er tatt til orientering

Beboerne i Dvergsnesåsen v/Geir-Ove Gjendahl, brev datert 07.05.13

16 boenheter har samlet seg om en merknad som kommenterer følgende temaer:

- **Adkomst til p-kjeller:** Det påpekes at endrete innkjørsler resulterer i økt trafikkmengde og støy forbi noen boenheter. Det foreslås å etablere én sammenhengende parkeringskjeller med felles hovedatkomst på nordlig kortsida av B23. Beboerne mener det har vært underkommunisert at veikryss kan endres.
- **Utforming av kryss:** Det argumenteres at X-kryss har en høyere sikkerhetsrisiko enn andre løsninger. Dette foreslås løst ved felles hovedatkomst.
- **Trafikkmengde og støy:** Det redegjøres for at støyanalysen er foreldet og at

eksisterende og nye boenheter har uteareal mot Dvergsnesåsen.

- **Høyder:** Det vurderes at det ikke er samsvar mellom plankart og planbeskrivelse hva angår høyder på rekkehusene. Beboerne er skeptiske til økt høyde på noen blokker, og er spesiell negative til at B23-1 og B23-2 foreslås høyere enn bevart kolle.

Plan- og bygningsetatens kommentar:

Beboerne har fremmet en gjennomarbeidet merknad som peker på relevante temaer. Det er positivt at det er lagt vekt på konstruktive endringsforslag og at beboerne har prioritert å delta i planprosessen etter høringsperioden.

- **Adkomst til p-kjeller:** I oppstartsvarelet ble det informert at innkjøringer til parkeringskjellere vurderes på ny. Høydeforskjell på p-kjellere samt hensyn til trafiksikkerhet og kriminalitetsforebyggelse har vist at én sammenhengende p-kjeller ikke er realiserbar. Det er forståelse for at høringsforslag kan ha negative konsekvenser for enkelte boenheter, og adkomster til parkeringskjellerne under B24 og B25 er derfor flyttet tilbake til opprinnelige plasseringer.
Muligheten for én sammenhengende parkeringskjeller under B23 og B24 med felles atkomst ved B23-1 har vært nøye undersøkt. Men adkomsten ved B23 vurderes som den minst egnete og løsningen forventes å føre til u hensiktsmessig trafikkavvikling og trafikkfarlige situasjoner for myke trafikanter nord for felles gang- og sykkelvei.
Dvergsnesåsen er dimensjonert til å håndtere feltets trafikkavvikling og det oppfattes som en trygg faglig og forutsigelig beslutning å etablere egen atkomst ved B24 – slik som det hjemles i gjeldende plan.
- **Utforming av kryss:** Merknad vurderes imøtekommet ved endret plassering av adkomster.
- **Trafikkmengde og støy:** Med en videreførelse av eksisterende adkomster og kun en mindre økning i antall boenheter (149 → 152) vurderes trafikkstrømmer som uendret og at det ikke er grunnlag for en ny trafikkanalyse.
- **Høyder:** Høyder på rekkehus mot Dvergsnesåsen er kvalitetssikret slik at det nå fremgår av bestemmelsene, at kotehøyde for hovedetasje følger planert gatetun og maks gesimshøyde er 10 m (som i gjeldende plan). Hva angår høyder på blokker er det prioritert å holde blokker i felt B24 og B25 under kollens høyde for å sikre mest mulig utsyn utover Korsvikfjorden. For å realisere en mer variert bebyggelsesstruktur er det funnet hensiktsmessig å akseptere en økt gesimshøyde på feltets nordlige blokker.

Endringer etter offentlig ettersyn

Adkomster til parkeringskjellere er flyttet slik de samsvarer gjeldende bebyggelsesplan. Rekkehusstruktur mot Dvergsnesåsen, gjesteparkering og søppelhåndtering er endret tilsvarende. Det er for øvrig åpnet for at rekkehus i B19 kan ha parkering på egen tomt.

Medvirkning

I planprosessen har det vært løpende dialog mellom tiltakshaver, konsulenter og plan- og bygningsetaten. Etter offentlig ettersyn har det vært dialog mellom beboere i Dvergsnesåsen og tiltakshaver samt konsulenter i form av skriftlig og muntlig kommunikasjon. Denne dialogen har preget den siste delen av planprosessen og har resultert i endret plassering av adkomster til parkeringskjellere.

Det er forstått dithen at beboerne i Dvergsnesåsen i utgangspunktet er positive til at bebyggelsesplanen endres og oppfatter aktuelle planforslag som mer attraktivt enn gjeldende plan. Når det er sagt er det tydelig, at det gjenstår flere temaer som noen beboere gjerne hadde sett annerledes. Planens arealbruksintensitet har vist at det har vært ytterst vanskelig å gjøre selv små justeringer uten at dette medfører negative konsekvenser annensteds. Det er plan- og bygningsetatens vurdering at tiltakshaver har tatt beboerne på alvor og undersøkt ulike løsningsmodeller.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa 12.03.13 og 27.08.13. Merknader fra samarbeidsgruppa er imøtekommet i planforslaget.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslaget viser en bedre utnyttelse og mer variert bebyggelsesstruktur enn det er tilrettelagt for i gjeldende plan. I prosessen har der vært god dialog mellom forslagsstiller, konsulenter, nabolag og kommunens administrasjon. Det er blant annet jobbet med å komme fram til gode løsninger på bebyggelsesstruktur, bygningshøyder og atkomst til parkeringskjellere. Utnyttelsen i planområdet er høy i samsvar med gjeldende bebyggelsesplan; maksimalt antall boenheter er økt fra 149 til 152, men samlet bruksareal er estimert ca. 1000 m² lavere enn i gjeldende plan. Som følge av etablering av rekkehus mot gatetun har det vist seg nødvendig å øke høyden på noen blokker. På bakgrunn av ønsket om å sikre mest mulig utsyn fra kolle og utover Korsvikfjorden er det vurdert hensiktsmessig å øke høydene mest i felt B23.

Vedrørende atkomst til parkeringskjellere er hensynet til eksisterende beboere vurdert høyere enn blant annet ønsket om økt kvalitet på de grønne korridorer, og atkomstene er som nevnt flyttet tilbake slik de er plassert i gjeldende plan.

Forslaget viser gode løsninger for kvalitetsfylte utearealer. Sol/skygge-analyse viser arealene vil være solfylte og forbindelser mellom gatetun/ gang-sykkelvei og felles uteoppholdsarealer sikrer en sammenhengende struktur. Offentlige turveier sikrer likeledes forbindelser til omkringliggende grønne områder. Gatetun opparbeides til opphold, rekreasjon og lekk.

Hensynet til biologisk mangfold ble vurdert og avklart i forbindelse med bebyggelsesplan for området. Ved befaring ble det avdekket at store deler av planområdet er rensket for vegetasjon. Den høyeste toppen (o_FO5) er sikret som friområde og utsikt over Korsvikfjorden er prioritert. Kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig jf. Naturmangfoldloven § 8. Det er ikke registrert forekomster i kommunens naturbase, den nasjonale naturbase eller i artskart innenfor planområdet eller i planområdets influensområde. Utbygging i tråd med planforslag vurderes ikke å komme i konflikt med prinsippene i naturmangfoldloven, jfr. Naturmangfoldlovens §§8-12.

Det foreligger ikke kulturminner innenfor planområdet.

Det er utført risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med bebyggelsesplan for området. Det vurderes at planforslaget ikke gir anledning til å oppdatere denne. Analysen påpeker ingen sårbare forhold eller forhold som medfører risiko. En utredning av fjellforholdene der hvor blokkbebyggelse sprenges inn i fjell konkluderer at det er fare for utglidning og at det må gjøres sikringstiltak. Dette er ivare tatt i rekkefølgebestemmelsene.

Det er likeledes utarbeidet støyanalyse i forbindelse med bebyggelsesplan for området. Da byggegrenser opprettholdes og grad av utnytting videreføres i denne detaljreguleringsplan, vurderes det ikke å være aktuell å oppdatere denne.

Utbyggingsavtale er inngått.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen ved parkvesenet skal stå for driften av kvartalslek og stiforbindelse gjennom grønnstruktur. Kostandene er anslått til ca. 32 000 (2014 priser), basert på erfaringstall fra drift i andre tilsvarende anlegg. Etter mange år med økte volumer av grøntanlegg uten tilsvarende økning i driftsbudsjettet er det nå en utfordring å etablere nye kommunale grøntanlegg, uten at dette kompenseres i driftsbudsjettet. Økte driftskostnader foreslås derfor lagt inn ved rullering av handlingsprogrammet.

Det står klart at det har vært utfordrende å utarbeide en detaljplan som både viderefører intensjonene i eksisterende plan, tilfører nye kvaliteter og imøtekommer nabolagets interesser. Det er plan- og bygningsetatens vurdering at dette er et gjennomarbeidet planforslag som er basert på kompromisser fra alle parter. Det vurderes å være i alles interesse at planen gjennomføres slik at feltet kan ferdigutbygges.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at planforslaget vedtas.

Silke Skovsholt
13.01.14

Punkt 17/14: Markens gate 29-150/988 Heistårn - Revidert søknad

Bilag

1. Avslag av 11.06.2013.pdf
2. Revidert søknad av 25.11.2013.pdf
3. Uttalelse fra Byantikvar og bestemmelser.pdf

Arkivsak-dok. 201302438-15
Saksbehandler Morten Østerud

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
30.01.2014

Markens gate 29-150/988 Heistårn - Revidert søknad

Sammendrag:

Den 25.11.2013 mottok plan- og bygningsetaten revidert søknad om forlengelse av heistårn til takterrasse for Markensgate 29 - «Det Hvite hus».

Søker er Gcon AS og tiltakshaver er Markens gate 29 AS.

Plan- og bygningsetaten avsto tidligere søknad om forlengelse av heis tårn den 11.06.2013.

Det var ikke bemerkninger fra naboer til omsøkte tiltak.

Det foreligger nå revidert søknad, heistårnet er senket med ca. 0.5m i forhold til tidligere søknad.

Revidert søknad behandles som førstegangsvedtak.

Plan- og bygningsetaten er fortsatt av den oppfatning at tiltaket ikke forholder seg til estetiske krav, slik tiltaket er utformet, -og dets manglende forhold til bebyggelse-,kulturelt betingede – og naturgitte omgivelser for del av Kvartal 19 ikke er ivarettatt. Plan- og bygningsetaten avslår derfor revidert søknad da en er av den oppfatning at hensynene bak bestemmelsene fortsatt blir vesentlig tilsidesatt, jfr. pbl. §§ 29-2, 31-1 og § 13c i Kommuneplan for Kristiansand.

Plan- og bygningsetaten ber byutviklingsstyret vurdere saken.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og gir plan- og bygningsetaten fullmakt til å avslå omsøkte tiltak da revidert søknad er i strid med pbl. §§ 29-2, 31-1 og § 13c i Kommuneplan for Kristiansand.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef.

Morten Østerud
Saksbehandler.

Trykte vedlegg:

1. Avslag av 11.06.2013.
2. Revidert søknad av 25.11.2013.
3. Uttalelse fra Byantikvar og bestemmelser.

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk.

Bakgrunn for saken:

Den 15.11.2013 mottok plan- og bygningsetaten revidert søknad for heistårn/sjakt for Markensgaten 29 AS – «Det Hvite Hus». Tiltaket gjelder forlengelse av dagens heis fra 3. etasje til takterrasse som blir å anse som 4. etasje. Dette medfører at heis sjakt må forlenges til C+21.44. Revidert søknad som nå behandles gjelder endring av høyde fra C+21.97 (tidligere omsøkt og gitt avslag) til C+ 21.44. Dette innebærer en reduksjon i høyde på 53cm i forhold til tidligere søknad.

Dagens møne for Markensgate 29 er i søknaden oppgitt til C+18.72. Tiltaket vil med andre ord rage 2.72m over dagens «saltak».

Takterrasse ble godkjent av plan- og bygningsetaten 15.12.2011.

Det forelå ikke nabobemerkning til tidligere søknad og da revidert søknad gjelder redusert høyde på heistårn har en fritatt omsøkte endring for nabovarsling jfr. pbl. § 21-3.

I sin uttalelse av 13.01.2014 opprettholder Byantikvaren sin tidligere uttalelse hvor en fraråder omsøkte tiltak.

Gjeldende plangrunnlag:

Kommunedelplan for Kvadraturen. Godkjent 22.06.1999. Formål: kontor/bolig/forretning.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Revidert søknad viser at heistårnet er redusert i høyde med 53 cm i forhold til tidligere søknad.

Plan- og bygningsetaten er fortsatt av den oppfatning at tiltaket ikke forholder seg til estetiske krav slik det er utformet. Heishuset vil nå rage 2.72m over dagens møne for Markensgate 29 og vil fortsatt være et fremmed element i forhold til dagens bebyggelse og dets utforming. Hjørnet Markensgaten/Skippergaten består i dag av «saltaks-hus» sett fra gatenivå. Dette hjørnet og del av Kvartal 19 inngår i Kommunedelplan for Kvadraturen som ble godkjent 22.06.1999 hvor det ble vektlagt følgende i § 2.4 : « Bygning hvor verneinteressene tilsier at tiltak kun kan skje etter utarbeidet reguleringsplan». Plan- og bygningsetaten godkjente tidligere tiltak for eiendommen i 2010 og 2011 da tiltakene forholdt seg til verneinteressene mht. utforming, slik dette tiltaket ved heving av heistårn – ikke gjør. Heistårnet vil fortsatt være et markant fremmed element for bebyggelsen på dette gatehjørnet og godt synlig fra gågaten.

En har forståelse for behov mht. tilgang til takterrasse med heis og krav, men det må også vektlegges forhold til verneinteressene mht. utforming slik det fremkommer i § 2.4 i gjeldende plan.

Plan- og bygningsetaten er dessverre fortsatt av den oppfatning at lovfestede estetiske krav ikke er ivaretatt ved reduksjon av høyde med 53cm for heishus og at tiltakets utforming og plassering samt forhold til bebygde-, kulturelt betingende – og naturgitte omgivelser for del av Kvartal 19 ikke er ivaretatt, jfr. pbl. §§ 29-2, 31-1 og § 13c i Kommuneplan for Kristiansand.

Det vises for øvrig til uttalelse fra Byantikvar ved Helge Solli av 13.01.2014 som fraråder tiltaket slik det er utformet.

Plan- og bygningsetaten ber byutviklingssyret vurdere saken.

Punkt 18/14: Dvergsnesveien 520 - 96/53 - søknad om dispensasjon fra plankravet og formålet i kommuneplanen og pbl § 1-8 for godkjenning av oppført platting

Bilag

1. søknad datert 02.01.2013.pdf
 2. søknad om dispensasjon datert 07.11.2013.pdf
 3. protest datert 02.10.2012.pdf
 4. skråfoto før platting ble bygget.pdf
- Dvergsnesveien 520 - 96/53 - mulig ulovlig byggearbeid - tillegg til søknad om dispensasjon



Arkivsak-dok. 201209793-19
Saksbehandler Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
30.01.2014

Dvergsnesveien 520 - 96/53 - søknad om dispensasjon fra plankravet og formålet i kommuneplanen og pbl § 1-8 for godkjenning av oppført platting

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra plankravet og formålet i kommuneplanen for godkjenning av oppført platting.

Saken har etter tidligere klagebehandling blitt sendt tilbake fra Fylkesmannen til kommunen for ny behandling.

Området er i kommuneplanen avsatt som «grøntstruktur - nåværende», og plattingen er i strid med formålet og plankravet og pbl § 1-8 – byggeforbud i 100-metersbeltet.

Det foreligger protest fra eier av gnr.96 bnr. 115.

Tiltakshaver sier at plattingen vil gjøre det lettere for allmennheten å benytte området. Etter plan- og bygningsetatens vurdering har plattingen privatiserende virkning i tillegg til at den vil være eksponert mot sjøen mot vest.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for å kunne gi en dispensasjon ikke foreligger.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og gir ikke dispensasjon fra plankravet og formålet i kommuneplanen og pbl § 1-8 å godkjenne oppførte platting. Protest er dermed tatt til følge. Det vises til pbl §§ 11-6, 1-8 og 19-2.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Søknad datert 02.01.2013
- 2 Søknad om dispensasjon datert 07.11.2013
- 3 Protest datert 02.10.2012

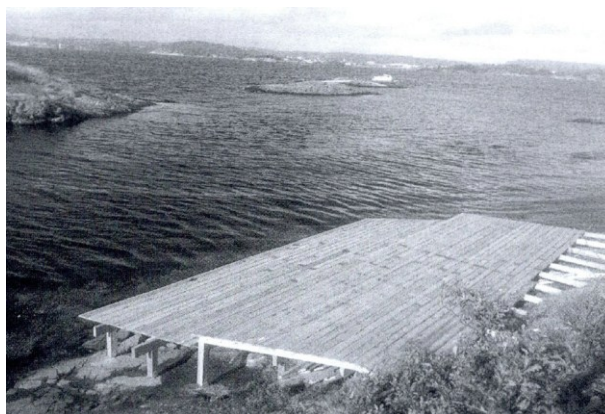
SAKSFREMSTILLING

Tidligere behandling av saken

Saken har vært behandlet av Byutviklingsstyret tidligere, sist som klagesak i møte 20.06.2013, sak nr. 159/13.

Kommunens vedtak ble opphevet av Fylkesmannen og saken sendt tilbake for ny behandling.

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Området er uregulert, men i gjeldende kommuneplan avsatt som «grøntstruktur – nåværende».

Eksisterende forhold

Området har inntil plattingen ble oppført vært uberørt.

Saken vedr. ulovlig platting

Plan- og bygningsetaten ble ved henvendelse fra naboer datert 25. september 2012 kjent med at det var oppført treplattings/bryggeanlegg vest på eiendommen.

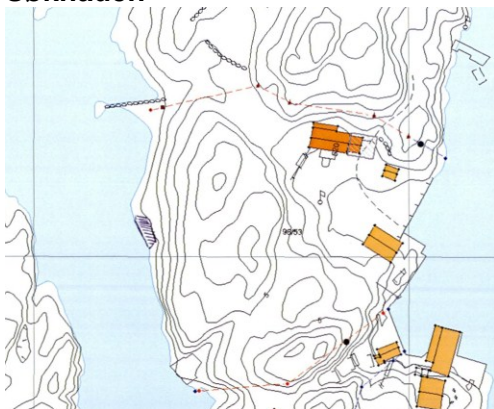
Det var ikke sendt inn søknad eller godkjent slikt tiltak i området.

Grunneier ble tilskrevet om forholdet i brev datert 28.09.2012.

I tilbakemelding fra adv. Wigemyr & Co p.v.a. grunneier opplyses det at saksbehandler skal ha sagt at "et slik begrenset tiltak ikke var søknadspliktig". Dette er overhode ikke riktig. En slik muntlig tillatelse har selvsagt ikke en saksbehandler fullmakt til å gi og kan derfor heller ikke binde kommunen.

Området ligger eksponert til mot vest. Etter plan- og bygningsetatens vurdering er oppførte tiltak uheldig. Det kan ikke anbefales at anlegget blir stående.

Søknaden



Øystein Tharaldsen søkte i etterkant, 02.01.2013 om tillatelse til etablering av platting «dersom det er nødvendig». Det opplyses at tiltaket er en liten platting mot sjøen på ca. 35 m², som ligger skjult fra sjøsiden bak en holme. Den er malt i grå steinfarge, glir meget godt

inn i terrenget og blir lite synlig fra sjøen, naboeiendommer og området rundt. Dette er i hovedsak gjort for å dekke til en liten steinur, som kan være ganske farlig for barn. I tillegg er det lettere for allmennheten å benytte seg av området. Alternativt var å fjerne steinuren, men det hadde vært mer omfattende.

Det er i søknaden ikke spesielt nevnt at det søkes om dispensasjon, men plan- og bygningsetaten oppfatter det innsendte som en søknad om dispensasjon.

Etter at saken ble returnert har tiltakshaver i brev av 07.11.2013 på nytt søkt om dispensasjon uten at søknaden angir hvilke dispensasjoner det søkes om.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Uttalelse fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling i brev datert 02.01.2013.

Det anbefales at plattingen fjernes. Den vil privatisere området og den eksponerte plasseringen er landskapsmessig uheldig.

Merknader/protester

Det foreligger protest på søknaden fra Jan Erik Larsen p.v.a. eier av gnr.96 bnr.115 i brev datert 02.10.2012.

Det vises til at plattingen er oppført noen få meter fra et kulturminne (vikinggrav). Den er oppført uten at det er innhentet tillatelse.

Tilsvaret til merknader/protester

Det foreligger ikke tilsvaret til protesten.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Etter plan- og bygningsetatens samtale med tiltakshaver og vurdering av søknad om dispensasjon, mener plan- og bygningsetaten at søknaden er tilstrekkelig belyst.

Det søkes om dispensasjon fra formålet og plankravet i kommuneplanen og plan- og bygningslovens § 1-8 – forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.

Plassering av platting som oppført er i strid med plankravet og formålet i kommuneplanen.

Området er avsatt som «grøntstruktur - nåværende», og i slikt område tillates kun enkelt tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett ol., jfr. bestemmelser i tilknytning til kommuneplanen §§ 2 og 3. Platting er også i strid med plan- og bygningslovens § 1-8, forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen.

Selv om tiltakshaver sier at plattingen vil gjøre det lettere for allmennheten å benytte området, er det ingen tvil om at plattingen vil virke privatiserende og ligge eksponert mot vest, i et område som har vært uberørt tidligere. Plattingen og dens plassering vil etter plan- og bygningsetatens vurdering ikke kunne tilrettelegges for atkomst til området fra sjøen, og en dispensasjon vil lett kunne danne uheldig presedens.

Etter plan- og bygningsetatens vurdering er plattingen uakseptabel og hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra og lovens formål vil bli vesentlig tilsidesatt. Vilårene for å kunne gi en dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke.

Protest tas dermed til følge.

Punkt 19/14: Dvergsnesveien 520 - 96/53 - Søknad om dispensasjon fra plankrav og formålet i kommuneplanen og pbl § 1-8 for bruksendring fra sjøbod til fritidsbolig

Bilag

1. Søknad om dispensasjon datert 25.04.2012.pdf
2. klage på vedtak datert 5. april 2013.pdf
3. Fylkesmannens brev av 25.11.2013.pdf



Arkivsak-dok. 201204567-22
Saksbehandler Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
30.01.2014

Dvergsnesveien 520 - 96/53 - Søknad om dispensasjon fra plankrav og formålet i kommuneplanen og pbl § 1-8 for bruksendring fra sjøbod til fritidsbolig

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra formål og plankrav i kommuneplanen og pbl § 1-8 for bruksendring av sjøbod til fritidsbolig. Boden ligger rett i vannkanten, er i en etasje og har en grunnflate på ca. 40 m². Området er uregulert, men i kommuneplanen avsatt som «grøntstruktur – nåværende». Fylkesmannens Miljøvernabdeling sier at det er et nasjonalt mål å bevare strandsonen. Eventuelle tiltak bør avklares i en plan, ikke ved dispensasjon. Plan- og bygningsetaten viser til saksfremstillingen og anbefaler under tvil at det ikke gis dispensasjon.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og gir ikke dispensasjon for bruksendring fra sjøbod til fritidsbolig som omsøkt 02.04.2013. det vises til plan- og bygningslovens §§ 11-6, 1-8 og 19-2.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

- 1 Søknad om dispensasjon datert 25.04.2012
- 2 Klage på vedtak datert 5. april 2013
- 3 Fylkesmannens vedtak av 25.11.2013

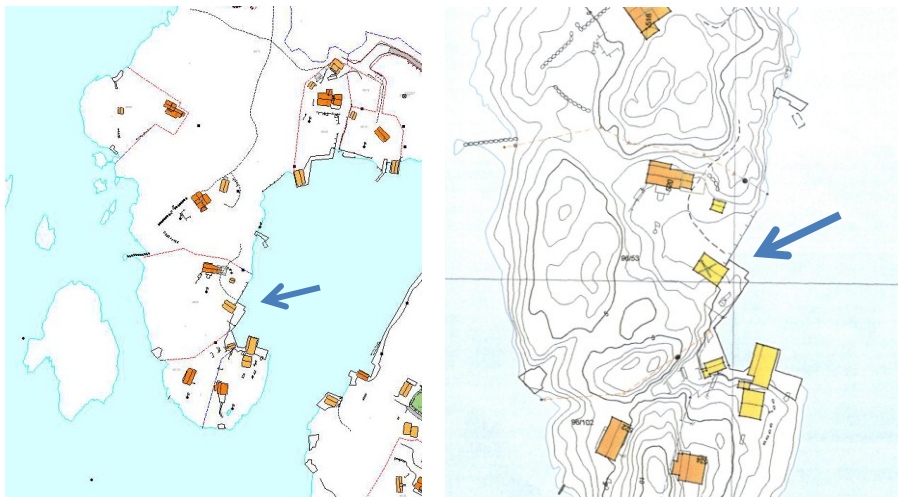
SAKSFREMSTILLING

Tidligere behandling av saken

Byutviklingsstyret behandlet 14.03.2013 søknad om dispensasjon for bruksendring av sjøbod og 20.06.2013 klagesak for samme. Klagesaken ble oversendt til Fylkesmannen, men i brev av 25.11.2013 ble kommunens vedtak opphevet og saken returnert for ny behandling.

Det er særlig pekt på at kommunen ikke har vurdert saken tilstrekkelig opp mot 1. pbl § 1-8, 2. kommuneplanens formål, 3. kommuneplanens plankrav, 4. pbl § 19-2.

Oversiktskart



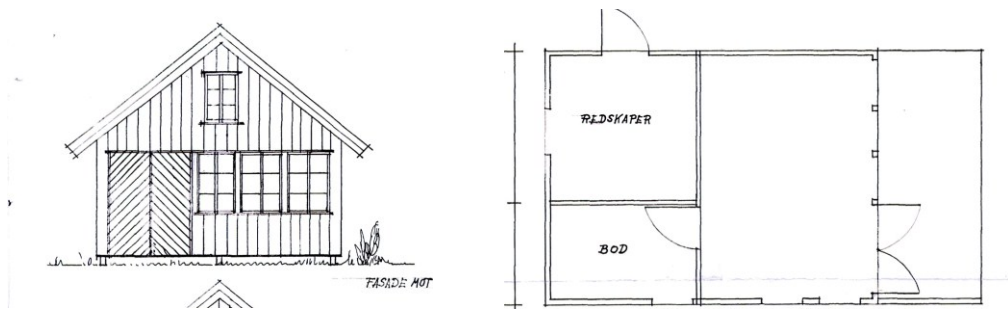
Gjeldende plangrunnlag

Området er uregulert, men i gjeldende kommuneplan avsatt som «grøntstruktur – nåværende».

Eksisterende forhold

Det ligger i dag en fritidsbolig og en «sjøbod» på eiendommen.

Søknaden



Øystein Tharaldsen søkte 02.04.2012 om bruksendring av eksisterende sjøbod til fritidsbolig. Søknad om dispensasjon er datert 25.04.2012.

Sjøboden er i en etasje og med en grunnflate på ca. 40 m².

Dispensasjon begrunnes med at da sjøboden ble søkt om i 1987, ble det anført at boden ville bli brukt til overnatting. Det blir den brukt til i deler av en kort sommersesong. Vann og strøm er lagt inn. Avløpsvann går i fellesanlegg til samlelum hos frikirken. Det blir ingen utvendige stengsler eller utvendige endringer eller utvidelser.

Adv. Wangenstein sier i klage på vedtak av 05.04.2013 at sjøbua ligger slik at den ikke er synlig fra sjøen, området på sjøsiden er bygget med sammenhengende brygge. Det kan vanskelig forstås at bruksendringen kan ha negativ innvirkning på natur-, landskaps- og kulturmiljø eller medføre økt bruk av området. Faren for presedensvirkning foreligger neppe.

Uttalelse fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling i brev datert 18.06.2012.

Det vises til at regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Den privatiserende effekt av en bod vil normalt være svakere enn for en fritidsbolig.

Merknader/protester

Det foreligger ellers ikke merknader eller protester.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Sjøboden ligger 2-3 meter fra vannkanten, i et område som er avsatt som «grøntstruktur – nåværende», den grønneste signaturen i kommuneplanen.

Plan- og bygningsetaten mener at dispensasjonssøknaden og klage på vedtak ved tidligere behandling av saken gir en tilstrekkelig og utfyllende dispensasjonssøknad.

I bestemmelser i tilknytning til kommuneplanen § 2 er det plankrav for blant annet tiltak som omsøkte. Tiltaket vil være i strid med formålet i kommuneplanen, og fordi området er uregulert, vil tiltaket også være i strid med plan- og bygningslovens § 1-8 – forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen.

Sjøboden har en grunnflate på ca. 40 m², og området omkring er privatisert med et relativt mye brukt uteareal av grunneier med plen og brygge.

2 hytter lenger ut har privatrettslig gangrett over området, men området er etter plan- og bygningsetatens vurdering ikke naturlig tilgjengelig for allmennheten.

Eiendommen ligger i 100-metersbeltet langs sjøen. I strandsonen skal det tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser. Strandsonen bør i størst mulig grad bevares.

Byutviklingsstyret og administrasjonen har ved tidligere behandling anført samme begrunnelse som Fylkesmannens Miljøvernavdeling. Det vil si forholdet til friluftsliv og allmenne interesser, jfr. pbl § 1-8, 1. ledd og kommuneplanens arealdisponering.

Plan- og bygningsetaten vil likevel anføre at en bruksendring nettopp her neppe vil bety en klar ulempe for allmennhetens muligheter for friluftsliv i området. Det aktuelle området er som nevnt helt privatisert fra tidligere og ligger mellom hytta og en stor brygge. Så lenge området er disponert på denne måten, vil allmennhetens interesser neppe lide på denne delen av eiendommen.

Imidlertid kan en vurdere det annerledes for så vidt gjelder den vestlige delen av tangen/halvøya. Da med den begrunnelse at bruksendring vil føre til flere hytteeieres bruk av også dette området og derved trenge allmennheten bort. Så lenge det er samme eier, hvilket er sannsynlig her, er nok dette mer en teoretisk hindring enn en reell sådan.

Plan- og bygningsetaten er derfor etter ny vurdering i tvil om søknaden kan avslås på et slikt grunnlag. Alle slike saker skal selvsagt vurderes med henblikk på allmennheten, men hvert enkelt tilfelle skal også vurderes konkret. Tidligere gjaldt 100-metersregelen i pbl § 17-2 kun ved oppføring av nye bygg. I denne saken er det kun en endring av bruken som er tema.

Dette tilsier at mulighetene for dispensasjon for bruksendring er bedre enn ved nybygg. Det samme gjelder i relasjon til kommuneplanen hvor de samme hensyn ligger til grunn.

Det er et krav at hensynene bak pbl §§ 1-8 og 31-1 samt kommuneplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken, jfr. Pbl § 19-2, 2.ledd, 1. setning.

Med bakgrunn i foranstående vurdering, er vi i sterk tvil om vi har med en vesentlig tilsidesettelse å gjøre. Etter en konkret vurdering, er vi imidlertid kommet til at det er tilfelle. Det legges da avgjørende vekt på at ny fritidsbolig normalt vil generere flere beboere som igjen kan gå ut over de hensyn de 2 bestemmelsene skal ta hensyn til. Det vises også til at BUS har vurdert saken slik tidligere.

En dispensasjon kan også få uheldig presedensvirkning.

Vedr. dispensasjon fra plankravet, vises til foranstående. En plan vedr. denne konkrete saken vil imidlertid neppe resultere i annen løsning for denne eiendommen eller et større område.

Punkt 20/14: Holteveien 120 - 92/31 - søknad om dispensasjon fra formålet og plankravet i gjeldende kommuneplan for oppføring av ny bolig og deling av eiendom

Bilag

1. søknad om dispensasjon.pdf

Fotografier



Arkivsak-dok. 201310272-9
Saksbehandler Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
30.01.2014

Holteveien 120 - 92/31 - søknad om dispensasjon fra formålet og plankravet i gjeldende kommuneplan for oppføring av ny bolig og deling av eiendom

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon for oppføring av ny bolig og deling av eiendom. Det har tidligere vært avslått søknad om dispensasjon for oppføring av ny bolig på eiendommen, men med en langt mer eksponert plassering enn omsøkte.

Etter plan- og bygningsetatens vurdering er området å oppfatte som et lite byggefelt og en dispensasjon for oppføring av en ny bolig vil neppe danne uheldig presedens.

Når det gjelder søknad om fradeling, oppfattes dette å være fradeling til uendret bruk.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og gir dispensasjon for oppføring av ny bolig og deling av eiendom som omsøkt 11. oktober 2013. Det vises til pbl §§ 11-6 og 19-2.

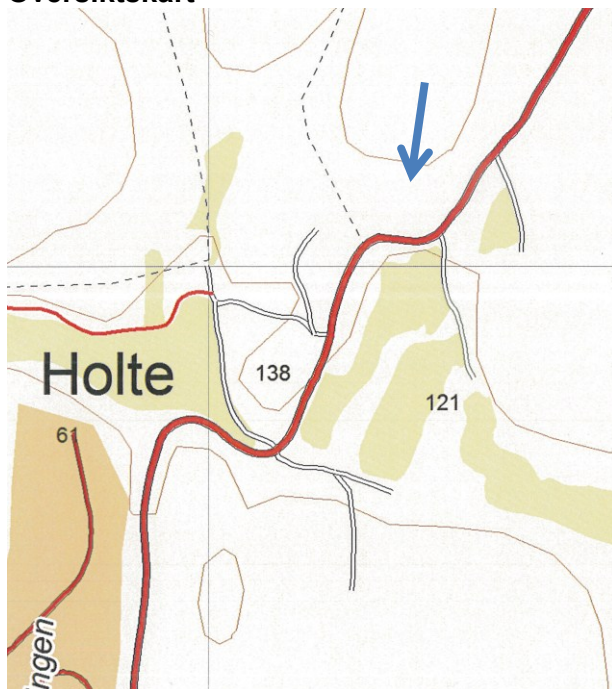
Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

Trykte vedlegg
1 Søknad om dispensasjon

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



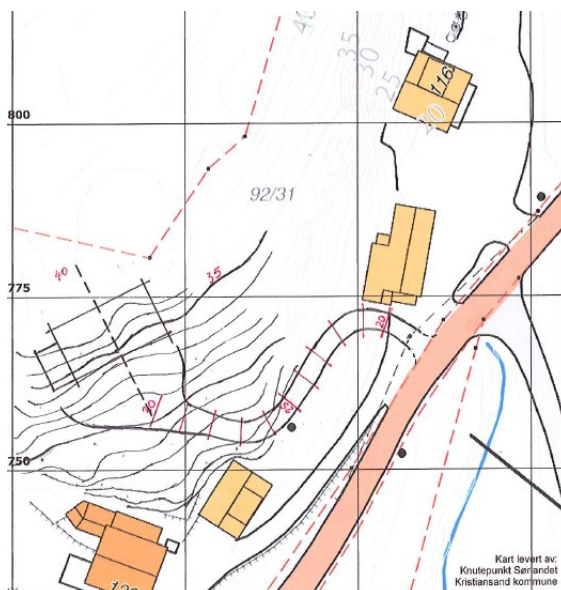
Gjeldende plangrunnlag

Området er uregulert, men i gjeldende kommuneplan avsatt som «landbruks-, natur- og friluftsmål».

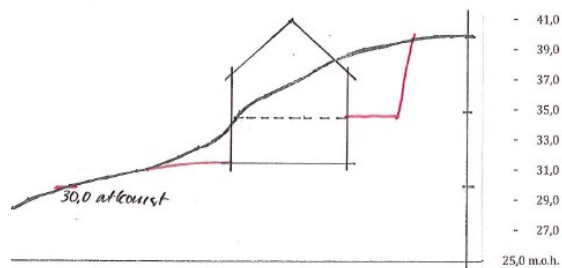
Eksisterende forhold

På eiendommen ligger det i dag en enebolig og garasje i nær tilknytning til omsøkte tiltak. Lenger nord på eiendommen ligger det et gammelt uthus og et bygg som inneholder frisørsalong og en mindre hybelleilighet, oppført i 2008-2009, Holteveien 116.

Søknaden



situasjonskart



Eiendomsutvikling Knut Gundersen søkte 11. oktober 2013 p.v.a. Monica S. Hagen og Magne Tønnessen om dispensasjon fra formålet og plankravet i kommuneplanen for fradeling av parsell og oppføring av bolig.

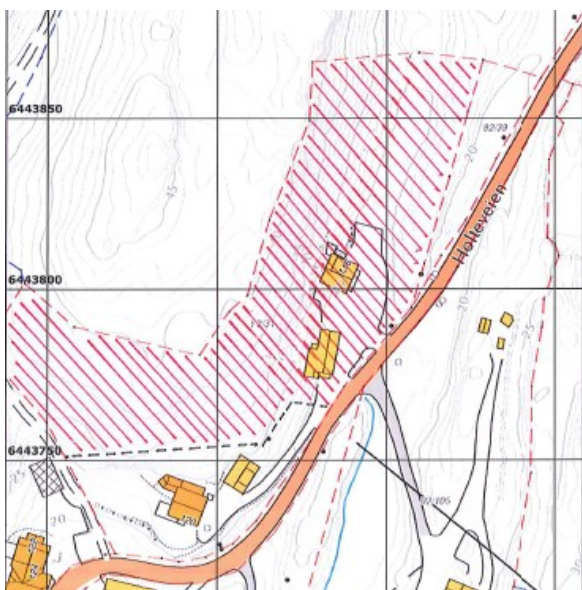
Det vises til at det i 2009 ble søkt om dispensasjon for det samme. Søknaden ble avslått. Det er i den nye søknaden tatt hensyn til Parkvesenets momenter, som ble ansett som negative for dispensasjonssøknaden.



Foto med ny bolig



Foto uten ny bolig



Skisse over ønsket deling av eiendommen

Delingen fremkommer på grunnlag av eiers ønske om å dele eiendommen mellom sine to barn.

Arealet består av skogsmark med lav bonitet med småvokst eikeskog og fjell/ur.

Terrenget er bratt, men den forslåtte plassering gir en akseptabel løsning og tilfredsstillende utearealer.

Det forutsettes utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. Avstanden til Fylkesveien Fv11, Holteveien er oppgitt til 35 meter.

Begrunnelse for dispensasjon:

Arealet vurderes som egnet til boligformål. Oppføring av bolig i LNF-området kan ikke være konfliktylft. Ulempen ved å avgi 1,5 da. skogsmark til boligformål vurderes som vesentlig mindre enn fordelene ved å kunne tilby boligtomt til datteren. Det er landlige omgivelser og skole og barnehage ligger ca. 5 minutter unna.

Området er et naturlig område, velegnet for fortetting. Søker kan ikke se at endringene berører regionale eller nasjonale arealverdier eller at hensynet til kommuneplanen ses bort fra ved godkjenning av søknaden. Fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Uttalelser fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra parkvesenet, som i notat datert 30. oktober 2013 viser til at saken har vært behandlet tidligere. Søknaden bør vurderes i samarbeidsgruppa for bydelen. Dette har etter det saksbehandler er kjent med ikke blitt gjort.

Det foreligger også uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernnavdeling i brev datert 06.11.2013. Fylkesmannen har ingen vesentlig merknader til søknaden, men minner om at kommunen har et selvstendig ansvar for å ivareta lokale miljøhensyn.

Merknader/protester

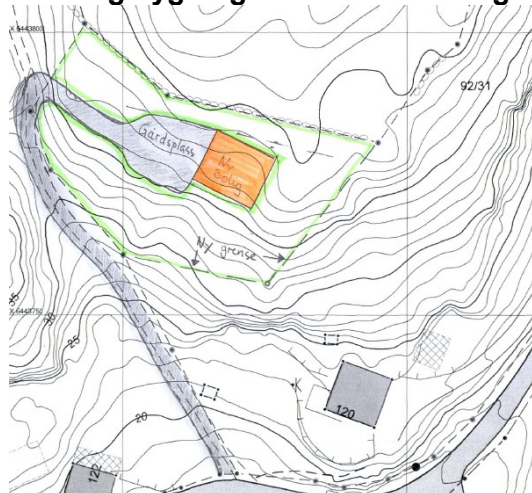
Det foreligger ikke protester på søknaden.

Naturmangfoldloven

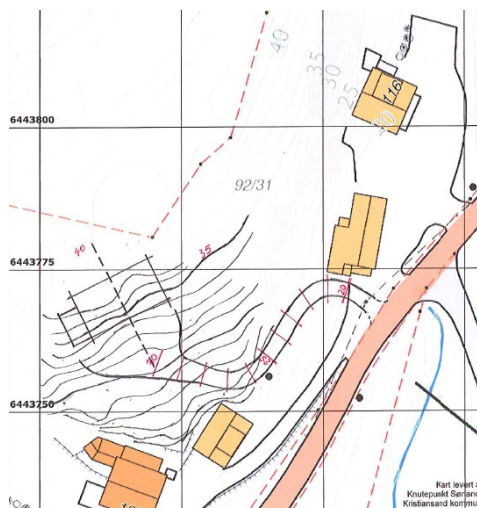
Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Området er godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er registrert funn i nærheten, men ikke i området for omsøkte bolig. På denne bakgrunn vurderer plan- og bygningsetaten at deling av eiendom og oppføring av ny bolig ikke vil komme i konflikt med biologisk mangfold.

Plan- og bygningsetatens vurdering



Situasjonskart fra sak i 2009



Omsøkte plassering

I søknaden fra 2009 er omsøkte bolig plassert lenger vest på tomta, relativt høyt i terrenget, vesentlig mer eksponert mot syd enn omsøkte.

Plasseringen av bolighusene i de 2 søknadene er vist på kartskisser over på denne siden.

Omsøkte bolighus vil få en relativt bratt oppkjørsel, men den er mye kortere og bolighuset er senket vesentlig ned i forhold til tidligere søknad. Nybygget er plassert mer i bakkant av eksisterende bolighus på eiendommen og dermed mindre eksponert enn tidligere. Forholdet er illustrert på fotomontasje på side 3.

Området er i avsatt som LNF-område i kommuneplanen og søknad om deling og oppføring av nybygg er i strid med plankravet og formålet. Fylkesmannens Miljøvernnavdeling har ikke spesielle merknader.

Området fremstår som et lite byggefelt med flere større og mindre tiltak oppført i perioden fra 2003 til 2009. Omsøkte tiltak har fått en plassering, som etter plan- og bygningsetatens vurdering er vesentlig mer diskret enn søknaden i 2009, som ble avslått.

Etter plan- og bygningsetatens vurdering er området lite tilgjengelig, tiltaket vil neppe komme i konflikt med lokale friluftsinnteresser, naturvern, biologisk mangfold eller landbruksinteresser, og vil neppe danne uheldig presedens.

Plan- og bygningsetaten viser til den utbygging som har skjedd i området i løpet av de siste år og mener at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra og lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det anbefales at det gis dispensasjon for oppføring av ny bolig som omsøkt.

Når det gjelder deling av eiendommen, så oppfattes dette som fradeling til uendret bruk, slik at den ene delen vil omfatte eksisterende bolighus med garasje og den andre delen vil omfatte nytt bolighus med gammelt uthus og frisørsalong. Forholdet er vist på kartutsnitt på side 3.

Det anbefales at det gis dispensasjon for fradeling som omsøkt.

Punkt 21/14: Setesdalsveien 433 - gnr. 28/7 – søknad om dispensasjon for riving av bolig og uthus for anlegging av parkeringsplass.

Bilag

Setesdalsveien 433 - ber om ny vurdering fra Byantikvaren



Arkivsak-dok. 201306221-5
Saksbehandler Øyvind Fiskaa

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
30.01.2014

Setesdalsveien 433 - gnr. 28/7 – søknad om dispensasjon for riving av bolig og uthus for anlegging av parkeringsplass.

Sammendrag:

Det søkes om dispensasjon fra plankravet i kommuneplan for riving av eksisterende bolig og uthus for utvidelse av parkeringsplass til Rema 1000. Eiendommen inngår i kulturminnevernplanen godkjent av bystyret i 1991. Bygningen er i planen plassert i vernekategori 3, dvs den laveste vernekategori.

Byantikvaren uttaler at han har forståelse for de hensyn som ligger til grunn for søknaden, men finner ikke å kunne anbefale riving.

Statens vegvesen skriver at med tanke på trafiksikkerhet og mulige tiltak i tilknytning til rv. 9 vil det være gunstig at bolig blir revet, og at eiendommen opphører som boligeiendom.

Boligen har en uheldig plassering og farlig adkomst til riksveien 9. Plan- og bygningsetaten er i tvil, men finner å legge vekt på uttalelsen fra Byantikvarenes faglige råd.

Forslag til vedtak

*Byutviklingsstyret avslår søknaden i medhold av plan- og bygningsloven §§ 11-6
Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel og 19-2 dispensasjonsvedtaket.*

Tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelse om at bygging i byggeområdene bare kan skje etter reguleringsplan, og tiltaket er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse, jfr. sakens vurdering.

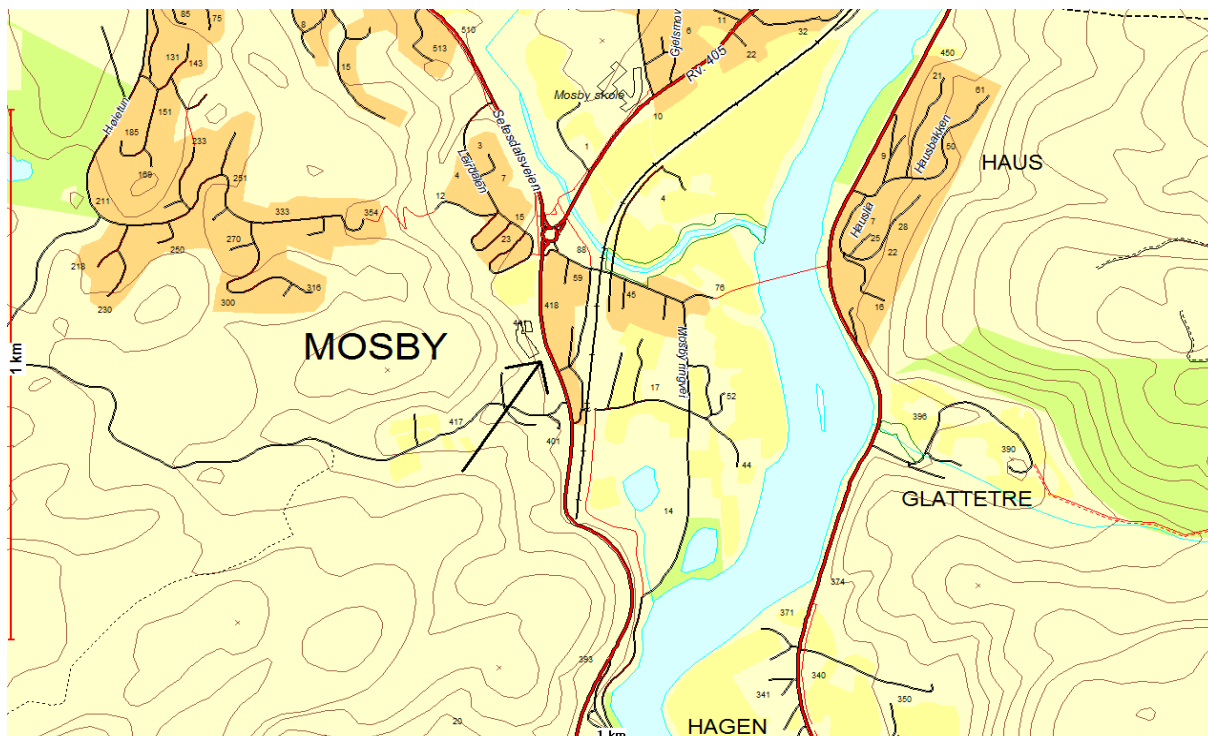
Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Øyvind Fiskaa
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Ingen
- 2 Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING



Oversiktskart



Ortofoto

Gjeldende plangrunnlag

Området er uregulert, og omfattes av Kommunedelplan, Godkjent 22.6.2011. Formål: bebyggelse og anlegg.

Søknaden

Det søkes om dispensasjon fra plankravet i kommuneplan for riving av eksisterende bolig og uthus for utvidelse av parkeringsplass til Rema 1000. Eiendommen inngår i kulturminnevernplanen godkjent av bystyret i 1991. Bygningen er i planen plassert i vernekategori 3, dvs den laveste vernekategori.

Eksisterende forhold



Foto av bolig og uthus med RV 9 i forgrunnen. P- plassen som Rema ønsker å utvide til høyre.

Naturmangfoldloven

Plan- og bygningsetaten har gjennomgått naturbase og artsdatabankens artskart i forhold til naturmangfoldloven og ikke funnet registreringer. På bakgrunn av at det ikke er funnet registreringer og at tiltaket ligger innenfor et regulert område der reguleringsplanen har vært på høring der de relevante instansene har uttalt seg finner ikke plan- og bygningsetaten at tiltaket vil være i konflikt med naturmangfoldloven.

Uttalelse fra Statens vegvesen

Statens vegvesen uttaler:

«Bolig på eiendommen 28/7 ligger tett opptil fortau langs riksvei 9, og eiendommen har en avkjørsel som ikke tilfredsstiller dagens krav til avkjørsler. I tilknytning til avkjørselen er det bl.a. ikke snumuligheter inne på eiendom, som innebærer rygging inn fra eller ut på riksveg ved bruk av avkjørselen. Med tanke på trafiksikkerhet og mulige tiltak i tilknytning til rv. 9 vil det være gunstig at bolig blir revet, og at eiendommen opphører som boligeiendom.

Vi har ingen merknader til at det blir gitt dispensasjon fra plankrav for å rive bolig, og anlegge parkeringsplass på eiendom.

Ved etablering av en parkeringsplass må avkjørsel fra rv. 9 stenges/ fjernes, og parkeringsplass samt en eventuell mur langs fortau vil kreve dispensasjon fra byggegrense mot rv. 9. En plan for stenging av avkjørsel, og for eventuell mur, skal godkjennes av Statens vegvesen før tiltak blir igangsatt.»

Uttalelse fra Byantikvaren

«Rema 1000, Setesdalsveien 435, søker om å rive nabobygningen Setesdalsveien 433 for utvidelse av parkeringsplass. Nr. 433 inngår i kulturminnevernplanen godkjent av bystyret i 1991. Bygningen er der plassert i vernekategori 3. Bl.a. heter det at dette er kulturminner av mer lokal karakter, det brede lag av kulturminner som ikke skiller seg ut eller ikke alltid har bevart sin autensitet, men likevel har verdi i bevaringssammenheng. Mange av husene i denne kategorien danner sammen et verdifullt miljø som bør bevares, det enkelte hus må derfor underordne seg helheten.

I tillegg til nr. 433 er det flere andre verneverdige hus i nærområdet. De er plassert i kategori

3 og 4. Å rive nr. 433 vil bidra til å svekke områdetets særpreg og den stedshistorien dette miljøet utgjør i sum. Selv om jeg har forståelse for de hensyn som ligger til grunn for søknaden, finner jeg ikke å kunne anbefale den.

Det ble godkjent reguleringsplan for Setesdalsveien i 1997. Dersom det etter hvert blir aktuelt med en ny plan for riksveien (utvidelse, omlegging e.a.), bør bl.a. også nr. 433 tas med i planarbeidet for å avklare fremtidig utvikling av hele området i forhold til vegens utvikling. I plansammenheng bør riving av nr. 433 kunne vurderes nærmere.»

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering

Tiltaket er i strid med kommunedelplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg. 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 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. Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, skal det **ikke** foretas en ytterligere samlet vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

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

I søknad mottatt 27.6.2013, oppgis følgende:

«Det søkes med dette om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for riving av bolig i Setesdalsveien 433, og anlegge parkeringsplass for REMA 100 på denne eiendom. Det er i dag for få parkeringsplasser for butikken, med dertil kronglete og vanskelig trafikkavvikling, med en del småbulking av biler.

Muligheten for å bedre på dette, åpnet seg for oss da nabo i Setesdalsveien 433 ønsket å selge eiendommen til oss. Grunnen til at nabo ønsker å selge, er at boligen i vinter, da eier var bortreist, ble utsatt for betydelige vannskader. Et renoveringsarbeid nabo vegrer seg å starte opp.

Eiendommen ligger i et uregulert område. I kommuneplanen er det vist som byggeområde for bolig, men er lagt i hensynsone for støy.

Som begrunnelse for at vi mener at dispensasjon fra plankravet kan bli gitt, nevnes:

- Boligen ligger i hensynsone for støy, med hushjørne inntil Setesdalsveien, en vei med en ÅDT på ca. 7.000 biler.
- Avkjørsel direkte ut på Setesdalsveien, uten mulighet for å kunne snu på egen grunn.
- Ingen allmenne interesser på eiendommen.
- Ikke til hinder for et fremtidig planarbeid.

Boligen er bygd ca. 1870, har i dag mistet mye av sin tidligere sjarm. Med den trafikkøkningen som har vært gjennom Mosby de senere år, gjør at eiendommen i dag fremstår som lite egnet til boligformål, jfr. Dagens krav til uteareal, avkjørsel, støy, lek etc.

Vi håper med dette at kommunen vil gå inn for vår søknad. Er det mulig, ønskes en så rask behandling som mulig, etter selgers ønske om en avklaring om vårt eventuelle kjøp.»

Hensyn:

Hensynene bak bestemmelsen og plankartets er blant annet det offentliges behov for å kunne styre utformingen av ny bebyggelse herunder plassering av tiltak med hensyn på bevaring av landbruksarealer, terreng og vegetasjon samt hensynet til kulturminner, friluftsliv, uteoppholdsarealer, barn- og unges interesser, universell utforming, ulemper for naboer og estetisk utforming. Viktig er også evt. støybelastninger, vedlikehold, tilstrekkelig areal for snøbrøyting, tilstrekkelig avsatt parkeringsarealer, trafiksikkerhet, brannsikkerhet og sikring av rom, utsikt og lys til den enkelte eiendom.

Vurdering:

Plan- og bygningsetaten har stor forståelse for søknaden, men finner det vanskelig å gå imot Byantikvarens faglige begrunnelse.

Det er flere andre eiendommer i samme bevaringskategori i dette område og en dispensasjon vil til en viss grad kunne danne presedens, men sett i lys av bygningens plassering så skiller den seg ut fra de fleste andre bygninger.

Konklusjon

Plan- og bygningsetaten har etter intern drøfting vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, men at det ikke foreligger overvekt av fordeler for å gi dispensasjon.

Punkt 22/14: Markens gate 19 - 150/977 - fasadeendring - oppsetting av skilt - klage på avslag for skilt A i 2. etasje

Bilag

1. Plan- og bygningsetatens vedtak 03.12.13.pdf
2. Klage på vedtak 19.12.13.pdf
3. Plan- og bygningsetatens endringsvedtak 19.12.13.pdf



Arkivsak-dok. 201310163-16
Saksbehandler Anne Lise Berland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
30.01.2014

Markens gate 19 - 150/977 – fasadeendring - oppsetting av skilt - klage på avslag for skilt A i 2. etasje

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 03.12.13 vedrørende avslag på fasadeskilt i 2. etasje (skilt A). Skiltets plassering er i strid med ønsket utvikling i kommunen, jfr. pbl § 30-3, 1. ledd. I tillegg er Murbyplanens § 8 og kommuneplanens bestemmelser § 10 lagt til grunn for avslaget.

Vedtaket er påklaget av søker i brev av 19.12.13. Klagen går ut på at DNB er en dominant leietaker i Markens gate 19, og DNB ønsker å synliggjøre dette ved bruk av sin DNB logo på fasaden i 2. etasje og anser det som urimelig at DNB ikke får profilere sin totale virksomhet på bygget. DNB har en logo som er ren, pen og enkel, og den passer svært godt på den elegante fasaden i Markens gate 19.

Plan- og bygningsetaten viser til at skilt A er avslått på grunn av plasseringen. En godkjenning av skilt i 2. etasje vil være i strid med gjeldende retningslinjer for torvområdet og gi presedensvirkning for framtidige søknader. Klagen inneholder ingen vesentlige nye momenter og anbefales ikke tatt til følge.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 03.12.13. Klagen fra søker datert 19.12.13 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Anne Lise Berland
Saksbehandler

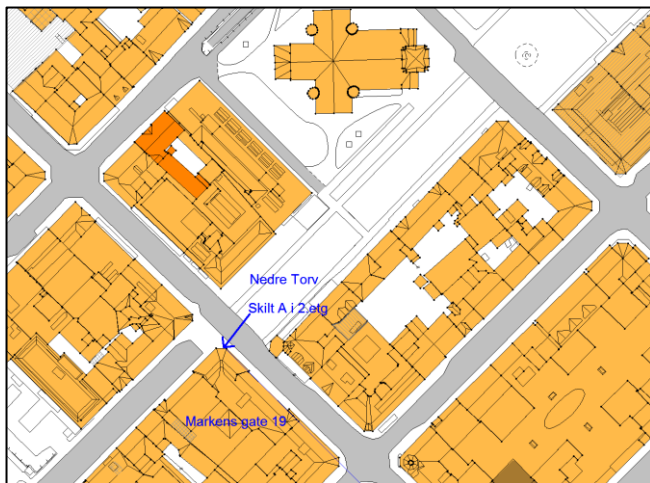
Trykte vedlegg

- 1 Plan- og bygningsetatens vedtak 03.12.13
- 2 Klage på vedtaket 19.12.13
- 3 Plan- og bygningsetatens endringsvedtak 19.12.13

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Reguleringsplan for Murbyen. Godkjent 17.06.98. Formål offentlig bygning - bevaring.

Bestemmelser § 8 Offentlige trafikkområder

Renesanse-byplanens struktur med rette gater og rektangulære kvartaler opprettholdes og videreføres. Fortausbelegg, armaturer for gatebelysning og reklameskilter skal gis en utforming og **plassering som harmonerer med strøkets og bygningsmiljøets karakter**.

På Strandpromenaden i Tresse er eksisterende adkomst til eiendommer og nødvendig varelevering og servicetransport tillatt. Ved tiltak som vesentlig endrer gaterommets fysiske utforming skal detaljerte planer foreligge til godkjennelse.

§ 10 Felles bestemmelser

10.1 Alle tiltak i bevaringsområdene skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

Kommuneplan for Kristiansand. Godkjent 22.06.11

Bestemmelser § 10. Fasader, skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)

Det skal være samsvar mellom skilt/reklame og virksomheten i bygningen. I **utgangspunktet tillates maksimum ett skilt pr. bygning/virksomhet**. Heldekkende folie på glassflater er ikke tillatt.

Takreklamer med silhuettvirkning tillates ikke.

Langs innfartsveiene er det ikke tillatt med klistreplakater på vegger, gjerder eller på frittstående stativer. Reklametransparenter over gate eller vei tillates ikke.

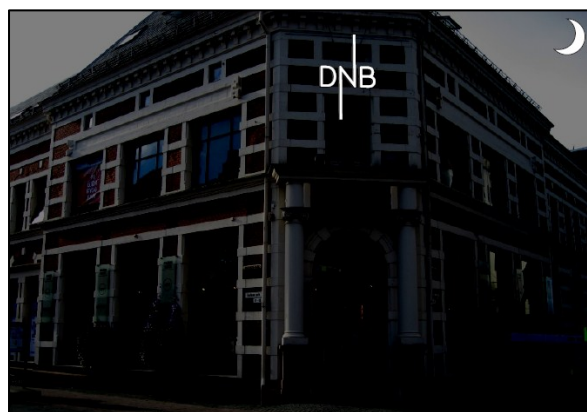
Skilt, markiser og andre innretninger ut over fortau og annen offentlig grunn må ikke hindre ferdsele eller være til fare for omgivelsene. Fri høyde under uthengsskilt må være minst 2,5 meter, og fremspringet kan maksimalt være 0,8 meter, men aldri lenger enn at det mellom ytre kant av skiltet og fortauskant blir en avstand på minst 0,7 meter.

Spesielle forhold

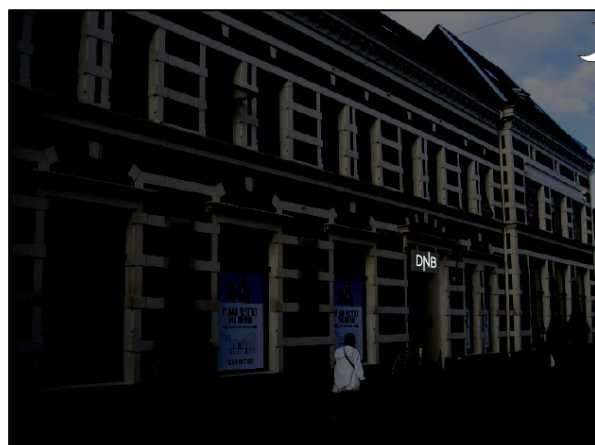
Markens gate 19 (Postgården) er i Kulturminnevernplan for Kristiansand markert som bevaringsverdig og søknaden ble forelagt Byantikvaren for uttalelse.

Søknaden

Vi viser til søknad om 3 fasadeskilt mottatt 11.10.13, revidert søknad om 7 fasadeskilt mottatt 17.10.13 og revidert søknad om 2 fasadeskilt mottatt 28.11.12.



Skilt A - Skiltet utføres som separate bokstaver i lakkert aluminium med innvendig LED-belysning og fremoverlysende hvite fronter.



Skilt G Innvendig LED-belysning, utført med lysende hvit tekst og logo. Bakgrunnsfargen er lakkert og har foliert lystett flate. Det vil kun lyse fra bokstaver.

Uttalelser fra annen myndighet

Byantikvaren uttalte 22.10.13:

"Vi viser til søknad, først 3 nye lysskilt på den bevaringsregulerte bygningen, senere endret til 7, hvorav 3 er foreslått plassert høyt oppe på fasader.

Markensgate og området rundt Nedre Torv er gågate. Etter at prosjekt byromspolitik ble gjennomført i 1993-94 har det vært et mål at de ulike fysiske elementer i det offentlige byrom behandles under et helhetlig grep. Ett av disse elementene er reklame og i gågater har all ny reklame vært definert rettet mot gående og av den grunn kun blitt godkjent i første etasje. Et annet prosjekt er belysningsplanen for Nedre og Øvre Torv hvor uønsket lysreklame er sanert bort i samarbeid med gårdeiere.

Søknaden, slik den foreligger, kan ikke anbefales da den etter vår vurdering strider både mot plan-og bygningslovens § 30-3, kommuneplanens § 10 og Murbyplanens

§ 8. I dette området må nye skilt fortsatt (kun) være rettet mot gående og antallet skilt bør avstemmes etter kommuneplanens bestemmelse."

Byantikvaren uttalte til revidert søknad 04.11.13:

"Vår vurdering, jf. tidligere uttalelse herfra når det gjelder plassering av skilt i gågata og torvområdet, står ved lag."

Plan- og bygningsetatens vedtak av 03.12.13

Delvis tillatelse ble gitt 03.12.13. Søknad om fasadeskilt i 1. etasje (skilt G) ble godkjent.

Søknad om fasadeskilt i 2. etasje (skilt A) ble avslått

Plan- og bygningsetaten viste til at Byantikvaren som fagetat og teknisk sektors ledergruppe ikke anbefalte skilt i 2. etasje. Søknaden om skilt i 2. etasje ble avslått siden tiltaket er i strid med ønsket utvikling i kommunen, jfr. pbl § 30-3, 1. ledd:

*Skilt- og reklameinnretninger må ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken, eller i **strid med ønsket utvikling i kommunen.***

I tillegg ble Murbyplanens § 8 og kommuneplanens bestemmelser § 10 lagt til grunn for avslaget.

Endringssøknad

ElektroVakuu søkte deretter om endring av tillatelsen 19.12.13. Endringen bestod i at godkjent skilt "G" over inngangsdør mot Markens gate ble erstattet av 4 skilt i annen utførelse samt et uthengsskilt i tillegg.



Plan- og bygningsetaten godkjente endringen i samråd med Byantikvaren 19.12.13.

Klage

ElektroVakuu klagde rettidig på vegne av tiltakshaver DNB ASA 19.12.13:

"Klagen gjelder avslag på skilt A. Vi ønsker å få vurdert plassering og utførelse på nytt.

Det ble søkt om oppsetting av virksomhetsskilt på fasade for DNB, Markens gate 19, GNR/BNR: 150/977. Det ble godkjent ett (1) skilt (skilt G) og ett avslått (skilt A).

Skiltet ble plassert i 2. etasje etter samråd med vår kunde DNB.

Årsaken til klagen:

DNB er en dominant leietaker i Markens gate 19, og DNB ønsker å synliggjøre dette ved bruk av sin DNB logo på fasaden i 2. etg. I Markens gate 19 har DNB etablert et stort « finanshus» i tre etasjer, og vi anser det som urimelig at DNB ikke får profilere sin totale virksomhet på bygget.

Vi gjør oppmerksom på at DNB er meget fornøyd med profileringen av filialen i 1. etg., men den signaliserer kun at DNB har en bankfilial på gateplan. DNB er en dominant leietaker med egen rulletrapp og virksomhet over tre etasjer, og dette bør kunne synliggjøres ved utvendig skilting oppe på bygget.

DNB logoen som er ønsket på endeveggen er hvitlysende, men lysstyrken kan reduseres. DNB har en logo som er ren, pen og enkel, og den passer svært godt på den elegante fasaden i Markens gate 19. Ved befaring i Markens gate mandag 9. desember synes det som om andre firmaer har fått anledning til å profilere seg høyt oppe på fasadene."

Byantikvarens tilsvar til klagen

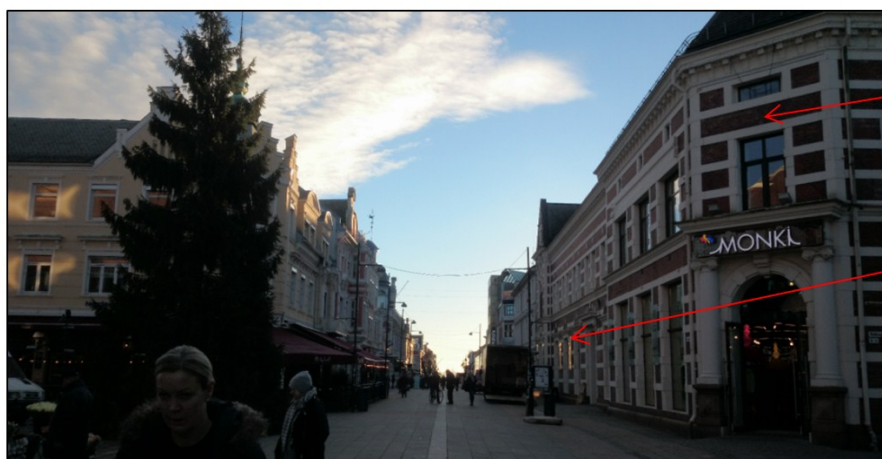
Byantikvaren uttaler 07.12.13:

"Vi viser til tidligere uttalelse av 22.10.2013, og vil føye til at Markensgate 19 ligger sentralt i enden av Nedre Torv og har som fondbygning sin motsats i rådhuset i andre enden av torvområdet.

Vi kan fremdeles ikke anbefale lysreklame plassert høyt oppe på fasaden. Når det gjelder årsaken til klagen fra DNB må det kommenteres at de ikke er alene om å drive «finanshus» over flere etasjer i dette området."

Plan- og bygningsetatens vurdering

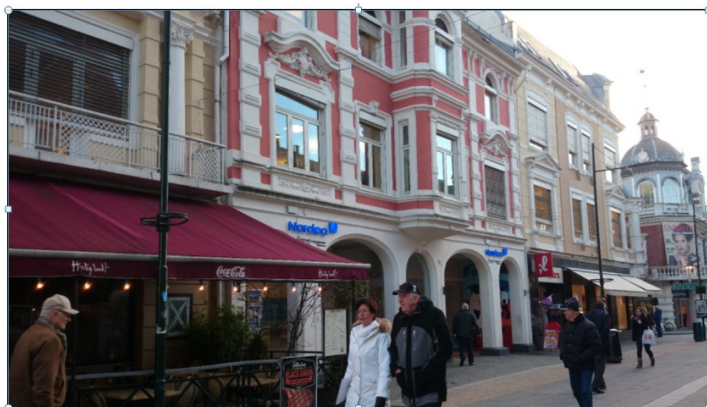
Skilt A er avslått på grunn av at plasseringen er i strid med gjeldende retningslinjer for Torvområdet og ønsket utvikling.



Plassering for avslått skilt A

Plassering for 5 godkjente skilt

Eksisterende situasjon, gateløpet sett mot Østre havn - Markens gate 19 og kvartal 32



Øvre og Nedre Torv utgjør et sentralt byrom i Kvadraturen som i stor grad er omkranset av offentlige og private murbygg med stor bevaringsverdi. I løpet av de siste årene har private gårdeiere rustet opp bygningsmassen. Oppsetting av virksomhetsskilt er begrenset til 1. etasje og detaljrikdommen på de bevaringsverdige byggene fremkommer tydelig.

Kvartal 32 sett fra Markens gate

Det er lagt vekt på gatebelegg, belysning og utemøblering med høy kvalitet som er tilpasset bygningsmassen.



Nedre Torv med bygninger i kvartal 32 - sett mot Markens gate 19



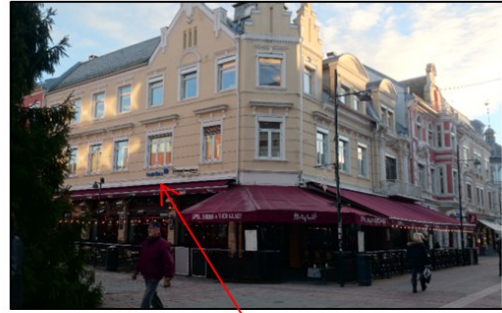
Bygninger mot Nedre Torv - sett mot rådhuset

Kommunen har rehabilitert fasaden på biblioteket og oppgraderingen av administrasjonsbyggene mot Øvre Torv slutføres i disse dager slik at opprustningen av fasadene mot begge torvene nå er gjennomført.

Klager viser til andre høytsittende skilt. Tilsvarende virksomheter mot Nedre Torv som disponerer flere etasjer har fasadeskilt i tråd med gjeldende retningslinjer for plassering.



Rådhusgata 7 – fasadeskilt for Sparebanken Pluss



Markens gate 16 – fasadeskilt for Nordea

Plan- og bygningsetaten ser at det er eksempler på høysittende virksomhetsskilt i gågata. Enkelte godkjenninger ligger langt tilbake i tid, mens andre er plassert uten at det foreligger søknad og godkjenning.

Etter plan- og bygningsetatens oppfatning framkommer det ikke nye momenter i klagen som tilsier at vedtaket bør endres.



Godkjent skilting i 1. etasje ferdig montert

Skilt A er avslått på grunn av plasseringen. En eventuell godkjenning av skilt i 2. etasje vil være i strid med gjeldende retningslinjer for torvområdet og gi presedensvirkning for framtidige søknader.

Virksomheten har etter behandling av endringssøknaden fått godkjent 4 fasadeskilt og 1 uthengsskilt.

Byutviklingsstyret anmodes om ikke å ta klagen til følge, og opprettholde vedtaket av 03.12.13.

Punkt 23/14: Lindhammeren 8 - 3/107 - klage på avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav for fradeling av parkeringstomt

Arkivsak-dok. 201208635-17
Saksbehandler Lise Grundeland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
30.01.2014

Lindhammeren 8 - 3/107 - klage på avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav for fradeling av parkeringstomt

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 5.11.2013 vedr. avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav for fradeling av ubebygd parsell til parkering.

Plan- og bygningsetaten mener det er uheldig å tillate fradeling av parseller til parkeringsarealer uten plan. Det er mange strandeieendommer i området som kan ha behov for parkering. Gjennom en planprosess vil man blant annet kunne samle all slik parkering til ett område med kun én avkjørsel. Videre vil det være lettere å håndtere ubebygde parseller gjennom plan enn gjennom dispensasjoner.

Vedtaket er påklaget av BN-konsult for tiltakshaver i brev av 29.11.2013. Klagen går ut på at det er behov for parkeringsplasser i området, samt at omsøkt fradeling ikke går utover eksisterende eiendom.

Hovedproblemstillingen i denne saken er hvorvidt man skal tillate fradeling av små private parseller til parkering for strandeieendommer i området uten plan. Det er mange strandeieendommer i området. Klager skriver selv at det er stort behov for parkeringsplasser. Plan- og bygningsetaten mener dette styrker argumentet for å se på området gjennom en planprosess. Dette vil medføre åpenhet om prosessen, medvirkning og kartlegging av behovet, samt mulighet for å sikre at parkeringsplassene knyttes mot strandeieendommene eller blir offentlige.

Tiltakshaver eier så vidt plan- og bygningsetaten har kunnet se ingen strandeieendom i nærheten, og det er usikkert hva parkeringsarealet ønskes knyttet til.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det fremkommer nye momenter i klagen som gjør at vedtak av 5.11.2013 bør endres.

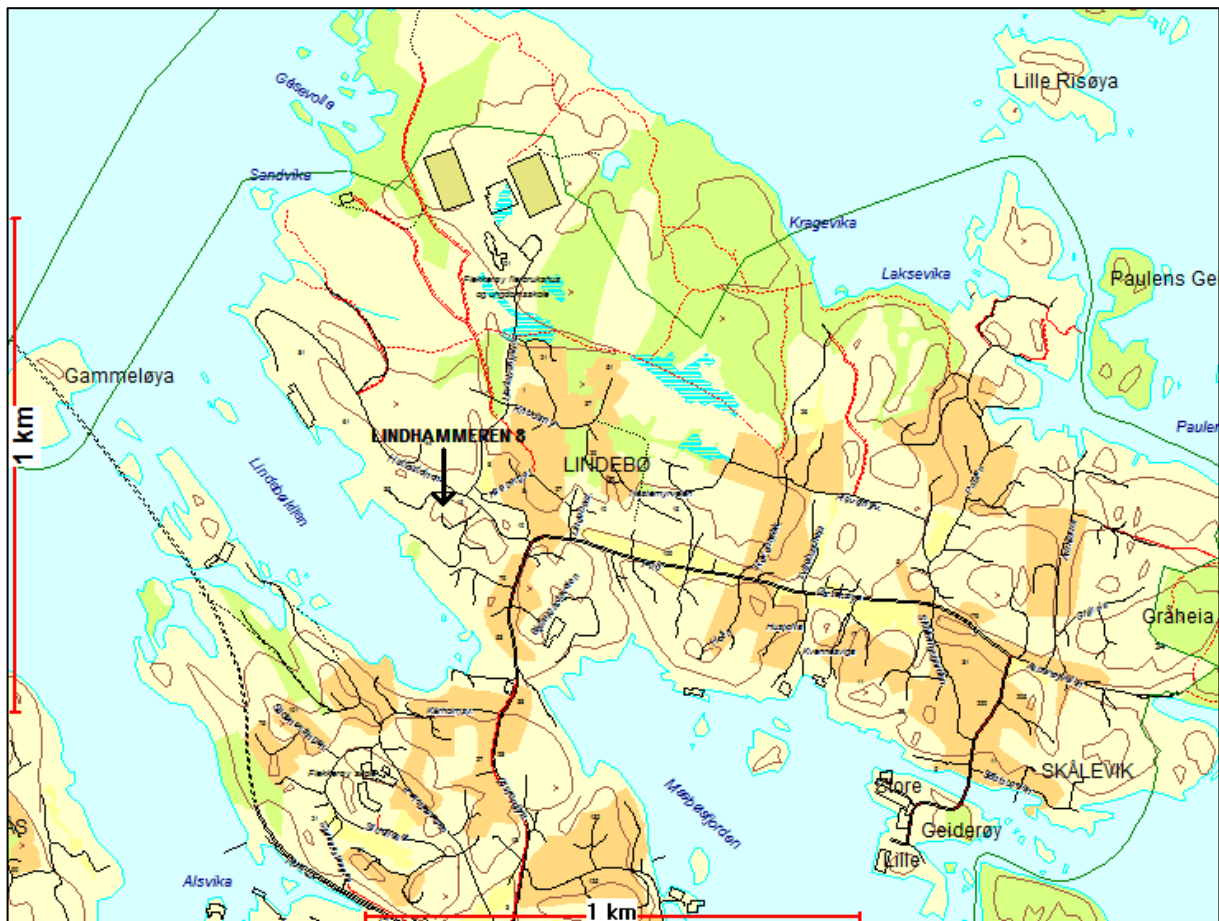
Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 5.11.2013. Klagen fra tiltakshaver v/ BN-konsult datert 29.11.2013 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Søknaden

Søknaden gjelder fradeling av en parsell fra boligeiendommen 3/107 Lindhammere 8 til parkeringsareal for strandtomt. Arealet som fradeles er anslått til ca. 360 m².

Planlagt atkomst er fra Hattesteinen gjennom ny avkjørsel.

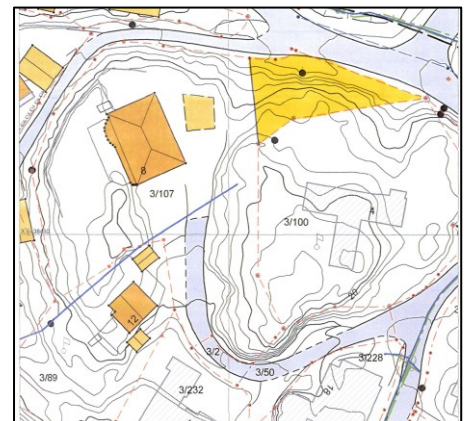
Gjeldende plangrunnlag

Kommuneplan for Kristiansand Kommune. Godkjent 21.6.2011. Formål: bebyggelse og anlegg.

Eksisterende forhold

Tiltakshaver har også inne en søknad om fradeling av ny boligtomt fra samme eiendom ved dispensasjon fra plankrav. Tiltakshaver har solgt eiendommen i løpet av behandlingsprosessen hos plan- og bygningsetaten. Det er inngått privatrettslig avtale om parseller som er omsøkt fradelt fra eiendommen.

Eiendommen 3/107 er i dag på totalt 2815 m².



Omsøkt parsell til parkering



Boligtomt som også søkes fradelt

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt ingeniørvesenet for uttalelse.

Uttalelse av 21.1.2013: *«Ingeniørvesenet er negativ til fradeling av tomt og opparbeidelse av P-plass. Hattestien er en viktig vei i dag og vil være enda viktigere i fremtiden pga stor trafikkmengde. En slik avkjøring til biloppstillingsplasser mellom to kryss vil forverre trafiksikkerheten i det konkrete område.»*

Avkjørselstillatelse av 17.10.2013: *«Ingeniørvesenet kan gi tillatelse til en avkjøring for denne parkeringsplassen. Vilåret for avkjørselen må være opparbeidet frisisone som må tegnes på kartet. Denne dimensjoneres til 3x25m. Meget viktig at frisikten opparbeides i forhold til plantegningen.»*

Søknaden ble sendt på høring til Vest-Agder Fylkeskommune og Fylkesmannen v/ miljøvernavdelingen i forbindelse med klagebehandlingen.

Fylkesmannen i Vest-Agder skriver:

«For å unngå at kommuneplanen svekkes som styringsdokument, er det viktig at det vises varsomhet med å gi dispensasjon. I denne saken mener vi at fradeling av omsøkte parkeringsareal i første rekke angår lokale interesser. Vi uttaler seg normalt ikke til slike saker. Kommunen må foreta en konkret vurdering av om dispensasjon kan gis, herunder vurdere evt. konsekvenshensyn med tanke på andre saker.»

Vi minner om at det av pbl. § 19-2, annet ledd, følger at det ikke kan gis dispensasjon 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. Det må fremgå av vedtakets begrunnelse at kommunen har vurdert og tatt stilling til disse vilkårene, jf. forvaltningslovens krav til begrunnelse.»

Vest-Agder fylkeskommune skriver i sin uttalelse:

«Planfaglig vurderer vi det som uheldig dersom det tillates fradeling til ubebygde teiger. Vi støtter plan- og bygningsetatens vurdering i saken, og anbefaler at eventuelle behov for parkeringsplasser for strandeieendommer i området må løses gjennom en planprosess.»

Plan- og bygningsetatens vedtak av 5.11.2013

Tiltakshaver ønsker å fradele tomt til parkering for strandeieendom. Plan- og bygningsetaten mener dette bør løses gjennom en planprosess. Det er mange strandeieendommer i området som kan ha behov for parkering. Dersom man tillater fradeling av parkeringsareal til en privatperson gjennom dispensasjon, vil det måtte påregnes at andre med strandeieendommer også ønsker det samme.

Plan- og bygningsetaten mener det vil være uheldig å fradele arealer til slikt formål gjennom dispensasjon. Det vil være mer hensiktsmessig å avsette arealer til parkering gjennom en planprosess. Da vil man sikre en optimal plassering med tanke på trafikkavvikling. I tillegg vil man kunne avsette tilstrekkelig arealer til formålet.

Dersom man avsetter arealer gjennom dispensasjon, vil man lett miste oversikten over hvilke eiendommer som er fradelt til dette formålet, samt hvor mye parkeringsareal man har. Videre vil man gjennom en planprosess kunne sikre at parkeringsarealet faktisk følger strandeieendommene. På den måten vil man unngå at parkeringsarealet tiltenkt de ulike strandtomtene kan selges/kjøpes uavhengig av strandtomtene.

Tomten som ønskes fradelt er anslått til ca. 360 m². Dette er relativt stort med tanke på å romme parkering for én strandtomt. Plan- og bygningsetaten anser det sannsynlig at det kommer søknad om garasje på eiendommen i fremtiden dersom den fradeles. Det vil også være vanskelig å overholde i årene fremover at tomten er fradelt som parkeringsareal, ikke boligareal, dersom det skjer gjennom en dispensasjon. Den forutsatte arealbruken vil være

mindre tydelig gjennom et enkelt dispensasjonsvedtak enn ved en reguleringsplan. Dette kan medføre endring av arealbruken over tid utover det et eventuelt dispensasjonsvedtak la til grunn.

Plan- og bygningsetaten finner, på bakgrunn av ovenstående vurdering og begrunnelse, at hensynet til bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt.

Lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon som omsøkt er ikke tilstede, da hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra anses å bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis. Det vises til ovenstående begrunnelse. Fordeler og ulemper ved en dispensasjon er ikke vurdert som følge av dette.

Det er ikke oppgitt i søknaden hvilken strandeiendom søker ønsker parkering til. Plan- og bygningsetaten har ved søk i kartbasen ikke funnet noen strandeiendom i området hvor søker er hjemmelshaver. Det fremstår derfor som noe uklart hva søker egentlig vil ha arealet til.

Klage

Jakob Berg Nilsen er gitt fullmakt til å påklage vedtaket av 5.11.2013 fra tiltakshaver, jf. e-post av 12.12.2013.

Klagen er mottatt 29.11.2013 og anses rettidig innkommet. Klager har klagerett etter fullmakt fra tiltakshaver.

I klagen skriver Nilsen:

«P-plassen ligger på et lavere nivå enn tomten Lindhammeren 8 og er utformet i tråd med ingeniørvesenet hva gjelder plassering samt frisikt. Parsellen vil ikke ta så mye av tomten 3/107 at det vil gå på bekostning av uteareal for den gjenværende tomt.

Det er et stort behov for parkeringsplasser i forbindelse med båtplasser på Flekkerøy. De fleste av de opparbeidede parkeringsplasser er ikke fremkommet gjennom utarbeidelse av detaljplaner, men som enkeltsaker. Vi mener den foreslåtte parkeringsplassen er gitt en plassering som ikke vil være til ulempe for noen parter. Avkjørselen er også gjort trafikksikker gjennom de viste siktlinjer.

En finner det noe merkelig at det spekuleres i at parsellen fremtidig kan bebygges med garasjer om den fradeles. Vi vil presisere at det er søkt om fradeling av tomt for parkering, ikke om bruk som byggeområde.

Vi ber om at saken behandles av byutviklingststyret , og at de positive forhold som er påpekt av søker legges til grunn for en ny vurdering.»

Plan- og bygningsetatens vurdering

Eiendommen 3/107 er stor, og plan- og bygningsetaten er enig med klager at fradeling av den aktuelle parsellen ikke vil påvirke utearealene på gjenværende tomt nevneverdig.

Hovedproblemstillingen i denne saken er hvorvidt man skal tillate fradeling av små private parseller til parkering for strandeiendommer i området uten plan. Det er mange strandeiendommer i området. Som klager selv skriver, er det stort behov for parkeringsplasser. Plan- og bygningsetaten mener dette styrker argumentet for å se på området gjennom en planprosess. Dette vil medføre åpenhet om prosessen, medvirkning og kartlegging av behovet, samt mulighet for å sikre at parkeringsplassene knyttes mot strandeiendommene eller blir offentlige.

Plan- og bygningsetaten gjør oppmerksom på at tiltakshaver også har inne en søknad om dispensasjon fra plankrav om fradeling av boligtomt fra den aktuelle eiendommen.

Eiendommen ligger i sin helhet i byggeområde i kommuneplanen. Plan- og bygningsetaten mener det er svært uheldig å fradele ubebygde parseller ved dispensasjon, da det vil være vanskelig for ettertiden å overholde hva parsellen er fradelt til. Plan- og bygningsetaten spekulerer ikke i at parsellen vil bli bebygd, men erfaringsmessig er det sannsynlig at det kan bli søkt om garasje (eller annen bebyggelse) på fradelte ubebygde parseller.

Det er ikke kommet noen forklaring i klagen på hvilken eiendom tiltakshaver ønsker parkering til. Så vidt plan- og bygningsetaten har kunnet se av sine kart, eier ikke tiltakshaver noen av strandeieendommene i nærheten.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det har kommet inn nye momenter i saken som gjør at vedtaket av 5.11.2013 bør endres. Plan- og bygningsetaten foreslår at klagen ikke tas til følge.

Punkt 24/14: Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn, del 1 - Kvadraturdelen. Sluttbehandling.

Bilag

Vedtak FORMAN, 05022014, Sak 20/14, Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn, del 1 - Kvadraturdelen. Sluttbehandling.

Vedtak BYSTYR, 12022014, Sak 23/14, Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn, del 1 - Kvadraturdelen. Sluttbehandling.

1. Saksprotokoll sluttbeh 20-06-12.pdf
2. Saksfremlegg sluttbehandling 20-06-12.pdf
3. Plankart 1/2.pdf
4. Plankart 2/2.pdf
5. Kvadraturplanen - bestemmelser pr 15.01.2014.doc
6. Uttalelse fra Vest-Agder Fylkeskommune.pdf
7. Innspill fylkeskonservatoren - Bevaringsverdige bygg.pdf
8. Referat fra drøftingsmøte mellom Kristiansand kommune og Vest-Agder fylkeskommune 31 mai 2013.pdf
9. Referat Drøftingsmøte Kvadraturplanen 15-08-2013.doc
10. Konsekvensutredning av bystyrevedtaket.docx
- 10.a Kvadraturen City og Murby.pdf
- 10b. Sol- og skyggeanalyse - bystyrets vedtak.PDF
- 10c. Perspektiv - Fra Markensgt 1. april - bystyrets vedtak.PDF
- 10d. Perspektiv - Fra Markensgt 1. mai - bystyrets vedtak.PDF
- 10e. Sol-skygge - variant 1- adm forslag.pdf
11. Fylkeskommunens behandling av kommunedelplan fro Kvadraturen og Vestre Havn.pdf

Dato 14. januar 2013
Saksnr.: 201107372-112
Saksbehandler Anne Sæther Lislevand

Saksgang
Byutviklingsstyret
Formannskapet
Bystyret

Møtedato
30.01.2014
05.02.2014
12.02.2014

Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn, del 1 - Kvadraturdelen. Ny sluttbehandling.

Sammendrag

Arbeidet med kommunedelplan for Kvadraturen startet høsten 2008. Planforslaget var utlagt til offentlig ettersyn/høring i perioden 6. mai til 17. juni 2011. Innsigelsene i den runden og håndteringen av dem er nærmere beskrevet i saksfremlegget fra juni 2012, som ligger vedlagt saken. Bystyret gjorde et vedtak om Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre havn i møtet 20.06.2012.

Vedtaket innebar bl.a. for deler av Kvadraturen en økning av gesimshøyde og endret takvinkel i forhold til det som var hørt i tidligere planforslag. Vedtaket og en konsekvensutredning av dette ble lagt ut på offentlig ettersyn i februar 2013. Fylkeskommunen reiste innsigelse og mente at bystyrets vedtak ikke ivaretok byens kulturminneverdier tilstrekkelig.

Drøftingsmøter på politisk nivå er gjennomført i løpet av våren og sommeren 2013. Drøftingsutvalgene har kommet til enighet og saken ble behandlet av Fylkeskommunens hovedutvalg for samferdsel, areal og miljø den 27.11.2013. Under forutsetning av ivaretagelse av noen punkt anser hovedutvalget innsigelsene for imøtekommet.

Forhandlingsresultatet forutsetter noen endringer i forhold til bystyrets vedtak av 20.06.2012. Saken fremmes derfor nå til ny sluttbehandling for endelig vedtak i bystyret.

Fylkeskommunen reiste innsigelse med begrunnelse i manglende ivaretagelse av renessansebyen og kulturminner. Fylkeskommunen mener det er uklart hva konsekvensene for vernehensynene vil bli. Viktige elementer i forhold til dette er forholdet til gjenværende trehusbebyggelse, ivaretagelse av hensynene i Murbyplanen og gjenbygging av kvartal (BYA 100 %).

Resultatet av drøftingene er som følger:

- Murbyplanen skal gjelde foran kommunedelplanen.
- Det åpnes for høyere utnyttelse av kvartaler opp mot Festningsgata, og noen flere enn de som lå i opprinnelig forslag. Samtidig skal det tas hensyn til gatemiljøet i for eksempel Skippergata.

- Byggehøyder for «city»-kvartalene blir maksimal gesimshøyde 15,5 m og maksimal mønehøyde 20,1 m.
- Tilbaketrekking av 5 etasje skal være 45 grader.
- Kvartal 49 (teaterkvartalet) finner sin endelige løsning i pågående reguleringsplanarbeid.
- En del av «Barnehagetomta» på Tangen blir vist som grønnstruktur istedenfor sentrumsformål.

Det var i drøftingene enighet om at følgende planer skal revideres i prioritert rekkefølge:

- Kulturminneplanen - Arbeidet er prioritert i handlingsprogrammet med oppstart i 2014.
- Posebyplanen – Resultatet av kulturminneplanen legges til grunn for revisjonen.
- Murbyplanen – Resultatet i kulturminneplanen legges til grunn i revisjonen.

De to siste planoppgavene er foreløpig ikke prioritert i Handlingsprogrammet.

Det har også vært en høringsprosess på endring av formål på to leilighetsbygg som grenser inn mot Tordenskjoldsgate skole. Etter en helhetlig vurdering foreslås det at formålet på de to eiendommene endres fra offentlig tjenesteyting til sentrumsformål.

Plankart og bestemmelser er endret i tråd med drøftingsresultatet. Planbeskrivelsen er under revidering jfr. forslag til endringer i Bystyresaken 20.06.2012. Arbeidet med å fullføre Kommunedelplanen for Kvadraturen og Vestre Havn, del 2 – Vestre Havn, er satt i gang. Intensjonen er å sy de to dokumentene sammen til en kommunedelplan ved sluttbehandling av del 2.

Rådmannen vurderer forslag til kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn som et godt gjennomarbeidet og sentralt styringsdokument for videre utvikling av Kvadraturen, og anbefaler at Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn, del 1 – Kvadraturdelen, vedtas slik den nå fremmes.

Forslag til vedtak:

[Bystyret vedtar Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn, del 1 – Kvadraturdelen, med plankart 1/1 og 1/2, revidert etter drøftinger 15.08.2013, og bestemmelser revidert 15.01.2014.](#)

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Vedlegg:

1. Saksprotokoll, Bystyresak 106/12, 20.06.2012
2. Saksfremlegg, Bystyresak 106/12, 20.06.2012
3. Plankart 1/2, revidert etter drøftingsmøtet, 15.08.2013
4. Plankart 2/2, revidert etter drøftingsmøtet, 15.08.2013
5. Planbestemmelser, revidert 15.01.2014
6. Brev fra Fylkeskommunen, innsigelse til Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn, datert 27.02.13
7. Innspill fra Fylkeskonservatoren – bevaringsverdige bygg. Status for disse skal vurderes ved revisjon av Kulturminneplanen.
8. Referat fra drøftingsmøte, 31.05.2013
9. Referat fra drøftingsmøte, 15.08.2013.
10. Konsekvensvurdering av bystyrets vedtak 20.06.2012
 - a. Kart som viser hvor Murbyplanen gjelder innenfor «city»
 - b. Sol/skygge-analyse for bystyrets vedtak
 - c. Perspektiv 1. april – bystyrets vedtak
 - d. Perspektiv 1. mai – bystyrets vedtak.
 - e. Sol/skygge-analyse inkl. perspektiv for administrasjonens forslag.
11. Saksfremlegg og saksprotokoll fra Hovedutvalg for samferdsel, areal og miljø – «Kristiansand kommune – resultater fra drøftingsmøter med kommunen angående kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn.»

Link til Bystyresak 106/12, 20.06.2012:

<http://opengov.cloudapp.net/Meetings/krs/AgendaItems/Details/6017257>

Bakgrunn for saken:

Planhistorikk:

Arbeidet med kommunedelplan for Kvadraturen startet høsten 2008. Planarbeidet har vært organisert som et prosjekt med en tverrsektoriell prosjektgruppe. Kommunedelplanen er en oppfølging og konkretisering av føringer som gis i kommuneplanen 2011-2022. Planforslaget er utarbeidet med utgangspunkt i fastsatt planprogram (bystyret 20.01.2010).

Planforslaget var utlagt til offentlig ettersyn/høring i perioden 6. mai til 17. juni 2011. Det kom inn 61 uttalelser. Innsigelsene i den runden og håndteringen av dem er nærmere beskrevet i saksfremlegget fra juni 2012, som ligger vedlagt saken. Bystyret gjorde et vedtak om Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre havn i møtet 20.06.2012.

Vedtaket innebar bl.a. for deler av Kvadraturen en økning av gesimshøyde og endret takvinkel i forhold til det som var hørt i tidligere planforslag. Vedtaket ble derfor sendt på en ny, begrenset høring. Dette var nødvendig for at planen kunne vedtas endelig i bystyret. I sin merknad til den begrensede høringen av vedtaket krevde Vest-Agder fylkeskommune at det ble utarbeidet en konsekvensutredning av vedtaket og at denne skulle legges ut til offentlig ettersyn jfr. bestemmelser i plan- og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredning. En utvidet konsekvensutredning av bystyrets vedtak ble utarbeidet og lagt ut til offentlig ettersyn i februar 2013. Fylkeskommunen reiste innsigelse og mente at bystyrets vedtak ikke ivaretok byens kulturminneverdier tilstrekkelig. Den utvidede konsekvensutredningen ligger ved saken.

Våren 2013 ble det tatt initiativ til drøftinger med fylkeskommunen på politisk nivå. Forhandlingsutvalget for kommunen bestod av Arvid Grundekjøn, Mette Gundersen og Grete Kvelland Skaara. Forhandlingsutvalget fra fylkeskommunen var Terje Damman, Helge Sandåker og Kåre Glomsaker. Drøftingsutvalgene hatt to møter; 31.05.2013 og 15.08.2013. I sitt andre møte i august 2013 kom utvalgene til enighet. Saken ble behandlet av hovedutvalg for samferdsel, areal og miljø den 27.11.2013. Under forutsetning av ivaretagelse av noen punkt anser hovedutvalget innsigelsene for imøtekommet.

Forhandlingsresultatet forutsetter noen endringer i forhold til bystyrets vedtak av 20.06.2012. Saken fremmes derfor nå til ny sluttbehandling for endelig vedtak i bystyret.

TEMAER KNYTTET TIL FYLKESKOMMUNENS INNSIGELSE

Planen består av en planbeskrivelse med konsekvensutredning, bestemmelser og plankart. Det er laget to plankart:

- Plankart 1/2: Arealbruk
- Plankart 2/2: Reguleringsplaner som videreføres og krav til samlet plan for flere eiendommer

Fylkeskommunens innsigelse til bystyrets vedtak av kommunedelplanen 20.06.2012

Fylkeskommunen reiste innsigelse med begrunnelse i manglende ivaretagelse av renessansebyen og kulturminner. Bystyrets vedtak oppfattes å være i strid med de kulturminnefaglige vurderingene knyttet til Kvadraturen.

Kvadraturen er tilkjent nasjonal verdi. Fylkeskommunen aksepterte administrasjonens forslag med 4. etg. med tilbaketrukket 5. etg og 45 graders vinkel. Administrasjonens forslag til bestemmelser hadde også med nyanser vedr. utforming og høyder, altså en videreføring av gjeldende kommunedelplan.

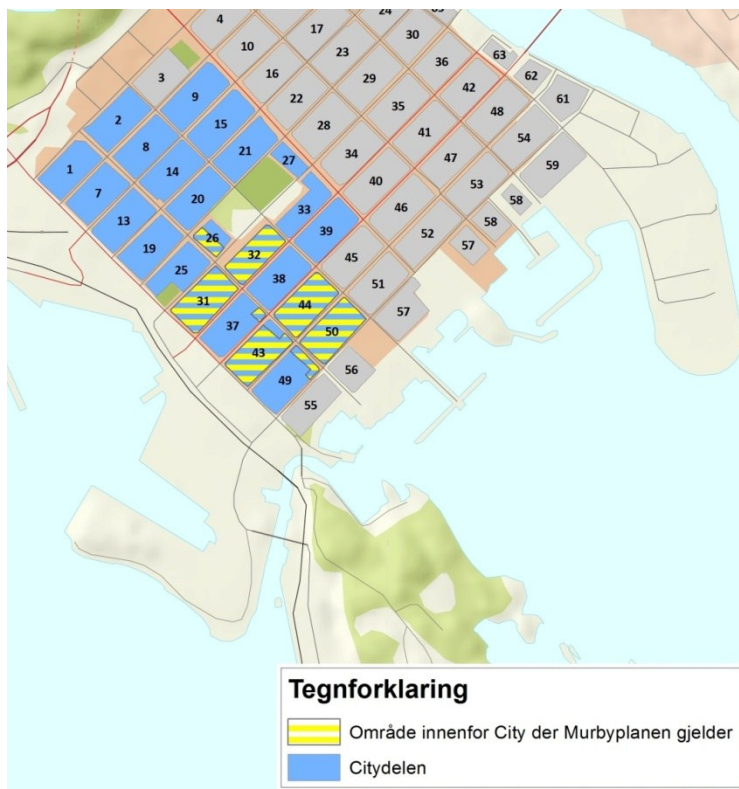
Fylkeskommunen mener det er uklart hva konsekvensene for vernehensynene vil bli. Viktige elementer i forhold til dette er forholdet til gjenværende trehusbebyggelse, ivaretagelse av hensynene i Murbyplanen og gjenbygging av kvartal (BYA 100 %).

Byggehøyder og utnyttelse:

Kommunedelplanen er et overordnet verktøy for utviklingen og utformingen av Kvadraturen. Den skal angi en hovedstruktur for den fremtidige utviklingen. Det vil alltid være avvik. Det finnes bygg nå som er høyere enn det kommunedelplanen legger opp til, og det kan godt hende det vil komme bygg i fremtiden som vil avvike. Men det er likevel viktig å holde på en hovedstruktur og ikke åpne for avvik uten at det er svært gode grunner til det. Høydene på det området i Kvadraturen som kommunen ønsker å åpne for en høyere utnyttelse og utvikling tilpasset moderne forretnings- og kontorbygg, såkalt «city», har vært et svært omdiskutert tema i prosessen. Før Bystyrebehandlingen i juni 2012 var det en del diskusjon om det skulle åpnes for 6 etasjer i dette området. Fylkeskonservatoren har reist innsigelse til høyder som åpner for 6 etasjer. Det endte med at bystyret vedtok høyder som gir rom for 5 etasjer, der den 5. etasjen er tilbaketrasket. Gesimsen ble økt noe (0,9 m i forhold til administrasjonens forslag).

Den opprinnelige byplanen for Kvadraturen, Renessanseplanen, har ikke bestemmelser om høyder. Domkirken er det sentrale punkt i byen. Kirken skal være bygget som rager høyest og skal fremstå som et landemerke i bybildet. Torvene har en like stor verdi som samlingspunkt, og er byens hjerte. Bebyggelsen rundt Domkirken og torvene må ses i denne kontekst først, deretter som en del av «city». Et karaktertrekk som er helt sentralt for Kvadraturen i Kristiansand er at den har en noenlunde lik høyde i de ulike delområdene. Et annet viktig element i høydediskusjonen er forholdet mellom gatebredde og bygningenes høyde i forhold til lys og solforhold. Til slutt kommer en vurdering knyttet til tilpasning til eksisterende bebyggelse med verneverdi. Dette er viktig fordi man ikke ønsker store gavler mot den lavere bebyggelsen, og regler for tilpasning er sikret i bestemmelsene.

Vedtaket i bystyret 20.06.2012 innebar en utvidelse av «city», d.v.s. kvartaler der det åpnes for økt utnyttelse. Dette innebar at planen måtte ut på nye høringsrunder og konsekvensene av det nye vedtaket måtte utredes. Vedtaket i bystyret åpnet for en økning av gesimshøyde til 15,5 m, men maksimal mønehøyde ble vedtatt å være 20,1 m. Disse høydene ivaretar behovet for å tilfredsstille tekniske krav, og de gir også mer fleksibilitet for etasjehøydene i byggene. Det kan for eksempel bygges to høyere forretningsetasjer i første og andre etasje. Høydene tillater ikke en 6. etasje, slik at hovedstrukturen fremdeles blir 4 etasjer med en tilbaketrasket 5. etasje. Innenfor «city» kan kvartalene også bygge igjen bakgårder helt opp til mønehøyde (5 etasjer), d.v.s. BYA 100 %. Det vil ofte være nødvendig å sette av areal til uteopphold og evt. ta hensyn til eksisterende bygg, bakgårder og lignende, så en utnyttelse på 100 % er ikke mulig i alle kvartal. For å unngå motstrid må formuleringen om utnyttelse endres med at det kan bygges BYA inntil 100 %.



Bystyret vedtok i tillegg at tilbaketrekkningen av 5. etasje skulle være på 60 grader istedenfor 45 grader.

Murbyplanen

I bystyrets vedtak fra 20.06.2012 er kun byggehøydene i Murbyplanen ivaretatt. Alle bygg regulert til bevaring i Murbyplanen ligger i temakart bevaring og skal ivaretas (§ 3.9 og 3.10), men fylkeskommunen mener at Murbyplanen har andre viktige elementer som er vel så viktige å ivareta, og krever derfor at Murbyplanen skal gjelde foran kommunedelplanen i sin helhet. I Murbyplanen er det angitt maksimal utnyttelse på BYA mellom 60 og 80 %. Ikke alle bygg som inngår i Murbyplanen er regulert til bevaring. Det er også noen kvartal der Murbyplanen bare gjelder for deler av kvartalet. Det kan virke motstridende at «city»-bestemmelsene kan gjelde der Murbyplanen gjelder. Fylkeskommunen aksepterer at kvartalene kan utnyttes inntil 100 %. I praksis kan det antagelig åpnes for «city»-utnyttelse for deler av kvartalene. Dette må bli en vurdering fra kvartal til kvartal. Murbyplanens høyder skal uansett gjelde, det følger også av bystyrets vedtak 20.06.2012. Med bakgrunn i dette resonnementet mener administrasjonen at det er mulig å innlemme også kvartal der Murbyplanen skal gjelde i «city».

I kvartal der Murbyplanen er erstattet av ny reguleringsplan (f.eks. rådhuskvartalet) vil det ved ny regulering være kommunedelplanen som skal gjelde, men forholdet til vern vil også i en ny plan bli tema (Temakart bevaring). Fylkeskommunens mulighet til å reise innsigelse vil imidlertid bli svakere.

Kvalitetssikring og forholdet til reguleringsplaner og eksisterende situasjon

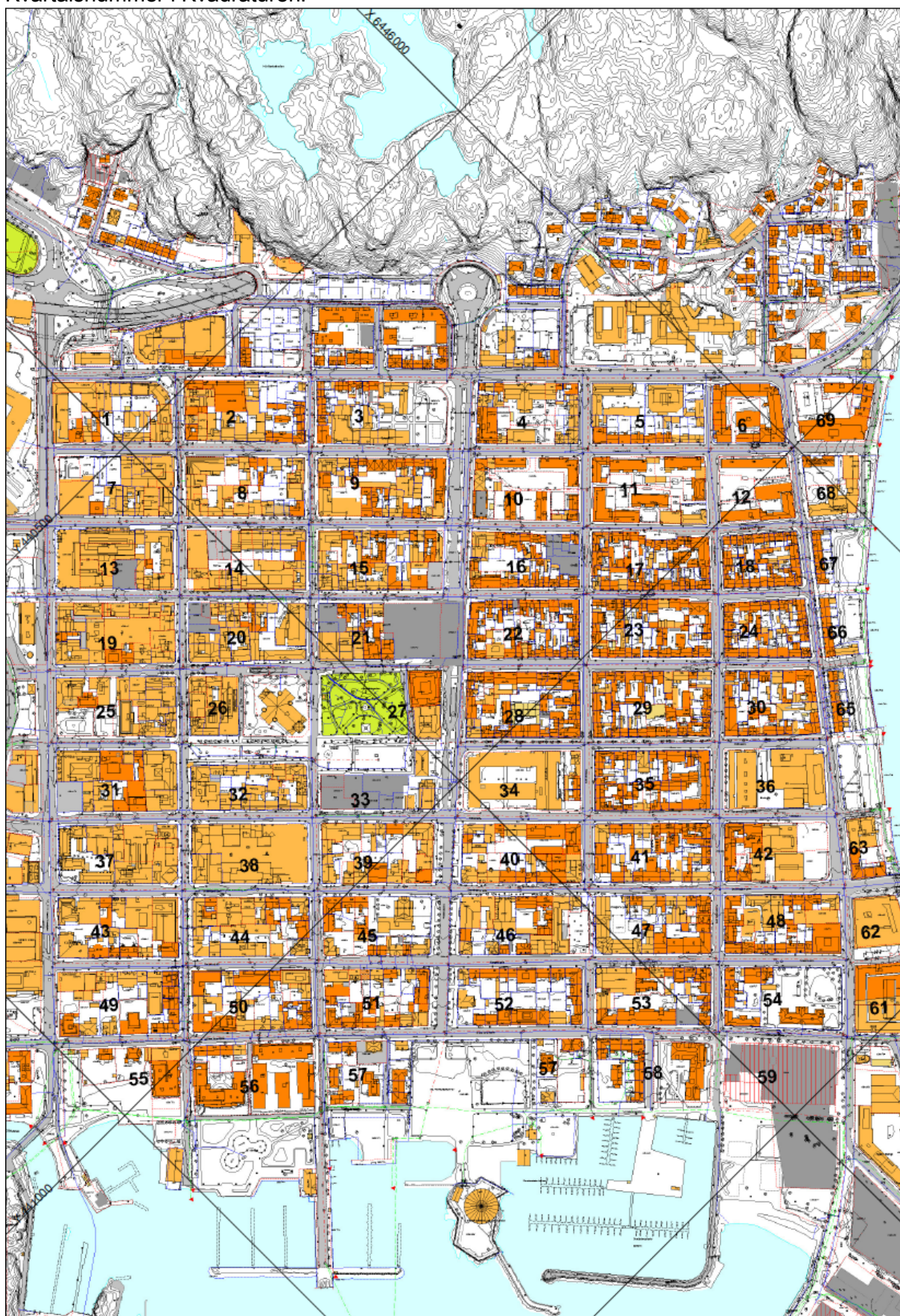
Kommunedelplanen sier at vedtatte reguleringsplaner skal gjelde. Det er først når det skal settes i gang et nytt planarbeid at kommunedelplanens bestemmelser kommer til anvendelse. Fylkeskommunen mener at hvis det er reguleringsplaner som er i strid med kommunedelplanen bør de oppheves (for eksempel del av kvartal 43). Det aller meste av Kvadraturen er regulert. Kommunedelplanen sier at gjeldende reguleringsplaner skal gjelde. Kommunedelplanens bestemmelser blir gjeldende for evt. nye reguleringsplaner i Kvadraturen. Andre løsninger oppfatter kommunen som lite håndterbare.

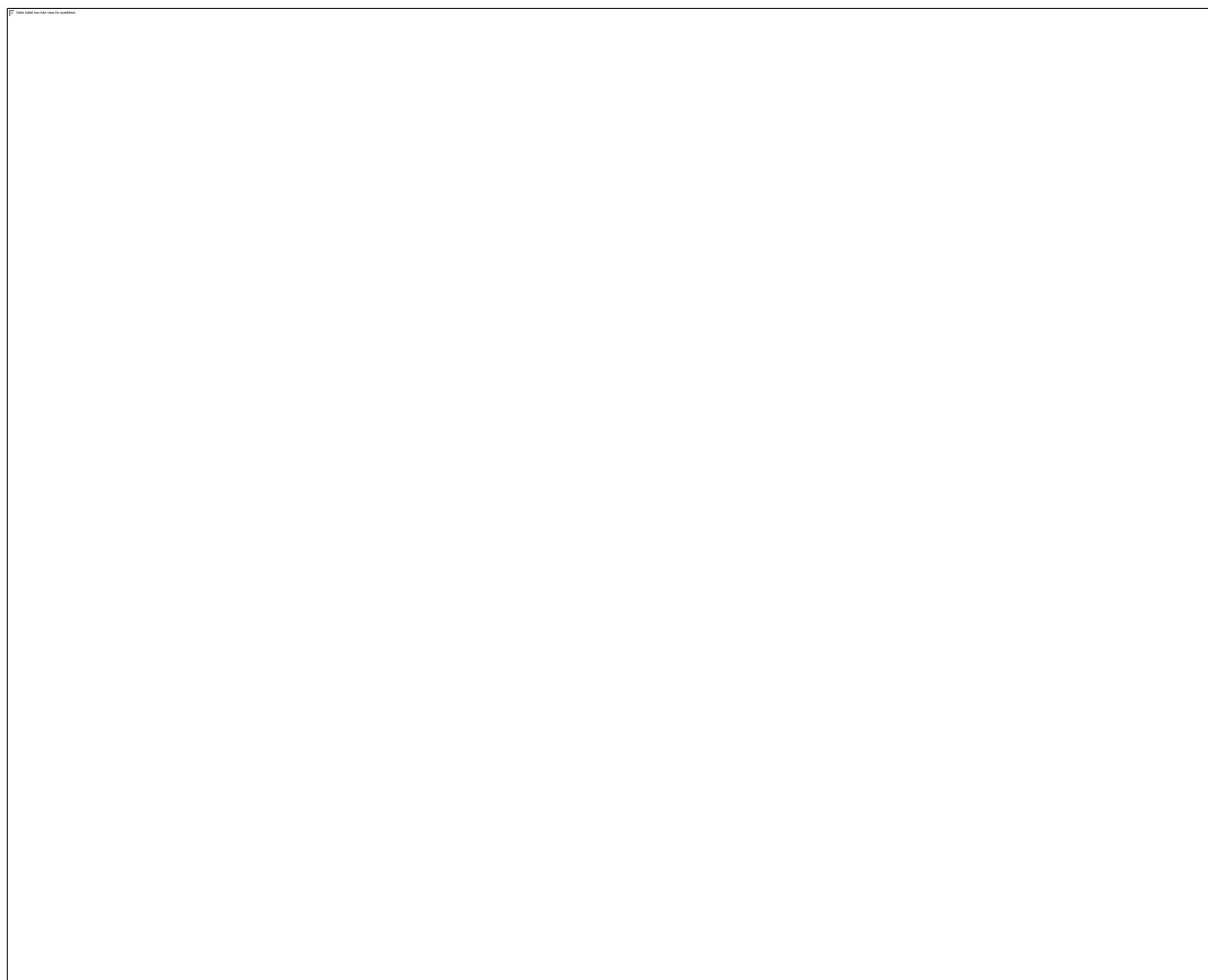
Det finnes eksisterende bygg i Kvadraturen som er høyere enn det kommunedelplanen hjemler (for eksempel kvartal 1). Kvartal 1 er i tillegg uregulert. Hvis bygget i verste fall skulle brenne ned vil nye regler i kommunedelplanen gjelde. Dette gjelder svært få bygg, og utforming og høyder kan i så fall vurderes i det enkelte tilfelle som reguleringssak. Er bygget regulert vil det være reguleringsplanen som vil gjelde.

RESULTATET AV DRØFTINGSMØTENE:

- Murbyplanen skal gjelde foran kommunedelplanen.
- Det åpnes for høyere utnyttelse av kvartaler opp mot Festningsgata, og noen flere enn de som lå i opprinnelig forslag. Samtidig skal det tas hensyn til gatemiljøet i for eksempel Skippergata.
- Byggehøyder vedtatt av Bystyret 20.06.2012 beholdes for «city». Eiendommer langs sydvestsiden av Markensgate, som grenser mot Markensgate, skal ha maks møne- og gesimshøyde slik disse er i dag.
- Tilbaketrekking av 5 etasje skal være 45 grader.
- Kvartal 49 (teaterkvartalet) finner sin endelige løsning i pågående reguleringsplanarbeid.
- En del av «Barnehagetomta» på Tangen blir vist som grønnstruktur istedenfor sentrumsformål.

Kvartalsnummer i Kvadraturen:





Det ble først avklart hva som skulle være rammene i de kvartalene der det skulle åpnes for vekst og utvikling («city»). Rammene for kvartaler som skal inngå i begrepet «city» er følgende:

- Gesimshøyde maksimalt 15,5 m
- Mønehøyde maksimalt 20,1 m
- 45 grader tilbaketrekking av øverste etasje.
- Inntil 100 % utnyttelse opp til mønehøyde.

Det var enighet om at graden av tilbaketrekkingen av øverste etasje er av mer avgjørende betydning for lysforholdene på gatenivå enn den økte gesimshøyden. Det er i tillegg marginalt med areal å tjene på å trekke øverste etasje tilbake kun 60 grader.

Det neste som var tema var HVOR denne rammen skulle gjelde. Det var nødvendig med en gjennomgang av alle kvartalene avgrenset av Festningsgata og Vestre strandgt., Baneheia – Østre Havn.

Fylkeskommunen er opptatt av de bevaringsverdige bygningsmiljøene og ønsker at disse tas vare på. Samtidig er de positive til at det kan åpnes for «city»-utvikling andre steder der det er uproblematisk, f.eks. langs Festningsgata.

Bevaringsverdige bygg er vist i temakart bevaring, og det er klare bestemmelser i kommunedelplanen om at bygg som er avmerket her skal ivaretas ved regulering. Det er i tillegg lagt hensynssone bevaring av kulturmiljø, med tilhørende retningslinje, over hele Kvadraturen. Fylkeskonservatoren mener at de lysegule bygningene i temakart bevaring (vurderes ved bevaring) er for dårlig sikret. Fylkeskonservatoren mener det bør være en klar føring i kommunedelplanen om at bygninger avmerket i temakart bevaring SKAL reguleres til bevaring. Statusen for disse bygningene nå er for uklar for de som eier dem. Blir bygningene

regulert til bevaring er statusen avklart og det er det lettere å søke om midler til restaurering osv.

En rekke bygg som ikke er avmerket på temakart bevaring er spilt inn av fylkeskonservatoren med ønske om at disse også skal vurderes bevart ved regulering. Dette kartet ligger ved saken. Kommunen har forpliktet seg til at kulturminneplanen skal revideres og at disse bygningene skal vurderes i den prosessen. Dette har fylkeskonservatoren akseptert.

Det var i drøftingene enighet om at følgende planer skal revideres i prioritert rekkefølge:

- Kulturminneplanen
- Posebyplanen – Resultatet av kulturminneplanen legges til grunn for revisjonen
- Murbyplanen – Resultatet i kulturminneplanen legges til grunn i revisjonen.

Områder av spesiell interesse under drøftingene:

Kvartal 2: Trehusrekka mot Kristian IVs gate har vært under diskusjon. Kommunen la ut to alternative forslag for status for denne rekka. Kun de to husene opp mot Kirkegata er avmerket som bevaringsverdige i temakartet. Fylkeskommunen har gitt et sterkt faglig råd om å ivareta trehusrekka i dette kvartalet. Bystyret vedtok ikke å gjøre det.

Kvartal 9, 15 og 21:

Det er enighet om at bebyggelsen ut mot Festningsgata kan utvikles med «city»-høyder. Det er samtidig ønskelig å ta vare på gate- og bakgårdsmiljøet både i Henrik Wergelandsgate og Skippergata. Kommunen har formulert bestemmelser som ivaretar dette ønsket som en føring for reguleringsarbeid i kvartalene.

Kvartalene rundt Domkirka og Torvene:

Kvartal 27: Vindmølla er bevart i Murbyplanen. Det er begrenset med potensiale til økt utnyttelse i dette kvartalet. Det tas derfor ut av «City».

Kvartal 33: Rådhuset er regulert i ny reguleringsplan, og blir ferdig til innflytting i disse dager. Reguleringsprosessen hadde en avklaring av ivaretagelse av verneinteressene i kvartalet. Vi kan ikke se at det er aktuelt med endringer i dette kvartalet. Det tas ut av «city».

For å ivareta enigheten i drøftingene med Fylkeskommunen er bestemmelsenes § 3.11 tilført følgende:

Det er knyttet vesentlige verneverdier til følgende gateløp/fasaderekker:

Kvartal 2:

Ved regulering skal gatemiljøet mot Kirkegata ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom. Hjørnebygget Kirkegata/Kristian IV'sgt. skal bevares ved regulering.

Kvartal 9:

Ved regulering skal gatemiljøene og de autentiske bakgårdene mot Henrik Wergelandsgt. ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom. Hjørnebygget Kirkegata/Kristian IV'sgt. skal bevares ved regulering.

Kvartal 15:

Ved regulering skal gatemiljøene og autentiske bakgårdene mot Henrik Wergelandsgt. og Skippergata ivaretas, gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom.

Kvartal 21:

Ved regulering skal gatemiljøene og autentiske bakgårdene mot Skippergata ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom.

Tabell:

Tabellen nedenfor viser kvartalene vest for Festningsgata med status etter bystyrets vedtak og dagens gjeldende status, samt resultatet av drøftingene 15.08.2013.

Tall/Tall = Gesims/Mønehøyde

M = Markensgate.

OK = Bystyrets vedtak skal gjelde, d.v.s. inngår i «city».

Kvartal	Vedtak bystyret 20.06.12 – Generelt: Det er regler for utforming av bebyggelse som grenser mot bevaringsverdige bygg (§§ 3.9 og 3.10)	Dagens status (Pr. juli 2013).	Resultat av Drøfting 15. aug. 2013
1	15,5/20,1. Mot M som i dag.	Uregulert. Gjeldende kommunedelplan: 13,5/19. Unntak for bebyggelse mot bevaringsverdig bygning.	OK
2	15,5/20,1.	Uregulert. Gjeldende kommunedelplan: 13,5/19. Unntak for bebyggelse mot bevaringsverdig bygning. Reguleringsplan under arbeid.	OK – men hjørnebygget Kirkegata/Kristian IVsgt. <u>skal</u> bevares ved regulering. Bestemmelse om ivaretagelse av gatemiljø i Kirkegata.
3		Regulert: Kvartal 3, vedtatt 1990.	OK
7	15,5/20,1. Mot M som i dag.	Uregulert. Gjeldende kommunedelplan: 13,5/19. Unntak for bebyggelse mot bevaringsverdig bygning. Reguleringsplan under arbeid for deler av kvartalet.	OK
8	15,5/20,1.	Delvis regulert: Kvartal 8, vedtatt 2002. Resten uregulert. Gjeldende kommunedelplan: 13,5/19. Unntak for bebyggelse mot bevaringsverdig bygning.	OK
9	15,5/20,1	Delvis regulert: Del av kvartal 9, vedtatt 2002. Resten uregulert.	OK, men hjørnebygget Kirkegata/Kristian IVsgt. <u>skal</u> bevares ved regulering. Bestemmelse om ivaretagelse av gate- og bakgårdsmiljø.
13	15,5/20,1. Mot M som i dag.	Delvis regulert: Del av kvartal 13, vedtatt 1983. Resten uregulert. Gjeldende kommunedelplan: 13,5/19. Unntak for bebyggelse mot bevaringsverdig bygning.	OK
14	15,5/20,1	Regulert: Kvartal 14	OK

		(Dalanegården), vedtatt 2009.	
15	15,5/20,1	Uregulert.	OK - men bestemmelse om ivaretagelse av gate- og bakgårdsmiljø.
19	15,5/20,1. Mot M som i dag.	Delvis regulert: Kvartal 19, Vestre strandgt. 24A og 26, vedtatt 1984. Ellers uregulert. Gjeldende kommunedelplan: 13,5/19. Unntak for bebyggelse mot bevaringsverdig bygning.	OK
20	15,5/20,1	Regulert: Kvartal 20, vedtatt 2011.	Kvartalet deles i to, jfr. kommunedelplanen. «City» skal gjelde for delen mot Markensgt. (vist som sentrumsformål)
21	15,5/20,1	Delvis regulert: Kvartal 21, meieritomta, vedtatt 2008. Resten uregulert. Gjeldende kommunedelplan: Maks høyde 8,5 m.	OK, men bestemmelse om ivaretagelse av gate- og bakgårdsmiljø.
25	15,5/20,1. Mot M som i dag.	Delvis regulert: Kvartal 25 (Børskvartalet), vedtatt 1990. Resten uregulert. Gjeldende kommunedelplan: 13,5/19. Unntak for bebyggelse mot bevaringsverdig bygning.	OK
26	15,5/20,1. Murbyplanens høyder gjelder ved motstrid.	Regulert: Kvartal 26 og del av kvartal 20, vedtatt 1976 (biblioteket) + Murbyplanen (domkirka og bygningene mot markens).	OK
27	15,5/20,1 Murbyplanens høyder gjelder ved motstrid.	Regulert: Murbyplanen (parken + Vindmølla), Kvartal 27 (Norske Folkgården), vedtatt 1995.	Tas ut av «City».
31	15,5/20,1. Mot M som i dag. Murbyplanens høyder gjelder ved motstrid.	Regulert: Murbyplanen	OK
32	15,5/20,1. Murbyplanens høyder gjelder ved motstrid.	Regulert: Murbyplanen. Reguleringsplan under arbeid.	OK
33	15,5/20,1	Regulert: Rådhuskvartalet/Kvartal 39, vedtatt 2009.	Tas ut av «City».
37	15,5/20,1. Mot M som i dag. Murbyplanens høyder gjelder ved motstrid.	Delvis regulert: Murbyplanen. Resten uregulert. Gjeldende kommunedelplan: 13,5/19. Unntak for bebyggelse mot bevaringsverdig bygning.	OK
38	15,5/20,1	Regulert: Kvartal 38, reg. endring, vedtatt 2005	OK
39	15,5/20,1	Regulert: Rådhuskvartalet/Kvartal 39, vedtatt 2009.	OK

43	15,5/20,1. Mot M som i dag. Murbyplanens høyder gjelder ved motstrid.	Regulert: Murbyplanen + Kvartal 43, nordøstre hjørne, Markensgt. 9, vedtatt 2006	OK, men Murbyplanen skal gjelde.
44	15,5/20,1. Murbyplanens høyder gjelder ved motstrid.	Regulert: Murbyplanen. Reguleringsplan under arbeid for St. Josefs.	OK, men Murbyplanen skal gjelde
45	Murbyplanen gjelder.	Regulert: Murbyplanen	OK, men Murbyplanen skal gjelde
49	15,5/20,1. Mot M som i dag. Murbyplanens høyder gjelder ved motstrid.	Regulert: Kvartal 49, vedtatt 1985 + Kongensgt. 2 og 2 a, vedtatt 1971 + Østre strandgt. 3, vedtatt 1967 + Murbyen. Reguleringsplan under arbeid – Kvartal 49.	Murbyplanen skal gjelde. Avklares i reguleringsplan.
50	15,5/20,1. Murbyplanens høyder gjelder ved motstrid.	Regulert: Murbyplanen	OK, men Murbyplanen skal gjelde
51	Murbyplanen gjelder	Regulert: Murbyplanen	Murbyplanen gjelder.

Forholdet til pågående reguleringsplanprosesser:

Det har vært en utfordring at det i hele prosessen har pågått arbeid med flere reguleringsplaner. Kommunen kom til enighet med fylkeskommunen om at f.eks. kvartal 42 (Filadelfiabygget) og regulering av parkeringshus under torvene skulle avklares i reguleringsplanprosessene og ikke kommunedelplanen. Det pågår også en diskusjon om kvartal 49 (teaterkvartalet). Etter drøftingene er det enighet om at også denne planen avklares i reguleringsplanprosessen.

Barnehage på Tangen og ivaretagelse av kulturminner

Administrasjonens pkt. 4 i forslag til vedtak i bystyresaken 20.06.2012 falt i sin helhet ut ved bystyrets behandling:

«Innsigelsen fra Vest-Agder fylkeskommune imøtekommes når det gjelder byggehøyder, barnehagen på Tangen og ivaretagelse av kulturminner.»

Bystyret vedtok andre føringer for byggehøydene, og dermed falt de to siste punktene også ut, og innsigelsene ble dermed ikke imøtekommet. I drøftingsmøtene var det enighet om at fylkeskommunens innsigelse når det gjaldt barnehage på Tangen skulle imøtekommes, og at arealet som er regulert som grønnstruktur i reguleringsplanen også skulle være grønnstruktur i kommunedelplanen. Plankartet er endret i tråd med dette.

Når det gjelder ivaretagelse av kulturminner er det lagt hensynssone over Kvadraturen med tilhørende retningslinjer. Kommunen har også forpliktet seg til å revidere kulturminneplanen. Dette arbeidet er prioritert i handlingsprogrammet med oppstart i 2014.

ANDRE TEMA

Utvidelse av skoletomta til Tordenskjoldsgate skole

Forslag til Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre havn legger til rette for en utvidelse av Tordenskjoldsgate skole (T1). Utvidelsen berører et stort antall grunneiere. Vedtak av en kommunedelplan gir ikke kommunen innløsningsplikt. Dette kommer først etter vedtak av en reguleringsplan for området. Det er usikkert når en utvidelse av skolen blir nødvendig. Selv om kommunen ikke har innløsningsplikt i denne fasen har det vært dialog og forhandlinger med flere grunneiere i området, bl.a. G/Bnr: 150/937 og 1428 (Tordenskjoldsgate 55 og Lømslandsvei 1), som er to leilighetsbygg med til sammen 20 leiligheter.

Det er uheldig at ikke de økonomiske konsekvensene av en utvidelse er analysert bedre i arbeidet med kommunedelplanen. Etter en helhetlig vurdering mener teknisk direktør at kommunen arealmessig tjener lite på å innløse disse to leilighetsbyggene. Det er særlig arealene nord for skolen som er interessante ved en skoleutvidelse. I en sak til Formannskapet 04.09.2013 foreslo teknisk direktør derfor å endre formålet på de to eiendommene fra offentlig tjenesteyting til sentrumsformål, i tråd med den gamle kvadraturplanen. Saken ble sendt på en begrenset høring og det kom to merknader:

Fylkesmannen i Vest-Agder, brev datert 20.09.2013

- Det er opp til kommunen å vurdere om det kan bli behov for utvidelse av Tordenskjoldsgate skole og eventuelt sikre arealer til dette. Fylkesmannens miljøvernavdeling har ingen kommentarer til den foreslåtte endringen.

Ferjefjellet og Heidens Vel, brev datert 10.10.2013

- De har vært i kontakt med rektor på Tordenskjoldsgate skole og støtter skolens ønske om at formålet for eiendommene GB 150/931 og 150/1428 opprettholdes som offentlig tjenesteyting (skole). Skolen har underdekning på uteareal, og de foreslår derfor at byggene innløses så fort som mulig etter vedtak av kommunedelplanen slik at byggene kan rives og brukes som uteområde for skolen.

Etter en helhetlig vurdering foreslås det at formålet på de to eiendommene endres fra offentlig tjenesteyting til sentrumsformål. Dette er endret i plankartet.

Andre merknader i begrenset høring og offentlig ettersyn av vedtaket:

Fylkesmannen i Vest-Agder, brev datert 11.10.2012

- Ingen merknader.

Adv. Kjær, brev datert 26.10.2012

- Støtter økningen av høyde for å kunne tilpasse seg nytt regelverk.
- Er imot at murbyplanens høydereglene skal gjelde foran kommunedelplanen. Det er ønskelig at byggene, også i Murbyen, skal kunne fornyes og tilpasses moderne regelverk.

Kommunen kommentar:

- Det vises til fylkeskommunens innsigelse, resultatet av drøftingene mellom fylkeskommunen og kommunen, og kommunens vurderinger i forhold til ivaretagelse av kulturminner omtalt i saksfremstillingen.

Statens vegvesen, brev datert 11.02.2013

- Ingen merknader.

Posebyen velforening, brev datert 18.02.2013

- De reagerer på konsekvensene av endrede høyder i Kvadraturen. Lysforholdene vil forringes. Dette vil påvirke kvaliteten på handlegatene, noe som er negativt. Behov for kontor – allerede nå er det mange ledige lokaler, og med tanke på planene for fylkeshuset mener de det ikke er behov for mer. Folk som jobber i byen vil okkupere flere av p-plassene og gjøre det vanskeligere for handlende å finne p-plass for kortere tidsrom.
- Riksantikvaren skriver "Nasjonal interesse. Kristiansands godt bevarte kvadratur regnes for å være en av Europas best bevarte renessanse-byer. Dette gjør at Kvadraturen innehar interesse også utover det nasjonale". Videre skrives det om Murbyen (som også delvis ligger i City-området): "Murbyen befinner seg innenfor Kvadraturen og er en del av denne helheten. Murbyen representerer likevel en særegen arkitektur innen kvadraturen, med blanding av ulike stilarter og mange bygg

som innehar stor arkitektonisk egenverdi”. - Posebyen Vel henstiller til Kristiansand kommune både å tenke grundig gjennom og fare varsomt fram når det gjelder de ønskede endringer, - både med henblikk på estetikk, trivsel og ikke minst på forpaktingen av arkitekturen til en av Europas bevarte renessansebyer som vi er stolte av å bo i! Kommunens kommentar: - Det vises til fylkeskommunens innsigelse, resultatet av drøftingene mellom fylkeskommunen og kommunen, og kommunens vurderinger i forhold til ivaretagelse av kulturminner omtalt i saksfremstillingen.
Christianssands Byselskab, brev datert 10.02.2013 - De viser til sine uttalelser ved forrige høring i brev datert 16.06.2011. Tidligere vedtatte høyder bør ikke fravikes. De er også opptatt av at trehusbebyggelsen i Kristian IVs gate i kvartalet mellom Markens og Kirkegata må bevares. Kommunens kommentar: - Det vises til fylkeskommunens innsigelse, resultatet av drøftingene mellom fylkeskommunen og kommunen, og kommunens vurderinger i forhold til ivaretagelse av kulturminner omtalt i saksfremstillingen.
Egerdahl og Nordbø AS, brev datert 28.02.2013 - Merknaden gjelder del av kvartal 57. De har siden mai 2011 jobbet med et planforslag for Kirkegaten 2 B, C og D samt Strandpromenaden 21. I dette kvartalet gjelder Murbyplanen. Murbyen har krav om maksimal mønehøyde på 11 m og gesimshøyde på 8 m. BYA er 50 %. Takformen skal som hovedregel være saltak. - Murbyens bestemmelser gir i praksis et hus på 2 etasjer og innredet loftsetasje. Bebyggelse de jobber med er ikke verneverdig. De mener den lave utnyttelse Murbyplanen gir for dette kvartalet ikke er i tråd med kommuneplanens satsingsområder og kommuneplanens intensjoner. De ønsker derfor at utnyttelsen blir vurdert i kommunedelplanen. De ønsker bygg på 4 etasjer med en tilbaketrukket 5. etasje, flatt tak og å øke utnyttelsen. Kommunens kommentar: - Det vises til fylkeskommunens innsigelse, resultatet av drøftingene mellom fylkeskommunen og kommunen, og kommunens vurderinger i forhold til ivaretagelse av kulturminner omtalt i saksfremstillingen. - Kommunedelplanen gir ikke egne bestemmelser for dette kvartalet utover av Murbyplanen skal gjelde, jfr. Fylkeskommunens innsigelse og resultatet av drøftingene. En endelig utforming av kvartalet må derfor avklares gjennom reguleringsplanarbeidet.

Oppfølging av bystyrets vedtak av 20.06.2012:

- Sykkelplass for Kvadraturen – Administrasjonen vurderer å innarbeide dette arbeidet i en Transportanalyse for Kvadraturen som planlegges gjennomført i arbeidet med Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn, del 2 – Vestre Havn.
- Administrasjonen følger opp de andre punktene i bystyrets vedtak.

Kvalitetssikring av bestemmelsene

Det har vært en ekstra gjennomgang av bestemmelsene med byggesaksavdelingen og kommuneadvokaten. Dette har resultert i noen presiseringer og tydeliggjøringer som ikke endrer realitetene i bestemmelsene.

- I bystyrets vedtak 20.06.2012 pkt. 3. i) står det »BYA 100 %, dog ikke dagens grøntområder». Det er uklart hva bystyret mener med «dagens grøntområder». Er det arealer som inngår i grønnstruktur i kommuneplankartet, eller er det ubebygde arealer

som for eksempel bakgårder osv.? Administrasjonen har tolket det slik at «dagens grøntområder» er det som er regulert til grønnstruktur i kommunedelplanen.

- Begrensinger på boligandel i noen kvartal (§ 5.6): «**5.6 I kvartalene 1, 2, 3, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 20, 21, 39, 44, 45, 49 og «fiskebrygga» skal boligandelen ikke overstige 30 % av totalt byggevolum i kvartalet.**». – Byggesaksavdelingen mener at formuleringen er uklar. Anbefales det at boligandelen ikke skal overstige 30 % av BRA på den enkelte eiendom? Byggevolum burde vært definert nærmere. Bestemmelsen blir nå for diffus og vanskelig å håndtere for byggesak. Intensjonen bak bestemmelsen er å begrense boligandelen i noen deler av byen der det erfaringsmessig har vært en del konflikt mellom boliger og uteliv. Dette er et nytt grep i den nye kommunedelplanen og administrasjonen foreslår at bestemmelsen blir stående, men at kommunen trekker med seg erfaringer fra denne nye regelen frem til neste rullering av kommunedelplanen.

Planbeskrivelsen

Vedlagt saken til bystyret 20.06.2012 lå det en del forslag til endringer av planbeskrivelsen. Det ble også nevnt noen forslag til endringer i saksfremlegget. Planbeskrivelsen er i ferd med å revideres. Administrasjonen ønsker å avvente endelig slutføringen av denne revideringen til etter bystyrets behandling av denne saken. Planen er delt i to, men teksten som angår del 2 (Vestre Havn – se nedenfor) blir stående. Intensjonen er at de to dokumentene sys sammen til en samlet kommunedelplan ved sluttbehandling av Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn, del 2 – Vestre Havn.

Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn, del 2 – Vestre Havn

Som nevnt i saksfremlegget fra juni 2012 gikk en rekke av innsigelsene på arealbruken i Vestre Havn. Det pågår flere planprosesser i området:

Pågående planprosesser:

Jernbaneverket

Detaljregulering for Kristiansand Jernbanestasjon
Planarbeid startet opp i 2012.

Kristiansand kommune v/By- og samfunnsenheten

Kvalitetssikring av Havnestruktur
Politisk behandling og nytt havnestrukturvedtak mars 2013

Kristiansand kommune v/Havnevesenet

Områdereguleringsplan for Hampa (KMV) – Kolsdalsbukta ferge- og containerterminal
Planarbeid startet

Statens vegvesen

Detaljreguleringsplan for E18/E39 - Gartnerløkka og Havnegata
Planarbeid startet opp i 2012

Kristiansand kommune v/Havnevesenet

Detaljreguleringsplan for Lagmannsholmen – cruisekai.
Planarbeid startet opp i 2013.

Kanalbyen AS

Endringer av reguleringsplanen for Silokaia.
Planarbeid startet opp i 2013.

Ved behandling av kystverkets innsigelse til kommuneplanen vedtok bystyret at havnestrukturen, som ble vedtatt i 2003, skulle kvalitetssikres.

Med de mange uklarheter rundt konseptvalgutredningen, arbeidet med hovedplan for jernbanestasjonen og kvalitetssikring av havnestrukturen var det vanskelig å løse innsigelsene. Planen ble derfor delt i to: del 1 – Kvadraturdelen (K1) og del 2 – Vestre Havndelen (K2). Innsigelsene innenfor Vestre Havndelen behandles når denne delen av planen fremmes (Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre havn, del 2 – Vestre Havn). Denne løsningen er akseptert av fylkeskommunen og Jernbaneverket.



Bystyret vedtok en ny havnestruktur 10.04.2013. Arbeidet med å fullføre kommunedelplanens del 2, Vestre havn-delen, settes i gang nå i januar 2014. Det er nedsatt en tverrfaglig prosjektgruppe og Kristiansand Havn deltar i arbeidet. Da det har gått noe tid og en del forutsetninger er endret vil det bli meldt ny oppstart med et justert planprogram. Planprogrammet vil komme til politisk behandling. Det legges opp til at det skal arbeides både med visjoner og utvikling i et langsiktig perspektiv frem mot 2050, samtidig som havnas og andre behov sikres planmessig i et kortere perspektiv.

Konklusjon:

Rådmannen vurderer forslag til kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn som et godt gjennomarbeidet og sentralt styringsdokument for videre utvikling av Kvadraturen, og anbefaler at Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn, del 1 – Kvadraturdelen, vedtas slik den nå fremmes.

15.01.2014 – Anne S. Lislevand

Punkt 25/14: Andøya, del av K1. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Bilag

Vedtak BYSTYR, 12022014, Sak 26/14, Andøya, del av K1. Detaljregulering. Sluttbehandling.

1. Plankart sist datert 19.06.2013.pdf
2. Bestemmelser sist datert 16.01.2014.pdf
3. Planbeskrivelse sist datert 17.06.2013.pdf
4. ROS sjekkliste sist datert 07.01.2013.pdf
5. Trafikkvurdering sist datert 21.05.2013.pdf
6. Støyvurdering revidert 21.05.2013.pdf
7. Støysonekart datert 13.11.2013.pdf
8. Notat til sluttbehandling fra Rambøll datert 03.12.2013.pdf
10. Sol-skyggediagram 15.10.2013.pdf
9. Utbyggers kommentar til uttalelser til offentlig ettersyn datert 07.11.2013.pdf
11. Sol- skyggediagram senking av bygg 2 meter.pdf

Dato 16. januar 2014
Saksnr.: 201211004-20
Saksbehandler Anne Mari Aasaaren

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
30.01.2014
12.02.2014

Andøya, del av K1. Detaljregulering. Sluttbehandling.

Sammendrag

Tiltaket er lokalisert nordvest på Andøya i Vågsbygd omtrent åtte kilometer fra Kristiansand sentrum, og rundt 1,2 kilometer fra krysset Andøyveien/Vågsbygdveien. Planforslagets innhold er utvikling av næringsarealet på gnr. 9 bnr. 59 med to treetasjes kontorbygg nord for de to kontorbyggene som nylig er bygd. Planområdet er på rundt 27 dekar.

Kommuneplanen vektlegger sentral plassering av kontorformål på grunn av hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging og klima. Kvadraturen har førsteprioritet og metrostrengen andreprioritet. Lokaliseringen av kontorer andre steder vil føre til økt personbiltransport.

De to planlagte kontorbyggene som nord i planområdet gir opp mot dobbel utnyttelse i forhold til gjeldende reguleringsplan fra 1987. Dette fører til økning i biltrafikken på Andøyveien. Støyforholdene langs Andøyveien har blitt gradvis verre over tid gjennom utbygging og utvidelser av boligfelt, industri- og næring.

Teknisk direktør vurderer at det er gunstig for lokalmiljøet at det legges til rette for bedret kollektivdekning, og at trafikkikkerheten for myke trafikanter ivaretas. Dette planforslaget tar med fortau langs veien i næringsområdet ned til krysset med Andøyveien, og den nylig vedtatte naboplanen langs Kyresundet bidrar med den resterende delen av fortauet i næringsområdet. Naboplanen bidrar også med opprusting av to fotgjengeroverganger på Andøyveien slik at de blir mer trafikkisikre for myke trafikanter.

Teknisk direktør vurderer at busstoppene vest og sørøst for krysset Andøyveien/Andøyfaret er viktig å knytte sammen med dette planforslaget. Kommuneplanens krav om maksimum 1 parkeringsplass pr. 100 m² bruksareal kontor er med å dempe bilbruken, samtidig som kollektivtrafikken styrkes, og det legges til rette for økt sykling og gåing. Plassering av arbeidsplasser utenfor bussmetroens stamlinje fører til økt personbiltrafikk, og dette er uheldig både for folkehelsen og klimaet.

Forslagsstiller har foreslått 2,5 parkeringsplasser pr. 100 m² bruksareal kontor. Teknisk direktør mener at kommuneplanens bestemmelser for næringsarealer i ytre sone skal følges, slik at det settes av en parkeringsplass for bil pr. 100 m² bruksareal kontor. Dette har plan- og bygningsetaten fulgt opp i andre tilsvarende planer, for eksempel detaljregulering for Stødden.

Plan- og bygningsetaten mener at det ikke er aktuelt å stille rekkefølgekrav til støyskjerming utenfor planområdet for de planlagte kontorbyggene siden støyforholdene langs Andøyveien i hovedsak er et resultat av trafikk fra eksisterende bebyggelse og virksomheter. Plan- og bygningsetaten er enig i regulantens vurdering av at støyøkningen ikke er vesentlig, og det vil si ikke over 3 dBA som er grensen for tiltak i støyretningslinjen.

Det er positivt med utvikling av næringsområdet i Kristiansand teknologipark for å styrke det eksisterende kompetansemiljøet innenfor olje, gass og offshore, og øke antall arbeidsplasser i Vågsbygd.

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Andøya del av K1 sist datert 06.06.2013, med bestemmelser sist datert 16.01.2014, med følgende endring:
 - a. Bestemmelsenes § 1.2.1 endres til 1 parkeringsplass pr. 100 m² bruksareal kontor
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg:

1. Plankart, sist datert 19.06.2013
2. Bestemmelser, sist datert 16.01.2014
3. Planbeskrivelse, sist datert 17.06.2013
4. ROS-analyse sist datert 07.01.2013
5. Trafikkvurdering, sist datert 21.05.2013
6. Støyvurdering revidert 21.05.2013
7. Støysonekart datert 13.11.2013
8. Notat til sluttbehandling fra Rambøll datert 10.12.2013
9. Utbyggers kommentar til uttalelser til offentlig ettersyn datert 07.11.2013
10. Sol/skyggediagram datert 15.10.2013
11. Sol/skyggediagram med senking av bygg 2 meter

BAKGRUNN FOR SAKEN

Planforslaget fremmes av Rambøll AS på vegne av Andøyfaret Eiendom AS.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for to kontorbygninger i det eksisterende næringsområdet i Kristiansand teknologipark. I tillegg er det to eksisterende kontorbygg i sør som inngår i planen.

Dagens situasjon

Planområdet ligger på Andøya rundt åtte kilometer fra Kristiansand sentrum, og har kontorbyggene i Teknologiparken og boligområdet i Andøyfaret som nærmeste naboer.



Lokaliseringskart



Situasjonskart

Det er rundt 1,2 kilometer til krysset Andøyveien/Vågsbygdveien. Området er på 26 172 m² med to eksisterende kontorbygg i sør, og småkupert terreng nordover med bar- og løvskog og bart fjell. Et viktig landskapselement er ryggen som strekker seg nord-sør og skiller boligene fra næringsområdet.

Boligområdet i Andøyfaret består av forholdsvis tett småhusbebyggelse, mens kontorbyggene ligger på rekke langs veien mellom Kyresundet og boligområdet.

Planens innhold

Formålene i planforslaget er kontor, bolig, vegetasjonsskjerm, friområde, annen veggrunn – grøntareal, vei, fortau, lager, parkering og busstopp - se arealfordeling i planbeskrivelsen. Planforslaget foreslår flere kontorbygg som en utvidelse av Kristiansand Teknologipark. Kontorbedriftene her er innenfor olje, gass, shipping og industri. Planforslagets utnyttelse, fotavtrykket, blir opp mot BYA=55 % og bruksareal, BRA blir 125 %. Dette inkluderer ikke parkeringskjeller og lagerkjeller som hver har 2450 m², men bakkeparkering er med. Det er planlagt to kontorbygg nord for de to som er bygd. Foreslått utnyttelse er doblet i forhold til reguleringsplanen for Andøya fra 1987 som har utnyttelsesgrad U=0,4.

Parkeringsdekningen er foreslått å være 2,5 parkeringsplasser for bil og to plasser for sykkel pr 100 m² bruksareal. I forslag til bestemmelser er det tatt med at inntil 1500 m² kan brukes til overflateparkering tillegg til parkeringskjeller. HC-plasser skal være ved inngangsparti, og det blir heis fra parkeringskjeller.

Rambøll har utarbeidet trafikkvurdering datert 17.12.2012 basert på tellinger fra 2005. Ingeniørvesenet har vurdert at trafikktegninger fra februar 2013 bekrefter trafikk tallene lagt til grunn for deres trafikkvurdering.

Det er i dag støy fra virksomheten i Andøya industripark, og fra biltrafikk på Andøyveien. Støyberegninger fra 2007 viser at det var 20 boliger langs Andøyveien mellom Vågsbygdveien og Andøyfaret med støy ved fasade på over 60 dBA. På grunn av trafikkveksten som har vært og som kommer, er støysituasjonen nå kartlagt bedre. Støyvurdering av det gjenstående stykket av Andøyveien fra krysset med Hammerveien til Vågsbygdveien er utført, se vedlegg.

Areal til busstopp er kommunalt eid, og regulert til næring vest for krysset og friområde sørøst for krysset i Andøyplassen som ble vedtatt i 1987. Arealet til busstopp vil ta litt av kollen nærmest veien.

Avstanden mellom planlagte bygg F og G og husene i Andøyfaret 102, 104, 106 og 108 er mellom 43 m til 49 m til husvegg. Solforhold for boligene i Andøyfaret i forhold til planlagte kontorbygg er vist i vedlagte sol/skyggediagram.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, T-5/93

Mål: *Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging.*

Hele planområdet var i bruk av barn og unge til utbygger bygde kontorbygg sør i området. Den nordre delen er i bruk i dag, og fram til den bygges ut. Området har vært regulert til næring siden 1995 i samme plan som tilgrensende boliger, og på det grunnlaget vurderes det at utbygger ikke kan pålegges å finne erstatningsareal.

- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

Mål: *Arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig,*

bærekraftig perspektiv i planleggingen. Det skal legges vekt på å oppnå gode regionale helhetsløsninger på tvers av kommunegrensene.

Planforslaget gir kort avstand mellom bolig og jobb for dem som bor i nærheten.

Det tilrettelegges for kollektive transportformer.

-Regional plan for Kristiansandsregionen 2011 – 2050

Næringsarealer (s. 31): «Nye næringsarealer bør i hovedsak lokaliseres langs overordnet veinett med størst mulig grad av tilgjengelig kollektivtransport. Næringsarealer med sjøtilknytning skal som hovedregel ikke omdisponeres til andre formål».

Planområdet ligger 1,2 km fra metroaksen, og det legges til rette for økt kollektivtilbud med to bussholdeplasser ved Teknologiparken. Det er avklart at området ikke er avsatt til sjørettet næring, se under kommuneplanen.

-Kommuneplanen 2011-2022



Planområdet grenser inntil område for sjørettet næring, felt NS6, og er avsatt til næringsbebyggelse med produksjonsrettet virksomhet inkludert lager, og det skal sikres tilstrekkelig etasjehøyde i førsteetasje for industriformål.

§ 1 Der det er motstrid med eldre reguleringsplaner gjelder reguleringsplanene foran kommuneplanens arealdel, med noen unntak.

§ 6 Ved utbygging skal tekniske anlegg og viktige samfunnstjenester som vann- og energiforsyning, avløp, veinett, herunder også anlegg for gående og syklende og kollektivtransportanlegg m.m være etablert før

det kan gis midlertidig brukstillatelse. Retningslinjer for næring sier at det skal legges til rette for arealreserver for prioriterte næringer. Det skal søkes å legge til rette for lokalisering av arbeidsplasser slik at behovet for bilreiser begrenses.

Planforslaget har formålene kontor, lager og parkering. Formålet kontor er ikke helt i tråd med kommuneplanen, som har avsatt området til rein næring. Kontor er i tråd med gjeldende reguleringsplan fra 1995 som gjelder foran kommuneplanen.

Kommunedelplan

Ekspresssykkelvei er planlagt vestfra og fram til Andøykrysset.

Gjeldende reguleringsplaner/bebyggelsesplaner

Andøya, plannr. 518 vedtatt 16.12.1987 har formålet kontor og service. Maksimum gesimshøyde er maksimum 12 meter fra terreng til gesims, og vegetasjonsbelte mellom boligområdet og næringsområdet er regulert inn.

Plannr. 518 A vedtatt 14.06.1989 og 518B vedtatt 05.12.1988.

Planforslaget erstatter deler av planene.

Tidligere saksgang

I 2008 ble det jobbet med en plan for omregulering av dette planområdet til bolig og næring. Det stoppet opp fordi kommunen ikke ønsket å endre en del av regulert næringsområde til boligformål.

Bytviklingsstyret gjorde i møte 06.06.2013, sak 124/13 følgende enstemmige vedtak:

1. Bytviklingsstyret legger detaljregulering for Andøya, del av K1 sist datert 21.05.2013, med bestemmelser sist datert 21.05.2013, ut til offentlig ettersyn.

2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må plankartet endres slik at: Planområdet utvides for å få med busstoppet sørøst for krysset Andøyveien/Andøyfaret. Bestemmelser og planbeskrivelse justeres i tråd med dette.
3. Trafikkvurdering og støyvurdering oppdateres i forhold til trafikktellinger utført i februar 2013 mens planforslaget er på offentlig ettersyn. Eventuelle endringer av avbøtende tiltak kan føre til endrede rekkefølgebestemmelser.

Tredje vedtakspunkt er avklart med ingeniørvesenet angående trafikktall. Antatt trafikkøkning i trafikkvurderingen stemmer ganske godt med tallene fra trafikktelling utført av ingeniørvesenet i februar 2013.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 21.06 – 26.08.2013. Det kom inn fem merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan- og bygningsetatens vurdering

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 16.08.2013

- Planen legger opp til høyere utnyttelse enn planen vedtatt i 1987. Positivt med høy utnyttelse av allerede bebygd areal framfor å bygge på nytt areal.
- Økt antall arbeidsplasser gir økt biltrafikk på Andøyveien i strid med nasjonalt mål om å få ned personbiltrafikk, og flere over på gange, buss og sykkel.
- Kollektivdekningen i området er ikke god nok til at buss er et reelt alternativ for mange, men positivt at planen sikrer opparbeidelse av busstopp.
- Viktig at planens bestemmelser om bevaring av sti, vegetasjon og markflater i friområdet mot nord og mot eksisterende boliger følges opp i anleggsfasen.
- Forutsetter at dersom støyutredningen viser behov for avbøtende tiltak innarbeides disse i planen

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Planen har høyere utnyttelse enn planen fra 1987. Parkeringskravet i kommuneplanen på 1 bil pr. 100 m² bruksareal følger av forslag til vedtak, og det vurderes at det bidrar til å oppnå kommuneplanens og nasjonale mål om å få ned personbiltrafikken og få flere over på gange, buss og sykkel
- § 4.1 i bestemmelsene er utvidet med beskyttelse av markflater fra kommunens mal for å sikre bevaring av vegetasjonen i bufferen mellom boliger i Andøyfaret og næringsbyggene.
- Støy er drøftet i plan- og bygningsetatens vurderinger, se saksframlegget.

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 01.09.2013

- Fornuftig å øke utnyttelsen i allerede regulerte områder framfor å ta i bruk nye.
- For å nå målet om at veksten i personbiltrafikk skal tas av kollektiv, sykkel og gange må det aktivt tilrettelegges for det. I planen er det vist til at sykkelparkering kan lokaliseres til formål lager i underetasjen. Anbefaler at det også tilrettelegges for overbygd sykkelparkering ved hovedinngangene, og at det innarbeides i planbestemmelsene. På bakgrunn av de nasjonale målsettingene frarådes det sterkt å legge opp til økt parkeringsdekning i området. Planlagt parkeringsareal bør brukes til grønt område.
- Dersom ny trafikkvurderingen viser vesentlig endring i forhold til det som ligger til grunn for planforslaget må behov for avbøtende tiltak, endringer av plan og nytt offentlig ettersyn vurderes.
- Planbestemmelsene åpner for bygging av lager ut til formålsgrensene. Dette bes vurdert ut fra at det er friområde i nord, vegetasjonsskjerm i øst og hvordan det kan sikres at grøntområdene ikke lider skade i anleggsfasen eller i framtiden.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Overdekt sykkelparkering ved hovedinngangene er tatt med i bestemmelsenes § 1.2.4.
- Tallene er vurdert opp mot de nyeste trafikktellingene. Trafikknotatets framskrivning av trafikktall vurderes å stemme ganske godt med trafikktellingen utført i februar 2013.
- Støy er drøftet i
- Rådet om å følge kommuneplanen er fulgt, og vi innstiller i tråd med krav for næring i ytre sone med 1 p-plass pr. 100 m² bruksareal.

- Støy er drøftet i plan- og bygningsetatens vurderinger, se saksframlegget.
- § 4.1 i bestemmelsene er utvidet med beskyttelse av markflater fra kommunens mål for å sikre bevaring av vegetasjonen i bufferen mellom boliger i Andøyfaret og næringsbyggene.

Statens Vegvesen

- Ingen merknad

Tone og Anders Gaudestad, brev datert 25.08.2013

- Eier Andøyfaret 104, gnr. 9/91 viser til merknad til oppstart fra naboene i Andøyfaret 102, 104, 106 og 108 med støtte fra Andøya vel, og vurderer at dobbel utnyttingsgrad bør gi stor vekt til naboinnspill.
- Naturlig helning i terrenget mot nordvest og nye bygg (F og G i K2) bør reguleres litt lavere enn D og E i K1. Planforslaget har overkant gulv 1. etasje på maks kote +8 og maks gesimshøyde på kote +19,5 lik bygg D og E. De fire nærmeste boligene ligger vesentlig nærmere enn de ved bygg D og E, og det er ingen vei mellom. Ønsker at nye bygg legges med gulv- og gesimshøyde 2 meter lavere enn de to som er bygd. Planbeskrivelsen pkt. 3.5: Legges i flukt for å unngå høydeforskjeller. Nabo vurderer det som viktigere at store bygg legges lavest mulig, og det gir mindre innsyn fra kontorbyggene mot nabobebyggelsen.
- Pkt. 3.5 i planbeskrivelsen: Skyggekast fra kontorbygg forringer ikke solkvaliteten for tilliggende boliger. Har fulgt med på det, også dokumentert med bilder at det ikke stemmer. Senkning av overkant gulv til kote + 6,5 og gesimshøyde til kote +18 får stor betydning for nærmeste naboer visuelt og solmessig.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Naboinnspill tillegges vekt, og vurderes i forhold til utbyggingsplaner.
- Avstand fra planlagte næringsbygg til husene i Andøyfaret 102, 104, 106 og 108 er mindre enn mellom de to næringsbyggene sør i planområdet. Det kan bli noe innsyn til nabohus og hager. Utbygger har vurdert konsekvensene av å senke høyden på planlagte bygg F og G i felt K2, og vurderer at dersom de to byggene i nord skal legges to meter lavere blir det mindre funksjonelt for parkering, logistikk og sammenheng mellom byggene over og under bakken. Utbygger opplyser om at høydeplassering er gjort for å justere innkjøring til parkeringskjeller i nord best mulig, og tilpasning til eksisterende overvannssystem er gjort slik at overkant gulv i kjeller er over vannstanden til arealet rundt. Dersom planlagte bygg skulle reduseres i høyde vurderes det å måtte skje ved å ta vekk en etasje.
- Sol/skyggediagram viser at det blir noe bedre solforhold på uteoppholdsareal for naboene av å senke bygg med 2 meter, og selv om fjellryggen er høyere i nord enn i sør vurderes det å bli noe innsyn fra kontorer til nabohus og hager. De solmessige fordelene for naboene med en senkning av kontorbyggene er likevel så beskjedne at det ikke vurderes som ønskelig å kutte en etasje på begge bygg, siden det ville bli en stor reduksjon av næringsarealet.

Tor Olsen, e-post datert 25.08.2013

- Eier av Andøyveien 17 viser også til e-post sendt 05.02.2013 om ønske om tilsendt støyanalyse for sammenlikning med den Sinus foretok i 2012.
- Har soverom og stue mot Andøyveien, og er svært plaget av støy inne, særlig soverom i 2. etasje, og flere av de nærmeste naboene i Andøyveien har samme plager.
- Etterspør om trafikken til industribygget under oppføring i Andøyfaret og regulert boligområde mellom dem og Kiwi er tatt med i støyberegningene som gjøres nå.
- Dersom det er behov for støydempende tiltak bes det om at disse gjennomføres før en videre utbygging av Andøya felt K1 godkjennes.

Plan- og bygningsetatens kommentar

- Støyanalyse er tilsendt.
- Trafikken fra bygget under oppføring i Andøyfaret er tatt med, men ikke fra boligområdet mellom Andøyveien 17 og Kiwi.
- Behov for støydempende tiltak er drøftet i eget avsnitt under plan- og bygningsetatens vurdering.

Endringer etter offentlig ettersyn

På grunn av trafikkveksten som har vært og som kommer er støysituasjonen kartlagt bedre, se støykart datert 13.11.2013. Trafikknotatets tall er godkjent av ingeniørvesenet.

Endringer i bestemmelsene:

§ 1.2.3: Overbygd sykkelparkering ved hovedinngangene er tatt med.

§ 3.3: Tatt med at fotgjengeroverganger/gangfelt skal være opphøyde.

§ 4.1.1 Tatt med at eksisterende vegetasjon og markflater i nordlige del av vegetasjonsskjerm, felt o_VEG1, skal beskyttes også under anleggsperioden.

§ 4.1.2: Tatt med at oppfylling av masser og lett bearbeiding av terreng kan gjøres, men at stien skal ivaretas.

§§ 4.1.3 og 4.2.3 i bestemmelser datert 21.05.2013 er strøket for å unngå terrenginngrep i areal regulert til grønnstruktur.

Medvirkning

Det var befaring i planområdet 26.09.2013 med naboer fra Andøyfaret, planleder og byggesaksbehandler fra plan- og bygningsetaten, utbygger og konsulent. Referatet har med disse merknadene fra naboene:

- Senkning av høyden på planlagte bygg i forhold til sol/skygge og innsyn til hus og hager
- Trafikksikkerhet i krysset Andøyveien/Andøyfaret

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget er diskutert med samarbeidsgruppa i vest.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Det er positivt med utvikling av næringsområdet i Kristiansand teknologipark for å styrke det eksisterende kompetansemiljøet, og øke antall arbeidsplasser i Vågsbygd. Generelt er det gunstig å utnytte areal effektivt, men dette må også vurderes opp mot konsekvensene.

Kontorformål med opp mot dobbel utnyttelse til kontor i forhold til gjeldende reguleringsplan, fører til stor økning i biltrafikken på Andøyveien. For å få på plass dette er det nødvendig for lokalmiljøet at trafikksikkerheten for myke trafikanter ivaretas. Dette gjelder i krysset Andøyfaret/Andøyveien, kryssinger av Andøyveien mellom boliger og skole og busstopp for skyss elever og dem som bruker buss til arbeidsreiser og ellers.

Naboplanen har krav til opprusting av to kryssinger av Andøyveien slik at de blir mer trafikksikre for myke trafikanter. Dette planforslaget tar med fortau langs veien i næringsområdet ned til krysset med Andøyveien, og den nylig vedtatte naboplanen bidrar med den resterende delen av fortauet. Etablering av busstopp vest og øst for krysset Andøyveien/Andøyfaret er viktig å knytte sammen med dette planforslaget.

Plan- og bygningsetaten vurderer at det er en utfordring å utvikle næringsområdet på Andøya i forhold til kommunens forpliktelser om å få ned bilbruk og nå klimamålet for 2020. Kommunen skal støtte opp under næringslivets satsing og legge til rette for ekspansjon og nyetableringer gjennom en bevisst arealpolitikk. Det vurderes som viktig å dempe bilbruken, samtidig som kollektivtrafikken styrkes, og det legges til rette for økt sykling og gåing. I et folkehelseperspektiv er det viktig å tilrettelegge for at folk velger å gå, sykle og/eller ta buss til jobb og daglige gjøremål ellers. Plassering av arbeidsplasser utenfor bussmetroens stamlinje kan føre til at det blir for langt å sykle og for tungvint å ta bussen, og dette er uheldig både for folkehelse og klima.

Biologisk mangfold jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12

§8 Kunnskapsgrunnlaget.

Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Det er ingen registreringer i naturbaser eller artsdatabanken.

§9 Føre var-prinsippet

Konsekvensene av tiltaket er kjent.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være i tilstrekkelig grad belyst.

Kulturminner

Det er ingen registreringer innenfor planområdet.

Barn og unges interesser

Hele planområdet var i bruk av barn og unge til utbygger bygde kontorbygg sør i området. Den nordre delen er i bruk i dag, og fram til den bygges ut. Området har vært regulert til næring siden 1995 i samme plan som tilgrensende boliger, og på det grunnlaget vurderes det at utbygger ikke kan pålegges å finne erstatningsareal. Det er positivt at de eldre skoleelevene sykler eller går til skolen, men alle barneskoleelever på Andøya har krav på skoleskyss. Det er av stor interesse for barn og unge at skoleveien blir trafiksikker. Det ivaretas med de to busstoppene, oppstramming av krysset Andøyveien/Andøyfaret og opphøyd krysningspunkt over Andøyveien.

Universell utforming

HC-plasser skal ivaretas, og byggene utformes i tråd med kravene i teknisk forskrift.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Analysen har flere punkter som er omtalt i planbeskrivelsen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Utbyggingen er privat og det blir ikke offentlige investeringer. Kostnadene blir på vanlig måte en drøftelse i utbyggingsavtalen. Det blir driftskostnader for de arealene kommunen eier. På sikt kan det være påregnelig med kommunale utgifter til eventuelle støyskjermingstiltak.

Næringsareal

Det er en utfordring å kombinere målene i kommuneplanen og i Regionplanen om mindre bilbruk og lavere utslipp av CO₂ i forhold til utvikling av næringsklyngen på Andøya. Det er positivt med utvikling av næringsområdet i Kristiansand teknologipark for å styrke det eksisterende kompetansemiljøet innenfor olje, gass og offshore. Det er mange boliger i vest, og det er positivt med økt antall arbeidsplasser i Vågsbygd.

Grønnstruktur

Grøntstrukturutredningen viser forbindelse gjennom planområdet med 1. prioritet. Den er ivaretatt i planforslaget, og regulert som friområde. Beltet med vegetasjon og terreng mot øst vurderes som en svært viktig buffer mellom næringsområdet og boligbebyggelsen i Andøyfaret. Ryggen gir også atkomst til friområdene i nord og atkomst til sjøen. Arealet til busstopp for østgående trafikk vil ta litt av kollen nærmest veien, men kollen vurderes fortsatt å skjerme omkringliggende bebyggelse.

Transport

Kommuneplanen vektlegger sentral plassering av kontorformål på grunn av hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging. Kvadraturen har førsteprioritet og metrostrengen andreprioritet. Lokaliseringen av kontor- og arbeidsplassintensiv virksomhet utenom der kommuneplanen legger opp til det, fører til større økning i personbiltrafikken. Det er positivt med utvikling av næringsområdet. Samtidig vektlegger kommuneplanen sentral plassering av kontorformål på grunn av hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging. Planforslaget har dobbel utnyttelse i forhold til gjeldende reguleringsplan. Dette fører til stor økning i biltrafikken på Andøyveien. Plan- og bygningsetaten vurderer at det med en så stor utnyttelse til kontorformål og arbeidsintensiv virksomhet utenom metroaksen og Kvadraturen er det avgjørende at det legges til rette for bedre kollektivdekning, og at trafiksikkerheten for myke trafikanter ivaretas. Det skal derfor etableres busstopp for vest og sørøst for krysset Andøyveien/Andøyfaret. Nylig vedtatt naboplan har rekkefølgekrav til opprusting av to fotgjengeroverganger på Andøyveien. Forslagsstiller har foreslått 2,5 parkeringsplasser pr. 100 m² bruksareal kontor. Plan- og bygningsetaten mener at kommuneplanens bestemmelser for næringsarealer i ytre sone skal følges, slik at det settes av en parkeringsplass for bil pr. 100 m² bruksareal kontor. Forslagsstiller har protestert på dette, og mener de må behandles likt som de andre

kontorarealene på Andøya. De krever å opprettholde 2,5 plasser pr. 100 m² bruksareal kontor.

Plan- og bygningsetaten vurderer at satsing på økt kollektivtilbud, sykkel og gange best kan kombineres med færre parkeringsplasser for bil. Dette har plan- og bygningsetaten fulgt opp i andre tilsvarende planer, for eksempel detaljregulering for Stødden.

Det er positivt at kommuneplanens krav om 2 plasser for sykler pr. 100 m² kontor løses, og at det blir overbygd sykkelparkering ved hovedinngangene.

Framtidig fortau i Andøyveien

Ingeniørvesenet planlegger et fortau ytterst i Andøyveien på nordsiden inn mot krysset med Vågsbygdveien. Det er behov for dette fortauet i dag. Dette er ikke regulert, finansiert eller kjøpt grunn. Sent i planprosessen har ingeniørvesenet ment at dette er et viktigere tiltak å få på plass raskt enn opparbeidelse av busslommen sør for krysset Andøyfaret/Andøyveien. Plan- og bygningsetaten mener derfor at ved forhandlinger om utbyggingsavtale vurderes det om rekkefølgekravet til utbygging av busslomme sør for Andøyveien istedenfor bør løses som bidrag eventuelt til deletablering av fortau i Andøyveien mellom Vågsbygdveien og Hammerveien.

Estetikk og nærvirkning

Kontorbebyggelsen er delt opp i flere bygg for å virke mindre dominerende sett fra boligområdet og fra sjøen. Det bør vurderes om naturfarge på fasadene vil bidra til et mindre ruvende uttrykk. De planlagte kontorbyggene vil synes godt både fra nærings- og boligområdet like ved, og lenger unna.



Utsnitt av sol/skygge i april og september, viser at kontorbyggene med planlagt gesimshøyde på kote +19 ikke skygger for boliger eller uteoppholdsareal i Andøyfaret. Samme tidspunkt er tatt med for byggene med to meter lavere gesimshøyde.

Støy

Retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012 har som mål å forebygge støyplager, samt ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder. Retningslinjen gir anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av nye støykilder som veganlegg, næringsvirksomhet med flere.

Boligene langs Andøyveien blir mer utsatt for støy med økt biltrafikk til planlagte kontorbygg. Støyvurdering av det gjenstående stykket av Andøyveien fra krysset med Hammerveien til Vågsbygdveien er utført og datert 13.11.2013, se vedlegg. Kontorbyggene skal sammen med terreng og bygningene langs Kyresundet bidra til å skjerme boligene i Andøyfaret mot støy fra Andøya industripark.

Etter planlagt utbygging utvides rød støysone noe, og noen boliger og uteoppholdsareal i Andøyveien får mer støy. Noen boliger langs Andøyveien er i gul og delvis i rød støysone i dag. Etter fullført utbygging med fire kontorbygg kommer deler av fasader på boliger og deler av uteoppholdsarealet i Andøyveien nr. 15 A og nr. 17, og Hammerveien nr. 10, nr. 12 og nr. 14 i rød støysone. I tillegg kommer deler av uteoppholdsarealet i Hammerveien nr. 11 og nr. 13, Andøyveien nr. 15 E og 15 B i rød sone. Det ligger i planforslaget ikke rekkefølgekrav til støyskjerming.

Forslagsstiller konkluderer i planbeskrivelsen med at ingen boliger får vesentlig endrede støyforhold enn før, og de vurderer det derfor ikke som nødvendig med avbøtende tiltak. Plan- og bygningsetaten vurderer at støyforholdene langs Andøyveien gradvis har blitt verre gjennom utbygging og fortetting av boligfelt, industri- og næringsområder. Plan- og bygningsetaten mener derfor at det ikke er aktuelt å stille rekkefølgekrav til støyskjerming utenfor planområdet for de planlagte kontorbyggene. Støyforholdene langs Andøyveien er i hovedsak et resultat av trafikk fra eksisterende bebyggelse og virksomheter. Plan- og bygningsetaten er enig i regulantens vurdering av at støyøkningen ikke er vesentlig, og det vil si ikke over 3 dBA som er grensen for tiltak i støyretningslinjen.

Forurensning

Den vestlige delen av planområdet er merket av som mulig forurenset grunn, og skal undersøkes før bygging av kontorbygg kan starte.

Det blir også mer luftforurensning på grunn av økt biltrafikk.

Energi

Det vurderes at bestemmelsen i kommuneplanen om tilkoping innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme bør følges, og plan- og bygningsetaten mener at det skal kreves tilkoping i forbindelse med byggesaken.

Utbyggingsavtale

Det skal inngås utbyggingsavtale med kommunen.

Plan- og bygningsetatens anbefaling og konklusjon

Plan- og bygningsetaten vurderer at de endringer som er gjort gjør planen bedre, og at den er klar for å vedtas.

Saksbehandler Anne Mari Aasaaren
Dato 16.01.2014

Punkt 26/14: Strømme/Korsvik Felt O3-O7. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.

Bilag

1. Plankart, sist datert 13.1.2014
2. Bestemmelser, sist datert 13.1.2013
3. Planbeskrivelse, sist datert 13.1.2014

Dato 8. januar 2014
Saksnr.: 201205400-27
Saksbehandler Isabel Lenzion-Kulka

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
30.01.2014

Strømme/Korsvik Felt O3-O7. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.

Sammendrag

Planområdet ligger på Strømme i nærheten av Strømme skole og Rona senter. Planområdet omfatter et areal på ca. 84 daa og er omgitt av kjøreveier: Liane Ringvei mot nord og vest, og Strømmeveien mot øst. Dagens bebyggelse består av to gårder som er omgitt av dyrka mark og blandingsskog på høydedragene. Vegetasjonskledde knauser avgrenser deler av planområdet mot veien.

Den eksisterende reguleringsplanen for Strømme/Korsvik, felt O3-O7 (plan nr. 990) vedtatt i 2006 viser områder regulert til konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse med parkeringskjellere samt store tilhørende friområder.

Hensikten med den nye planen er å legge til rette for seniorboliger med større utearealer, samt å omregulere deler av arealer avsatt til blokkbebyggelse til bolig/tjenesteyting for å kunne etablere seniorboliger eller sykehjem i framtiden. Det er tenkt å etablere parkeringskjellere i hvert delfelt.

En slik omregulering av området vil medføre en økning av BYA i noen delfelter og dermed vil også antall boenheter øke fra 196 i den gjeldende reguleringsplanen til ca. 450 boenheter iht. arealregnskap i det fremmete planforslaget.

I den nye reguleringsplanen ble parkeringsplassen i syd, som ligger innenfor reguleringsplanen til Strømmeområdet (plan nr 668 fra 1995), tatt med for å sikre nok parkeringsareal for et evt. fremtidig sykehjem. I dag er parkeringsplassen mye brukt ifm. barnehagens og kirkens aktivitet, derfor er det tenkt å utvide den eksisterende parkeringsplassen slik at det etableres et parkeringshus på 2 etasjer.

For å unngå at parkeringshuset vil være visuelt dominerende ift. Randesund kirke, ble parkeringshuset senket mest mulig i terreng.

I interne og eksterne møter ble det drøftet plasseringen og behovet for etablering av et sykehjem i Strømme/Korsvik området. I gjeldende kommuneplan er det i bestemmelsene sagt at nytt sykehjem på østsiden skal plasseres på Rona. En plassering på Lian vil være et brudd på dette. Saken ble særlig diskutert med helse og sosialenheten i og med at Kristiansand Eiendom på vegne av helse og sosialsektoren tidligere har vært ute og sondert etter mulige OPS-tomter. I handlingsplanen er det omtalt at det ikke er umiddelbart behov for flere sykehjemsplasser og at det tidligst vil komme i 2020, men arbeidet med å finne aktuell lokalisering må starte før. Konklusjonen er at sykehjemsbehovet (enten det er privat eller offentlig) kan endres over tid og derfor ble de sydlige delfeltene (B/T5 og B/T6) avsatt til kombinert formål bolig/tjenesteyting. Kristiansand kommune er ikke forpliktet til å bruke gjeldende tomt til nytt sykehjem og anbefaler derfor at formålet i tillegg utvides til å omfatte omsorgsboliger. Tomten vil kunne være en alternativ sykehjemstomt dersom man ikke finner tilfredsstillende areal i Rona.

Diskusjoner går også på en foreslått forretningsandel på 800m² BRA i delfeltene langs Strømmeveien. Man ser for seg at beboere kommer til å kjøpe en del tjenester i fellesarealene dersom de får tilbud om dette.

På grunn av nærheten til Rona senter (ca. 1km gangavstand fra planområdet) mener Plan- og bygningsetaten at det kan aksepteres en forretningsandel på 800m², men at det må gjøres en vurdering hvilke forretninger er best egnet til å etablere seg i dette området og om det evt. vil være tilstrekkelig kundegrunnlag for en nærbutikk.

Plan- og bygningsetaten anser planforslaget for å være godt gjennomarbeidet samt å bidra til å utvikle området på en hensiktsmessig måte.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Strømme/Korsvik felt O3-O7 sist datert 13.1.2014 med bestemmelser sist datert 13.1.2014, ut til offentlig ettersyn med følgende endring på plankart og i bestemmelser:

- a. Kombinert formål bolig/tjenesteyting B/T5 og B/T6 endres til også å omfatte omsorgsboliger.

Venke Moe ☐ ☐
Plan- og bygningssjef

Isabel Lenzion-Kulka
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Plankart, sist datert 13.1.2014
2. Bestemmelser, sist datert 13.1.2013
3. Planbeskrivelse, sist datert 13.1.2014 (*med illustrasjoner som sol/skygge, 3D-perspektiver, snitt som viser eksisterende og regulert terreng og tilstøtende bebyggelse, risiko- og sårbarhetsanalyse, støyutredning mv.*)

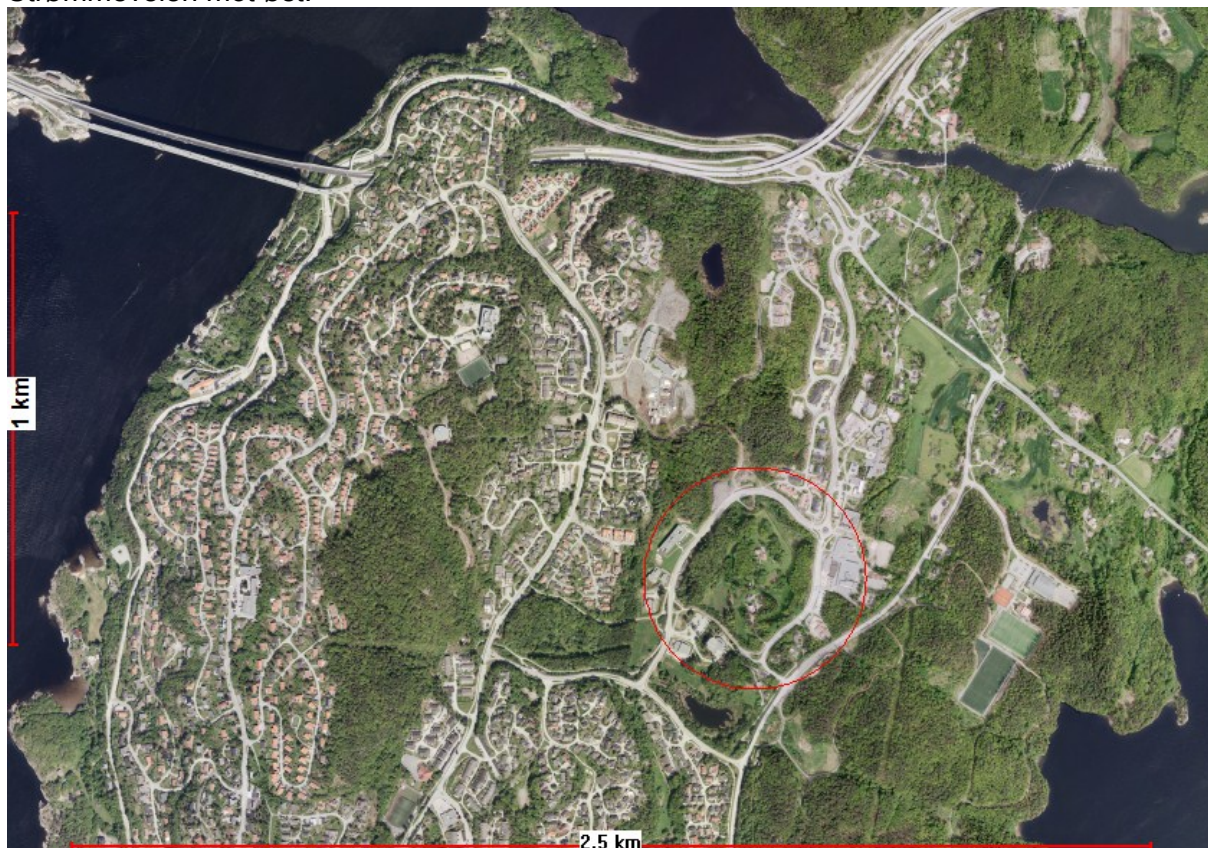
BAKGRUNN FOR SAKEN

SMS Arkitekter fremmer på vegne av HSH entreprenør forslag til detaljregulering for Strømme/Korsvik, felt O3-O7.

Hensikten med planen er å endre den eksisterende reguleringsplanen for Strømme/Korsvik, felt O3-O7 (plan nr. 990) vedtatt i 2006 til et seniorboligprosjekt. Utbygger har som visjon å skape et trygt bomiljø for seniorer der det er mulig å fungere i et felleskap lengre enn hva som er normalt i tradisjonelle boliger.

Dagens situasjon

Planområdet ligger på Strømme i nærheten av Strømme skole og Rona senter. Planområdet omfatter et areal på ca. 84 daa og er omgitt av kjøreveier: Liane Ringvei mot nord og vest, og Strømmeveien mot øst.



Planområdets beliggenhet

Dagens bebyggelse består av to gårder som er omgitt av dyrka mark og blandingsskog på høydedragene. Vegetasjonskledd knaus avgrenser deler av planområdet mot veien. Nærområdet består av blandet, nyetablert bebyggelse bestående av eneboliger, rekkehus, samt større bygg som offentlige institusjoner innen undervisning, helse og omsorg.

PLANPROSESSEN

Kommuneplan

Planområdet er i gjeldende kommuneplan markert gult for bebyggelse og anlegg.

Planens innhold ift. gjeldende reguleringsplan

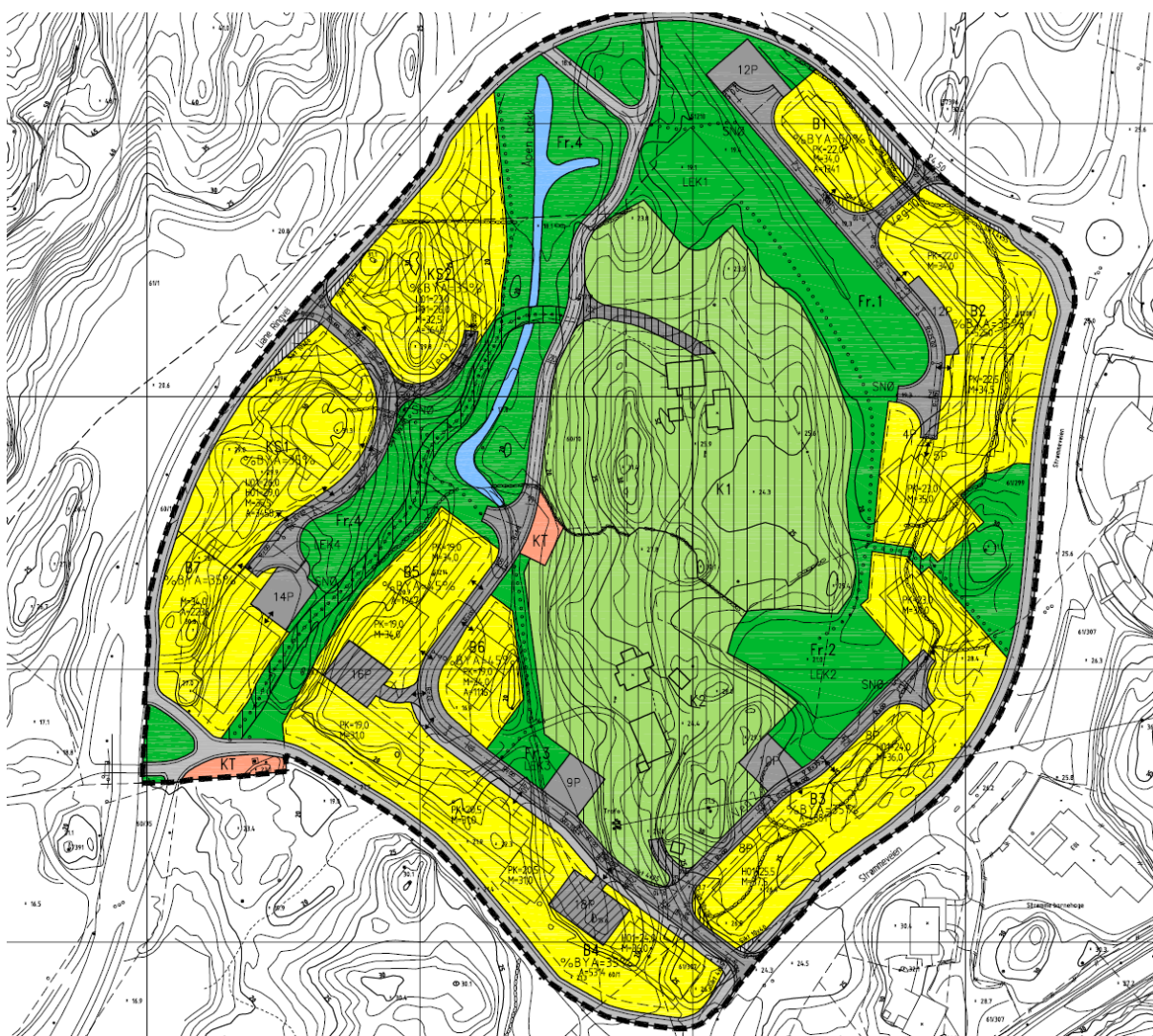
Reguleringsformålene i ny planforslag fordeler seg slik:

- Bebyggelse og anlegg; Boligbebyggelse, Bolig/Tjenesteyting, Uteoppholdsareal, Kommunalteknisk anlegg, trafo
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur; Veg, Kjøreveg, Gang-/sykkelveg, Annen veggrunn – tekniske anlegg, Parkeringsplasser
- Grønnstruktur; Turveg, Friområde

- Landbruks-, natur og friluftsområde; Landbruksformål
- Bruk og vern av sjø og vassdrag; Friluftsområde



Reguleringsplanforslag for Strømme/Korsvik, felt O3-O7



Gjeldende reguleringsplan for Strømme/Korsvik, felt O3-O7 (plan nr. 990)

Det ble gjort følgende endringer ift. den gjeldende reguleringsplan (plan nr 990):

- Delfelt B3 avsatt til blokkbebyggelse (iht. plan 990) ble utvidet, BYA økes fra 35% til 50% og formålet endres til bolig/tjenesteyting (B/T1, B/T2) med mulighet for å etablere en forretningsandel på BRA 800m².
- Delfelter B4 (BYA 35%), B5 (BYA 45%), B6 (BYA 45%), B7 (BYA 35%) og deler av KS1 (BYA 35%) avsatt til blokkbebyggelse/småhusbebyggelse endres til formålet (B/T3 – BYA 50%, B/T4 – BYA 50%, B/T5 – BYA 70%, B/T6 – BYA 70%) - offentlig/privat tjenesteyting – sykehjem/omsorgsboliger og BYA økes.
- I delfelter KS1 og KS2 endres benevnelse til B3 og B4 og BYA økes fra 35% til 40%.
- G/s veg som går gjennom området er nå avsatt til turveg (o_TV1), men skal også bli asfaltert.
- I den nye reguleringsplanen ble parkeringsplassen i syd, som ligger innenfor reguleringsplanen til Strømmeområdet (plan nr 668 fra 1995), tatt med for å sikre nok parkeringsareal for et evt. fremtidig sykehjem. I dag er parkeringsplassen mye brukt ifm. barnehagens og kirkens aktivitet, derfor er det tenkt å utvide den eksisterende parkeringsplassen slik at det etableres et parkeringshus på 2 etasjer. For å unngå at parkeringshuset vil være visuelt dominerende ift. Randesund kirke, ble parkeringshuset senket mest mulig i terreng.

- Områder avsatt til friområder Fr. 1 og Fr.2 endres til felles uteoppholdsareal f_UT1. Felles uteoppholdsareal er tenkt å opparbeide i parsellhager med aktiviteter og møteplasser som passer til beboerne, som i hovedsak vil være seniorer.
- Den Gamle Kirkeveien er i den gjeldende reguleringsplanen regulert med litt areal til friområder på begge sider. Byantikvaren var på befaring i området og utalte seg at: *«Det forutsettes at veien fortsatt skal angis i planen og tas vare på, men innarbeides i og gjennom et sykehjemsprosjekt uten den innramningen av natur og landskapshistorie som gjeldende plan forutsetter.[...] Siden veien vil gå gjennom sykehusprosjektet vil det kunne være at den i byggeperioden vil måtte fjernes/reduseres, - for så bli bygd opp igjen/tilbakeført. Slik planen er utformet må det bli en akseptabel konsekvens.»*
- Fra nord til sør renner et bekkeløp som foreslås opparbeidet som et fordrøyningsbasseng. I dag er deler av bekkeløpet lagt i rør. Bekken vil bli utvidet i bredden, slik at det ikke skal bli potensielt fareområde. Den gamle kirkeveien som går gjennom området er et kulturminne som kobles på turvegen.
- Det kommer en avkjørsel til mot Strømmeveien – o_KV5.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 21.5.2012 med frist 28.6.2012. Det kom inn 5 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Utvidelse av planområdet ble annonsert 19.8.2013 med frist 29.9.2013. Det ble varslet at formålet med utvidelsen var å øke parkeringskapasiteten ved å utnytte eksisterende parkeringsområde, og at utvidelsen omfatter gnr.60, bnr.56, samt del av gnr.60, bnr.35. Det kom inn 3 merknader og disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Medvirkning

I interne og eksterne møter ble det drøftet plasseringen og behovet for etablering av et sykehjem i Strømme/Korsvik området. Saken ble særlig diskutert med helse og sosialenheten. I handlingsplanen er det omtalt at det ikke er umiddelbart behov for flere sykehjemsplasser og at det tidligst vil komme i 2020. Konklusjonen er at sykehjemsbehovet (enten det er privat eller offentlig) kan endres over tid og derfor ble de sydlige delfeltene avsatt til kombinert formål bolig/tjenesteyting.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa for bydel øst og disse er innarbeidet i planen.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Tematisk vurdering:

Biologisk mangfold jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12

Saken skal vurderes i forhold til Naturmangfoldloven § 6, § 7, prinsippene i § 8 til 12 og § 53. Jf. Naturbase, biologisk mangfold, er det ingen registrerte verdier i omsøkte område. Tiltaket berører ingen kjente naturtyper eller arter som vurderes å kunne påvirkes negativt. Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være i tilstrekkelig grad belyst.

Kulturminner

Den Gamle Kirkeveien strekker seg i nord-sydlig retning vest i planområdet. Dette er en kulturhistorisk vei, som fortsatt er i bruk som gangvei. Veien er ca. 2 meter bred og ligger enkelte steder på forstøtningsmurer.

Den Gamle Kirkeveien er i den gjeldende reguleringsplanen regulert med litt areal til friområder på begge sider. Byantikvaren var på befaring i området og utalte seg at: *«Det forutsettes at veien fortsatt skal angis i planen og tas vare på, men innarbeides i og gjennom et sykehjemsprosjekt uten den innramningen av natur og landskapshistorie som gjeldende plan forutsetter.[...] Siden veien vil gå gjennom sykehusprosjektet vil det kunne være at den i byggeperioden vil måtte fjernes/reduseres, - for så bli bygd opp igjen/tilbakeført. Slik planen er utformet må det bli en akseptabel konsekvens.»*

Uteoppholdsareal

Det avsettes 25m² uteoppholdsareal pr. boenhet på egen tomt eller fellesareal. Iht. den gjeldende kommuneplanen bør det avsettes 80m² per boenhet.

Gjeldende plan for O3-O7 ble godkjent før disse bestemmelsene trådte i kraft, og forslagsstilleren argumenterer for at krav til minimum oppholdsareal fortsatt settes til 25m². Gode argumenter for dette er områdets nærhet til bydelssenter på Rona og den umiddelbare tilgangen til romslige fellesområder på tiliggende friområde. Leilighetene, som i hovedsak planlegges for senior beboere, vil ha relativt stor private uteoppholdsarealer som vil tilfredsstille opp imot halvparten av dette kravet.

Grønnstruktur

Det er planlagt store arealer med offentlige og private friområder. Disse områder danner i hovedsak en overgang mellom planlagt bebyggelse og områder regulert til landbruksformål. Det er regulert en sammenhengende stiforbindelser i en rundløype i denne sonen. Stiene har videre forbindelser til omkringliggende grønnstruktur og til gang- og sykkelveien med fotgjengerfelt til skole og barnehage.

Fra nord til sør renner et bekkeløp som foreslås opparbeidet som et fordrøyningsbasseng. Bekkeløpet vil også være et positivt tilskudd til det parkmessige draget som etableres igjennom friområder. Bekken vil bli utvidet i bredden, slik at det ikke skal bli potensielt fareområde. Den gamle kirkeveien som går gjennom området er et kulturminne som kobles på turvegen.

Det er krav om én sandlekeplass á 250m² pr. 100 bolig og med maks avstand 100 meter fra boligen. Sandlekeplass i områdets nordende vil innfri kravet til sandlekeplass for byggeområde B1 – B4, som til sammen blir omkring 100 boliger.

For området bolig/tjenesteyting vil det bli omkring 150 boliger. Her vil det ikke være direkte behov for lekeplass på grunn av beboernes alderssammensetning, men det kan være aktuelt å tilby en lekeplass med tanke på besøk. Samtidig er det andre aktiviteter som tilbys i området og som kan dekke behovet.

Det er krav om kvartalslek for inntil 600 boenheter og om fotballbane (7'bane) for inntil 400 boenheter. Etter avtale med parkvesenet og oppvekstetaten er det enighet om at prosjektet kan gi bidrag til opparbeidelse av dette innenfor Strømme skoletomta.

Samferdselsanlegg/ trafikk

Veinettet er godt utbygd for alle trafikanterkategorier. Foreslått utnyttelse av felt O3 – O7 vil ikke kreve ytterligere utbygginger av vegnettet utenfor reguleringsplanens avgrensning.

Alle veger inne i området er foreslått regulert som blindveger med snuplass i enden. Eksisterende gårdsbruk i område L1 har i dag adkomst over L2. Denne vegen vil bli sperret mellom eiendommene slik at L1 i fremtiden får adkomst via offentlig veg inne i området.

Feltet vil få et godt busstilbud etter utbygging av bussmetro i Kristiansand, med nærhet til Rona som knutepunkt, og med all bussforbindelse til og fra Søm via den nye Lian Ringvei som ligger i ytterkanten av dette feltet. Reisemål i nærområdet som peker seg ut i forhold til barn og unge er barnehage, skolene, Strømme barneskole og Haumyrheia ungdomskole samt Sukkevann Idrettspark og tur/lekeområdene i området rundt Sukkevann. Gang/sykkelveier med planskilte kryssinger av hovedveier i området er etablert for de aller fleste av de naturlige reiseruter til/fra feltet, med unntak for kryssing av Strømmeveien.

For sikring av gang/sykkeltrafikk fra felt O3-O7 over Strømmeveien foreslås det å vurdere, evt. gjennomføre sikringstiltak på tre steder.

Ved kryss mellom adkomstvei mot B/T5 og Strømmeveien vil det være ønskelig å etablere et fotgjengerfelt som sikres f.eks. med visuell markering, hevet nivå (hump), samt bygging av dele øy i kjørebane. Et kryssingspunkt her vil også være meget gunstig for eksisterende gang/sykkelvei langs ytterkanten av delområde BT/3-BT/4.

Ved avslutning av stiforbindelse internt i feltet mot Strømmeveien (mellom Veslefrikk barnehage og Strømme skole), bør det vurderes opprettet et fotgjengerfelt samt sikring som angitt overfor. Eksisterende gangfelt over Strømmeveien ved rundkjøring mot Liane Ringvei bør også vurderes endret, med tanke på høynet sikkerhet ved kryssing av kjøreveien.

Universell utforming

Alle nye boenheter skal tilfredsstillende krav til tilgjengelig boenhet.

Topografien i området tilsier også at eksisterende stier kan bli opprettholdt og utbedret uten universell utforming da dette vil kunne føre til uønskede store terrenginnngrep. I slike situasjoner skal alternative atkomstmuligheter vurderes. Det skal legges stor vekt på universell atkomst til felles- og friområder. Det har vært søkt å bevare områdets naturlige kvaliteter. Veiene er planlagt slik at stigninger er gjort så slake som mulig. Offentlig gjesteparkering, adkomstveier og lekeplasser er planlagt for at alle skal kunne bruke disse.

Barn og unges interesser

Området brukes av Strømme skole samt Veslefrikk og Liantjønn barnehage (ref. Grethe Olsen/Oppvekstetaten). Området vil være åpen for allmenn ferdsel. Den ubebygde delen av området vil naturligvis bli redusert i størrelse som følge av utbyggingen, men et godt turveinett kan i noen grad kompensere for denne reduksjonen. Nye attraksjoner som lekeplasser og andre aktiviteter og attraksjoner gir også et tilbud til barn i nærmiljøet. Disse vil bli plassert tett opp mot gang- og sykkelveien som omgir planområdet. Det er i utgangspunktet åpne bekkeløp og vann i området. Disse er en berikelse for biologisk mangfold og for opplevelseskvaliteten for framtidige beboere og andre som bruker området. Bekker og dammer må behandles på en slik måte at de blir så sikre som mulig.

Støy

Deler av planområdet ligger innenfor gul støysone, jf. gjeldende kommuneplan. Gul sone strekker seg inn i planområdet både langs Liane Ringvei og Strømmeveien. Rød støysone er begrenset til selve vegen.

Det ble gjennomført støyanalyse og den viser at ny bebyggelse vil virke skjermende for området bak, men nye fasader mot veg gi et refleksjonsbidrag med inntil 3dBA ved fasaden. Støyen ble beregnet iht. retningslinjene – 4m over bakken. Støyanalysen konkluderer at ved

støyfølsom bebyggelse i eller nær områder utsatt til støy over grenseverdien, må det utføres supplerende støyberegning.

Sol- og skyggeforhold

Illustrasjoner i planbeskrivelsen viser gode solforhold for mesteparten av planlagte boliger. Den viste sykehjemsbygningen viser en høy tetthet og vil dermed gi dårligere solforhold innenfor bygningen. Bygningsmassene som er vist på illustrasjonen ligger for tett på hverandre og vil føre til en delvis skyggefylt inneklima.



Illustrasjon sol-/skygge. 21.juni kl.18.00

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det eneste kjente mulige faremomentet i den planlagte utbyggingen i Strømme/ Korsvik felt O3-O7, er muligheter for oppstuing av vann i forbindelse med store nedbørsmengder. Det konkluderes med at det ikke skal være fare for liv og helse. Når det gjelder konsekvenser for bygningsmessige forhold er det ikke planlagt beboelsesrom i de områdene hvor det er vurdert fare for mulige oversvømmelser. Iht. gjennomført overvannsvurdering er det lite sannsynlig at det skal komme vann inn i mulige kjellere. Anbefalinger fra overvannsvurdering et tatt med i bestemmelsene for planen (pkt. 5).

Økonomiske konsekvenser for kommunen

En ferdig forhandlet utbyggingsavtale vil bli ettersendt parallelt med at planforslaget behandles.

Den sosiale infrastrukturen med barnehage, skole og andre offentlige institusjoner er godt utbygd i området. Veier og grøntområder i området vil være private, og således ikke kreve kommunale investeringer i form av etableringskostnader eller utgifter til vedlikehold.

Konklusjon

Reguleringsplanen som fremmes er utarbeidet i en god dialog og prosess mellom utbyggeren, konsulenten og PBE.

Hensikten med den nye planen er å legge til rette for seniorboliger med større utearealer, samt å omregulere deler av arealer avsatt til blokkbebyggelse til bolig/tjenesteyting for å kunne etablere omsorgsboliger eller sykehjem i framtiden. En slik omregulering av området vil medføre en økning av BYA i noen delfelter og dermed vil også antall boenheter øke fra 196 i den gjeldende reguleringsplanen til ca. 450 boenheter iht. arealregnskap i nytt planforslag.

I den nye reguleringsplanen ble parkeringsplassen i sør, som ligger innenfor reguleringsplanen til Strømmeområdet (plan nr 668 fra 1995), tatt med for å sikre nok parkeringsareal for et evt. fremtidig sykehjem. I dag er parkeringsplassen mye brukt ifm.

barnehagens og kirkens aktivitet, derfor er det tenkt å utvide den eksisterende parkeringsplassen slik at det etableres et parkeringshus på 2 etasjer. For å unngå at parkeringshuset vil være visuelt dominerende ift. Randesund kirke, ble parkeringshuset senket mest mulig i terreng.

I interne og eksterne møter ble det drøftet plasseringen og behovet å etablere et sykehjem i Strømme/Korsvik området. Saken ble diskutert med helse og sosialenheten. I handlingsplanen er det omtalt at det ikke er umiddelbart behov for flere sykehjemsplasser og at det tidligst vil komme i 2020. Konklusjonen er at sykehjemsbehovet (enten det er privat eller offentlig) kan endres over tid og derfor ble de sydlige delfeltene (B/T5 og B/T6) avsatt til kombinert formål bolig/tjenesteyting.

Diskusjoner var også knyttet til en foreslått forretningsandel på 800m² BRA i delfeltene langs Stømmeveien. Tanken er at beboere kommer til å kjøpe en del tjenester i fellesarealene dersom de får tilbud om dette.

På grunn av nærheten til Rona senter (ca. 1km gangavstand fra planområdet) mener Plan- og bygningsetaten at det kan aksepteres en forretningsandel på 800m², men at det må gjøres en vurdering hvilke forretninger er best egnet til å etablere seg i dette området og om det evt. vil være tilstrekkelig kundegrunnlag for en nærbutikk.

Plan- og bygningsetaten anser planforslaget for å være godt gjennomarbeidet samt å bidra til å utvikle området på en hensiktsmessig måte med tanke på fordeling mellom bolig- og grønne arealer.

Isabel Lenzion-Kulka
13.01.2014

Punkt 27/14: Sunnivas vei 25 - 36/4 - søknad om rammetillatelse og dispensasjon fra formål for oppføring av basestasjon for mobil kommunikasjon

Bilag

1. Vedlegg til nabomerknader.pdf
2. Vedlegg til tilsvar til nabomerknader.pdf



Arkivsak-dok. 201311501-8
Saksbehandler Anne Lise Berland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
30.01.2014

Sunnivas vei 25 - 36/4 - søknad om rammetillatelse og dispensasjon fra formål for oppføring av basestasjon for mobil kommunikasjon

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om rammetillatelse og dispensasjon fra reguleringsformål friområde for oppføring av basestasjon (telekommunikasjonsmast ca. 18 m og utstyrshytte ca. 8 m²) på Tjønneheia. Siden avslaget på forrige søknad ble gitt i 2010, har Telenor ikke funnet andre alternativer til plassering som løser dekningsproblemet.

Tiltakshaver forholder seg til grenseverdiene vedtatt av Statens Strålevern, samt strålevernforskriften.

Plan- og bygningsetaten viser til at byutviklingsstyret 11.10.07 anmodet om en samlet plan fra operatørselskapene for utbyggingsplaner for antenneanlegg. Ansvarlig søker oppgir at teleoperatørene er pliktig til å tilby andre operatører plass i eksisterende infrastruktur for å unngå at unødige stasjoner settes opp. Andre aktører vil derfor kunne benytte seg av omsøkt basestasjon dersom den blir realisert.

Utbygging av mobilnettet i Agderfylkene er prioritert og er et samfunnsmessig svært viktig tiltak. Fordelene ved å innvilge dispensasjonen vil være langt større enn evt. ulemper.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret viser til saksframstillingen og gir dispensasjon fra reguleringsformålet ihht. pbl § 19-2 for oppføring av basestasjon (telekommunikasjonsmast og utstyrshytte) på Tjønneheia som omsøkt. Plan- og bygningssjefen gis fullmakt til å utforme en fullstendig rammetillatelse.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Anne Lise Berland
Saksbehandler

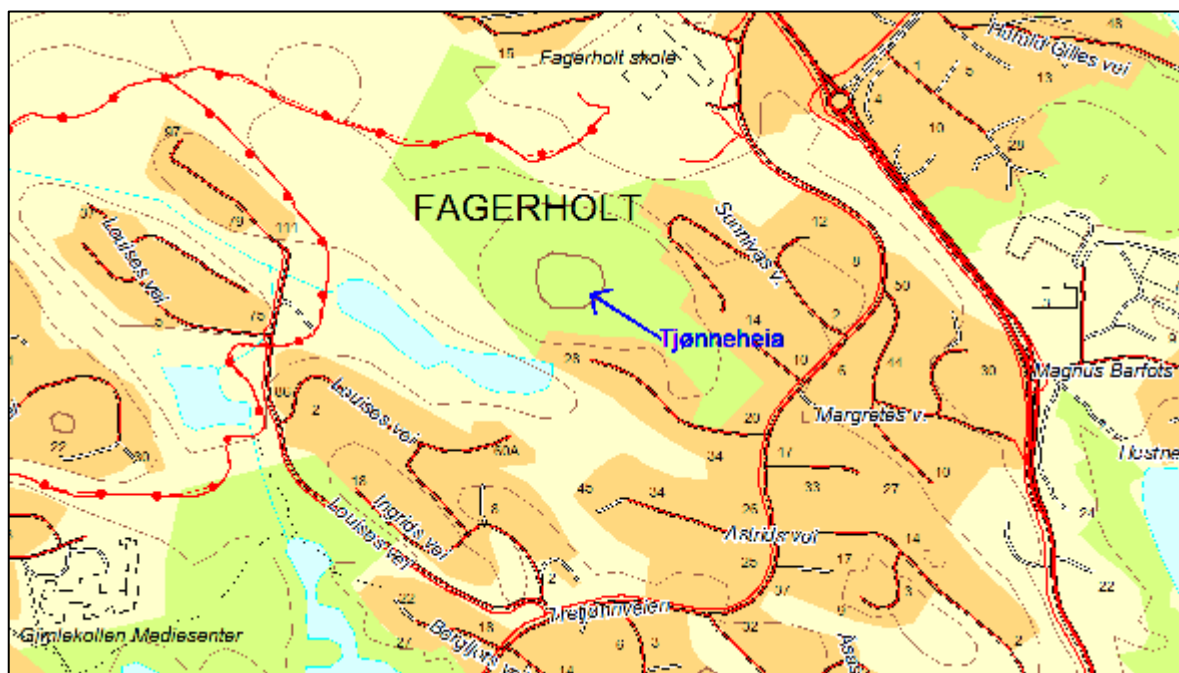
Trykte vedlegg

- 1 Vedlegg til nabomerknader
- 2 Vedlegg til tilsvaret til nabomerknader
- 3

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Reguleringsplan for Ålefjærveien g/s vei fra Bleget til E18. Omfatter også Bleget/Fagerholt. Godkjent 25.02.77. Formål friområde.

I kommuneplanen er området angitt som område med spesielle naturvern- og friluftsinnteresser av særlig høy verdi.

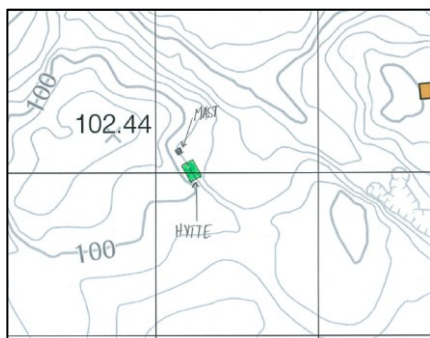
Eksisterende forhold

Tiltaket ønskes plassert på Tjønneheia ca. 100 m.o.h. Avstand til nærmeste bolig er ca. 60 m i luftlinje. Avstanden til Fagerholt skole er ca. 200 m i luftlinje og avstanden til Lindtjønne barnehage er ca. 175 m i luftlinje.

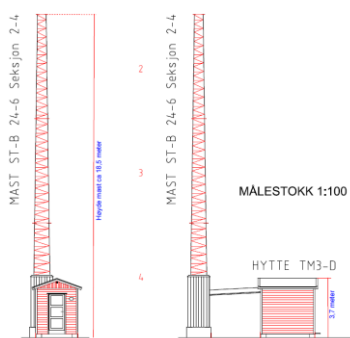
Kristiansand kommune eier grunnen.

Søknaden

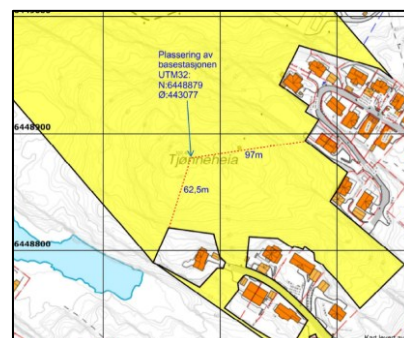
Søknad om rammetillatelse – søknad om dispensasjon mottatt 31.08.2010. Søknaden omfatter etablering av en ca. 18 m høy antennemast med tilhørende utstyrshytte. BRA for utstyrshytte er oppgitt til ca. 8 m². Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsformålet.



Plassering



Oppriss



Avstand til boliger

Søknad om dispensasjon

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-1](#) er det søkt om dispensasjon fra formål friområde, for oppføring av basestasjon (telekommunikasjonsmast ca. 18 m og utstyrshytte ca. 8 m²).

Begrunnelse

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker at:

"Området hvor den nye basestasjonen er ønsket plassert, er regulert til friområde i reguleringsplan «Plan nr 515 Ålefjærveien g/s vei fra Bleget til E18. Omfatter også Bleget/Fagerholt». I kommuneplanens arealdel er arealet avsatt til formål «Grønnstruktur» der naturmangfold og kulturmiljø skal vurderes for tiltak i tråd med grønnstrukturformålet. Tiltaket er ikke i tråd med noen av disse formålene, og det søkes derfor i medhold av pbl § 19-2 om dispensasjon fra plangrunnlag.

Bakgrunnen for søknaden om en ny basestasjon er dårlig dekning i området, og da spesielt innendørsdekning sør, øst og nord for masten. I byggefeltet i Louises vei oppleves det fravær av innendørsdekning, og det er også meldt om fravær eller dårlig dekning for både tale og dataoverføring i flere områder rundt planlagt basestasjon. Fravær av innendørs dekning for mobil kommunikasjon kan i verste fall være et sikkerhetsproblem. I tillegg til dette, er det behov for større kapasitet i nettet i hele dette området, og da spesielt med tanke på mobil dataoverføring. Utvikling i teknologi og menneskers bruk av mobil kommunikasjon har endret seg svært mye de siste årene. Der det tidligere var et spørsmål om dekning eller ikke dekning, er det nå mer spørsmål om kapasitet i nettet, og da spesielt for dataoverføring. Dette krever at basestasjonene må stå tettere, da hver enkelt basestasjon har begrenset kapasitet. Når en basestasjon er overbelastet, opplever mennesker at det ikke oppnås kontakt med nettet, verken for tale eller dataoverføring. Dette er i ytterste fall et sikkerhetsproblem. For at nettet skal fungere tilfredsstillende, er operatørene helt avhengig av å fortette eksisterende stasjoner. Hver mobilaktør har fått konsesjon (tillatelse) fra staten til bruk av frekvenser. Konsesjonene ble gitt på visse betingelser. Gjennom konsesjonen er hver mobilaktør pålagt å gi og opprettholde god dekning alle steder der mennesker bor og oppholder seg. Dette innebærer at mobilaktørene både må bygge ut nettet for å oppnå dekning der det bygges nye bygg der mennesker bor eller oppholder seg, samt at de må fortette og utbedre sine stasjoner der dekning allerede finnes, men hvor stor belastning krever større kapasitet på nettverket.

Basestasjonen opptar et lite areal, men det må påregnes at noen trær må felles. Dette gjøres i samråd med grunneier (Kristiansand kommune) før eventuell søknad om igangsettelsestillatelse. Stasjonen vil ikke tilsidesette formål i plan i vesentlig grad, da den opptar et lite areal, men vil selvsagt bli synlig for de som bruker området, og kan for noen fremstå som et fremmedelement i et friområdet, selv om slike installasjoner er et stadig vanligere syn rundt omkring. Stasjonen er på ingen måte et hinder for bruk av området i henhold til reguleringsformål.

Tilgang til elektronisk kommunikasjon med høy kapasitet er et av regjeringens sentrale mål. Godt utbygd elektronisk kommunikasjon er et viktig virkemiddel for økt innovasjon og verdiskapning i næringslivet og er avgjørende for innbyggernes muligheter for samfunnsdeltakelse og tilgang til tjenester på nett i alle deler av landet. Fra et sikkerhetsperspektiv er det viktig at teleoperatørene både opprettholder, utbygger og forbedrer sine nettverk. Telenor er i sin konsesjon forpliktet til å gi god dekning alle steder der mennesker bor og oppholder seg. For å kunne opprettholde dekningen i behovsområdene her, er det helt nødvendig å utvide det eksisterende nettverket med en ny basestasjon. På bakgrunn av det overstående mener vi at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter arealformålet, og at fordelene med tiltaket er vesentlig større enn ulempene det vil medføre."

Hensynet bak bestemmelsen:

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er å hindre inngrep i områder med spesielle naturvern- og friluftsinnteresser for å sikre at disse beholdes urørt som turområder.

Tiltak som er nødvendig for bruk/drift av områdene og som fremmer bruken av et område kan imidlertid tillates.

Vurdering og konklusjon

Etablering av antennemast m/hytte er et tiltak som er i strid med formålet og som ikke har tilknytning til friluftsinteressene.

Forrige søknad om basestasjon på Tjønneheia ble avslått i 2010. Antennemasten hadde da en mer eksponert plassering på det høyeste punktet i området. Tiltakshaver har etter befaring med Parkvesenet og Plan- og bygningsetaten endret plasseringen av mast og hytte. Installasjonene plasseres ikke på toppen av kollen. Antennemasten og hytta plasseres noe nedenfor høyeste punkt for å redusere silhuettvirkningen. Arealet som mast og hytte opptar i terrenget er beskjedent og installasjonene vil etter plan- og bygningsetatens vurdering ikke være til vesentlig sjenanse for friluftsinteressene når kollen brukes som turmål for barnehagen og skolen og beboere i nærområdet.

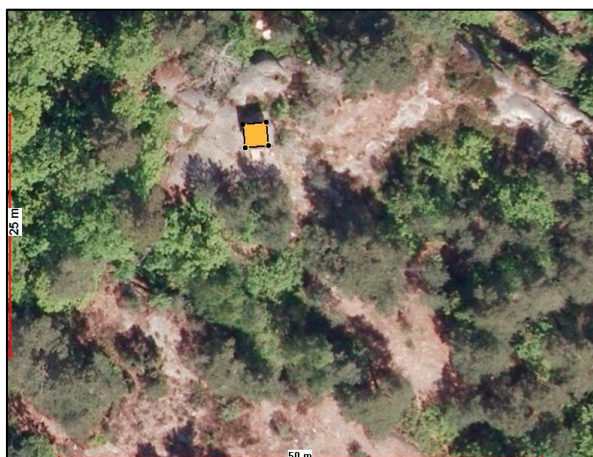
Plan- og bygningsetaten mener at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra og lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. Plan- og bygningsetaten legger også vekt på at Parkvesenet som fagetat og forvalter av kommunens friområder ikke motsetter seg at det gis dispensasjon.

Utbygging av mobilnettet i Agderfylkene er prioritert og er et samfunnsmessig svært viktig tiltak. Fordelene ved å innvilge dispensasjonen vil være langt større enn evt. ulemper.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger.

Uttalelser fra annen myndighet

Parkvesenet uttaler 15.01.14:



"Parkvesenet er i utgangspunktet negativ til etablering av tiltaket da dette er et regulert offentlig friområde og ligger eksponert til i landskapet.

Med bakgrunn i behovet for denne type infrastruktur vil parkvesenet likevel ikke motsette seg tiltaket som omsøkt. Det står fra før et antenneanlegg med bygg på stedet. Det anmodes om at anleggene samordnes om mulig med hensyn til mast og bygg."

Forrige søknad i 2010 ble forelagt fylkesmannen i Vest-Agder og Vest-Agder fylkeskommune til uttalelse.

Fylkesmannen, miljøvernavdelingen uttalte 14.12.10:

"Saken gjelder etablering av basestasjon for mobiltelefoni på Tjønneheia. Området er regulert. I reguleringsplanen er formålet friområde park/turvei/lek. I kommuneplanen er området avsatt til LNF-område med spesielle naturvern- og friluftsinteresser av særlig høy verdi.

Miljøvernavdelingen ser at basestasjoner for mobiltelefoni nødvendigvis må plasseres på egnede steder. På Tjønneheia vil den tilhørende 18 meter høye masten selvfølgelig bli synlig

i landskapet. Miljøvern avdelingen har ikke vurdert landskapseffekten av alternative lokaliseringer, eller hvorvidt stasjonen vil ødelegge for friluftslivet i området. Dette er ting som kommunen som planmyndighet bør vurdere i denne saken.

Vi minner om anledningen til å sette vilkår for dispensasjon etter pbl 19-2, første ledd."

Vest-Agder fylkeskommune:

Plan- og bygningsetaten hadde innen 4 ukers fristen, ikke mottatt uttalelse fra Vest-Agder fylkeskommune.

Samfunnsmedisinsk enhet, Kristiansand kommune, uttalte 07.12.10:

"Vi har ikke noe grunnlag for å si at etablering av en basestasjon på dette stedet vil utgjøre et helsemessig problem med tanke på eksponering for radiobølger fra basestasjonen.

Toppen er et utsiktspunkt for nærområdet, og utgjør også ett av uteområdene for skolen. Vi ser det som en ulempe å legge et slikt anlegg til et sted som kan være et viktig rekreasjonsområde, da det kanskje kan føre til at stedet oppleves som mindre attraktivt som turmål.

Vi har ingen tungtveiende grunner for å si nei til tiltaket, men vil anbefale at det vurderes om det er andre mulige plasseringer for en slik basestasjon."

Merknader

Eier av 36/19, Tretjønneveien 28, anfører 14.11.13:

"Vi synes det er underlig å plassere basestasjonen midt i friområdet i boligområdet, kort fra boliger, skole og barnehage. Området er flittig brukt av disse.

Vi bor i Tretjønneveien 28 og er nærmeste nabo til denne basestasjonen, kun 62,5 m fra masta, ifølge oppgitt avstand i varselet.

Dette nabovarselet sier ingenting om hva slags helserisiko vi vil utsettes for med denne stasjonen. Det sies heller ikke noe om strålingsstyrke eller stråleretning. Så lenge helserisiko er ukjent vil vi på det sterkeste protestere på plasseringen av denne basestasjonen.

Det skal vel også føres fram strøm, og et evt. kabelstrekk er heller ikke angitt."

Eier av 36/176, Sunnivas vei 35, anfører på vegne av flere naboer (etter at fristen var utløpt):

Vi har forståelse for at Telenor ønsker å bygge ut sin infrastruktur og øke kapasiteten på sitt nett. Og at det i dette tilfeller dreier seg om boligfeltet på Lintjønne.

I 2010 søkte Telenor om å få sette opp en mast på Tjønneheia (Soltoppen) hvor søknaden ble avslått av administrasjonen i Kristiansand kommune. Det er derfor litt merkelig at det kommer en ny søknad på akkurat samme plassering som sist da situasjonen fra den gang ikke er endret seg noe.

LNF

Området som basestasjonen med sin 18,5 meter høye mast, senderkanoner samt tilhørende hytte er ønsket plassert, ligger i et LNF område. Landbruk-, natur- og frilufts områdene har særlige bestemmelser som begrenser bruken og bygging av installasjoner som går på bekostning av de interessene disse områdene skal ivareta.

Tjønneheia har i generasjoner vært brukt som rekreasjonsområde. Soltoppen, som stedet kalles lokalt, har i flere 10 år blitt benyttet av Fagerholt barneskole. Her kan barna sammen med de voksne kose seg med fine turer og nyte solen om vinteren når den ellers er fraværende på skolen og på skolens uteområde.

Her nytes nisten i fri natur uten forstyrrende elementer.

Etter min mening vil denne monsternasten være et vesentlig inngrep i formålet som er fastsatt i LNF bestemmelsene.

I tillegg til at skolen bruker området er det mange privatfamilier som benytter seg av toppen, sommer som vinter.

Soltoppen ligger på et 100 meter høyt "fjell" med utsikt i alle retninger. En mobilmast på toppen vil rage ca 120 meter. Jeg vil derfor påstå at dette blir svært synlig i alle retninger og installasjonen vil være særdeles skjemmende i et boligområde som ellers

er strengt regulert med bestemmelser av takvinkler, høyder på møner og takutstikk med mer.

Jeg finner det derfor svært usannsynlig at plasseringen her er gjort med tanke på estetikk eller bruksverdi av området.

Strålefare

Få ting er skrevet i stein. Sannheten er i stadig forandring. For noen få år tilbake ble tobakk ansett som ufarlig. Det hadde neppe skjedd om Phillip Morris, Swedish Match eller andre tobakksprodusenter hadde sittet i "rådet" som skulle avgjøre tobakkens effekter på helsen. Men hvorfor er det slik at mobilindustrien får en slik mulighet gjennom IEEE?

De råd Statens Strålevern støtter seg på i vurdering av strålefare kommer fra ICNIRP og IEEE.

Som forbruker og innbygger i Norge ønsker jeg å tro at Strålevernet faktisk verner om mine interesser.

Men jeg er i de siste årene blitt i tvil. Hvorfor forsvarer Statens Strålevern verdens høyeste strålegrense? Hvorfor har Kina, Sveits og Russland en grense som ligger på 1/100 del av dette og Østerrike 1/1000 del av grensen. Det finnes hundrevis av vitenskapelig dokumenterte forsknings rapporter som viser økt helserisiko med denne type Microbølger som vi utsettes for. Bioinitiative reporten, Freiburg appellen, Benevento-resolusjonen er noe av eksemplene på dette. Sannheten finner vi kanskje ikke ut av før neste generasjon, eller den etter der.

Men er vi villige å til å ofre våre barns helse i et fullskala forskningsforsøk bare fordi vi ikke ønsker å miste summetonen et brøkdels sekund?

Vi vet at søvnløshet, svimmelhet, hodepine, konsentrasjonsvansker samt en rekke andre plager har økt i takt med utbygging av mobile basestasjoner og at det ofte finnes sammenhenger mellom hvor de er plassert og hvem som har fått plagene. Langtidsvirkningene er mange, blant annet svekket immunforsvar, infertilitet og kreft.

Fagerholt barneskole med 300 barn ligger et steinkast fra der Telenor ønsker å bygge monsternasten. Jeg vil påstå at det er direkte hodeløst å utsette barna for denne potensielt farlige strålingen 24/7.

Juridisk vurdering

En basestasjon for mobiltelefoni som ble satt opp i 2006 i Frankrike ga naboene helseproblemer. Masten var 19 meter høy og kamuflert som et nåletre. Mobiloperatøren Bouygues Telecom var klar over at naboene ikke ønsket masten. Det var en delikat situasjon, så de søkte kun om tillatelse for 2 GSM900 frekvenser. Det tok ikke lang tid før de søkte om utvidelse også for 3 UMTS frekvenser.

Domstolen i Versailles bekreftet den 4. februar en tidligere dom fra domstolen i Nanterre i 2008, der mobiloperatøren Bouygues Telecom ble dømt til å fjerne mobilmasten, *fordi den utsatte naboene for en helserisiko*. Dommen fra Versailles blir prejudiserende og har umiddelbart endret styrkeforholdet mellom den mektige mobilindustrien og titusentalls protesterende enkeltmennesker.

Dommen fra Versailles slo ned som en bombe i Frankrike. Fransk presse hadde dommen som en hoved nyhet, og det snakkes om en sjokkbølge for industrien. Dommen kommer til å lede til en bølge av nye rettssaker fra mennesker som hittil har hatt vanskelig for å hevde sine rettigheter, til tross for alvorlige plager og sykdommer som har rammet dem etter at mobilmaster ble etablert i nærområdet.

De målte verdiene fra mobilmasten i Frankrike var mellom 240 og 8600 mikrowatt per kvadratmeter. Til sammenlikning er grenseverdien vi har i Norge 10 000 000 mikrowatt per kvadratmeter. Strålevernet hevder at denne grenseverdien på 10 millioner er helt trygg.

En slik juridisk vurdering vil også bli vurdert i dette tilfelle om nødvendig.

Dekning

Vi som bor i Sunnivasvei og Tretjønneveien har ingen problemer med dekingen. Jeg har fullt signal på telefonen og skulle det mobile nettet ligge nede som det sjelden gjør har jeg fasttelefon og bredbåndstelefon om jeg skulle trenge det. Mulighetene er enorme i dag med de høye hastighetene vi har på fibernettet og fastnettet. Om dekingen er dårlig i Lovises vei kan det løses på andre måter enn en monstermast i vårt nabolag.

Netcom har deking i nevnte område og kanskje Telenor kan leie plass på deres mast? Ved å benytte hver sine basestasjoner utsettes befolkningen for dobbel stråledose enn hva vi hadde hatt om mobilselskapene hadde delt infrastruktur.

Teknisk sett er det ingenting i veien for at det kan settes opp en liten basestasjon lokalt i Lovises vei som har en helt annen stråling enn den som Telenor ønsker å plassere på Soltoppen. Slike basestasjoner brukes ofte i bysentra.

Konklusjon:

Jeg håper administrasjonen og politikerne i Kristiansand er sitt ansvar bevisst og følger opp den forsiktighetsstrategi kommunen har valgt å følge tidligere i forbindelse med strålefare ved skole og barnehager og at de ser verdiforringelsen i friområde ved å tillate bygging i LNF området som benyttes til rekreasjon.

Tilsvaret til merknader

Tilsvaret til merknad fra eier av 36/19, Tretjønneveien 28:

"Masten ønskes plassert i friområdet fordi en slik plassering vil løse de dekningsproblemer som tiltakshaver har i området som redegjort for i nabovarsling, byggesøknad og dispensasjonssøknad. Det er i utgangspunktet aldri ønskelig å plassere basestasjoner i friområder, men i noen tilfeller (som her) er det ingen andre alternativer til plassering som løser dekningsproblemet.

Tiltakshaver vurderer alltid flere alternativer grundig før ett alternativ velges som optimalt for å dekke deknings- og kapasitetsbehovet i området. Det er da alltid følgende prioriteringsliste som følges:

1. Eksisterende telekommunikasjonsmaster
2. Større næringsbygg
3. Større bolig
4. Annen eksisterende infrastruktur som lysmaster, piper, mindre bygninger osv.
5. Oppføring av nye telekommunikasjonsmaster.

I dette tilfellet er det ikke noe eksisterende telemast i nærliggende område. Det er heller ikke noe bebyggelse eller eksisterende infrastruktur som egner seg til en basestasjon og som kan gi deking til dekningsområdet. Det eneste alternativet er å bygge en ny basestasjon.

Når denne ønskes plassert i friområdet, er dette en kombinasjon av at en slik plassering vil gi ønsket deking der dette er nødvendig, samtidig som at det ikke finnes andre alternative plasseringer som løser dette. Arealer i området som ikke er regulert til friområde / grøntstruktur, er regulert til boligområder. Det er svært vanskelig å få bygget en slik basestasjon på en boligtomt. Plasseringsmulighetene av en ny basestasjon blir dermed begrenset til friområdet.

Bygging av basestasjon som varslet og omsøkt, vil ikke være til hinder for videre bruk av området for innbyggere, skoleelever eller barnehagen. Avstanden til skolen er over 200 meter i luftlinje, samt en betydelig høydeforskjell. Avstanden til klagers eiendom er over 60 meter og også her er det en betydelig høydeforskjell.

Masten er plassert noe nedenfor høyeste punkt for å redusere silhuettvirkningen, men vil selvsagt bli synlig for brukerne av området. Denne plassering er avtalt med Kristiansand kommune v/ byggesak og parkansvarlig.

Stråling:

Det vises til bekymring for stråling fra basestasjoner og eventuell helserisiko dette måtte medføre. I Norge er det Statens Strålevern som er faginstans på elektromagnetiske felt, eller «stråling». Tiltakshaver forholder seg til grenseverdiene vedtatt av Statens Strålevern, samt strålevernforskriften, og de elektromagnetiske felt rundt omsøkt basestasjon vil ha langt lavere verdier enn vedtatte grenseverdier.

Antenneretningen vil være 85°, 180° og 275°.

Strøm:

Det er det lokale kraftselskapet med konsesjon i området som tar seg av strømforsyningen. Det blir opp til dem å avgjøre hvordan dette skal løses, da det er de som sitter på faglig kompetanse innenfor dette feltet. Kraftselskap og tiltakshaver forholder seg uansett til eventuelle vilkår gitt av kommunen i dispensasjonssøknaden."

Tilsvaret til merknad fra eier av 36/19, Sunnivas vei 35:

"Det vises til naboprotest datert 04.12.2013, mer enn 4 uker etter utsendt nabovarsel og mer enn 2 uker etter innsigelsesfrist. Det er heller ikke sendt kopi av protesten til søker, men klager og søker har vært i telefonkontakt. Søker har fått tilsendt protesten fra kommunen etter at søker selv tok kontakt. Protesten er derfor ikke besvart tidligere, og fikk ingen innflytelse på innsendt søknad. Etter å ha gått gjennom protesten vurderes det slik at den ikke ville hatt innflytelse på søknaden uansett, men det er hensiktsmessig å behandle protesten som en del av saken uansett, og spesielt siden den er signert av såpass mange beboere i området.

Vil først avklare noen begreper som er brukt i naboprotest. Det som omtales som «senderkanoner» heter radioantennene (RF antenner, eller bare antenner). Begrepet «monstermast» er brukt om en forholdsvis liten telekommunikasjonsmast på ca. 19 meter. Klager anfører at Telenor søkte om tilsvarende stasjon på samme sted også i 2010, og at denne saken ble avslått av kommunen.

Klager synes det derfor er merkelig at Telenor nå søker på nytt. Siden avslaget i 2010, har Telenor sett på andre muligheter for å sørge for tilstrekkelig dekning i området. Det finnes ingen andre gjennomførbare alternativer. Avslaget i 2010 ble ikke påklaget av Telenor, noe søker mener kunne ført frem. Pr i dag er dekningsproblemet så prekært at Telenor har engasjert Pro Invenia AS for å søke på nytt til tross for tidligere avslag.

Alle teleoperatørene er gjennom konsesjon og Ekomloven pliktig til å tilby andre operatører plass i eksisterende infrastruktur, typisk mast og utstyrshytte. Dette for å unngå at unødige stasjoner settes opp. Dette er også svært kostnads- og tidsbesparende for teleoperatørene. Når Telenor nå velger å søke om oppføring av egen stasjon, er løsninger med innplassering i eksisterende stasjoner allerede vurdert og funnet ikke gjennomførbare. Det er ingen egnede master eller høyde bygg i nærheten som vil gi ønsket dekning i problemområdet. For å svare på et eventuelt oppfølgingsspørsmål til dette med en gang, så vil det komme andre aktører inn i omsøkt basestasjon dersom den blir realisert og noen andre aktører ønsker dette.

Masten ønskes plassert i et LNF område, og det søkes derfor dispensasjon fra arealformål. Omsøkt plassering er ikke på høyeste punkt, men dratt noe ned fra den. Det er allikevel ingen tvil om at den vil bli synlig fra flere hold, og dette er også en forutsetning for god dekning. En telekommunikasjonsmast på ca. 19 meter er en relativt liten mast, og slike

installasjoner er et stadig vanligere syn rundt omkring, da de utgjør en helt nødvendig infrastruktur. Allikevel opplever nok noen disse som skjemmende.

Dersom masten blir realisert vil den på ingen måte hindre ferdsel i område for noen, verken skoleelever eller andre. Stasjonen opptar et lite areal, og den plasseres ikke på høyeste punkt. At basestasjonen ønskes plassert 300 meter fra skolen er vurdert som helt uproblematisk. Ved varig opphold innenfor ca. 3 meter direkte foran antennen (ikke masten men selve antennen som er plassert i toppen av masten), vil en bli utsatt for elektromagnetisk stråling som kan være helseskadelig i henhold til Statens stråleverns grenseverdier. Målinger utført ca. 50 meter fra en standard basestasjon viser verdier på 5,0 promille av gjeldende grenseverdi (se vedlegg). Strålingen fra basestasjonen ved skolen vil knapt være målbar, da det vil være svært mange andre innretninger som vil stråle vesentlig mer i forbindelse med skolebygget. Den vil sannsynligvis også være mindre enn de strengeste grenseverdier som er nevnt i naboprotest.

Når det gjelder elektromagnetisk stråling, så er dette lovverket forvaltet av Statens strålevern, og er ikke plan- og bygningsmyndighetenes anliggende. Denne byggesøknaden er ikke rette forum for diskusjon av grenseverdier som Statens strålevern har satt. Det skal bare nevnes at det ikke er funnet noen sammenheng mellom elektromagnetisk stråling fra basestasjoner og helseplager så frem til at grenseverdiene overholdes. Uansett hvilken forutinntatthet en har til elektromagnetisk stråling, vil man ved søk på internett finne mer eller mindre troverdige artikler og sider som underbygger et hvilket som helst syn. Omtrent som diskusjonen om hvorvidt global oppvarming har sammenheng med menneskelige utslipp av klimagasser. Statens strålevern baserer sine grenseverdier på signifikant og etterprøvbart forskning.

Klager viser til strenge reguleringsbestemmelser i boligområdet i nærheten. Reguleringen i boligområdet har ingen relevans for denne søknaden.

Dekning i områder der mennesker bor og oppholder seg er politisk vedtatt, og operatører er pliktig til å sørge for dette i sine konsesjoner. I områder der det ikke er mulig å plassere antenner i for eksempel høye bygninger, er slike master derfor et nødvendig «onde». Formålet i dekning for mange husstander går foran naboklagen. Mangel på alternative plasseringer av masten, samt mastens viktige samfunnsmessige formål medfører at klagen ikke tas hensyn til i søknaden."

Plan- og bygningsetatens vurdering

Siden avslaget på forrige søknad ble gitt i 2010, har Telenor sett på andre muligheter for å sørge for tilstrekkelig dekning i området, men har ikke funnet andre alternativer til plassering som løser dekningsproblemet. Det er ingen egnede master eller høye bygg i nærheten som vil gi ønsket dekning.

Forholdene som anføres i protestene dreier seg i første rekke om bekymringer vedrørende strålingsfare. Dette forholdet styres ikke av plan- og bygningsetaten, men av Statens Strålevern. Det legges til grunn at strålefare og dermed bruken av antennene er avklart med rett myndighet. Tiltakshaver forholder seg til grenseverdiene vedtatt av Statens Strålevern, samt strålevernforskriften.

Plan- og bygningsetaten viser til at byutviklingsstyret 11.10.07 anmodet om en samlet plan fra operatørselskapene for utbyggingsplaner for antenneanlegg. Ansvarlig søker oppgir at teleoperatørene er pliktig til å tilby andre operatører plass i eksisterende infrastruktur, typisk mast og utstyrshytte for å unngå at unødige stasjoner settes opp. Andre aktører vil derfor kunne benytte seg av omsøkt basestasjon dersom den blir realisert.

Plan- og bygningsetaten viser til høringsuttalelsene og anbefaler at byutviklingsstyret

gir rammetillatelse og dispensasjon fra reguleringsformålet ihht. pbl § 19-2 for oppføring av basestasjon (telekommunikasjonsmast og utstyrshytte) på Tjønneheia som omsøkt.

Punkt 28/14: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 30.01.2014

Bilag

Oversendelse av klage på igangsettingstillatelse for endelig avgjørelse

Sørlandsparken.pdf

St. Olavs vei 45 og 49.PDF



Arkivsak-dok. 201400006-2
Saksbehandler Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
30.01.2014

Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 30.01.2014

- 10/14 Fidgeåsen 88 og 90 – oversendelse av klage på igangsettingstillatelse for endelig avgjørelse. Plan- og bygningssjefens skriv 02.01.2014. Trykt vedlegg.
- 11/14 Sørlandsparken, felt F/K/I 13, mindre endring av bebyggelsesplan vedtatt 30.10.2008. Vedtak.
- 12/14 St. Olavs vei 45 og 49 – detaljregulering, klage på Bystyrets vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 06.01.2014. Trykt vedlegg.
- 13/14 GNR. 98 BNR. 6, Hamresandveien 86 – fylkesmannens behandling av klage over avvisningsvedtak. Fylkesmannens skriv 06.01.2014. Kommunens avvisning av klage på godkjent endring av utomhusplan og parkeringskjeller er påklaget. Fylkesmannen opprettholder begge vedtakene av 24.05.2013.
- 14/14 GNR. 98 BNR. 515, Grovikveien. Fylkesmannens behandling av klage over avslag på søknad om dispensasjon for fradeling og oppføring av tomannsbolig. Fylkesmannens skriv 07.10.2013. Kommunens avslag på søknad om dispensasjon for fradeling og oppføring av tomannsbolig er påklaget. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak.

Forslag til vedtak

[Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær