

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2011-2015) d. 26-01-2012

Møtedato Torsdag d. 26. januar 2012 kl. 09:00

Møtested Tollbodgata 22

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 12.01.2012.....	3
Tinnheiveien/Metallveien - ombygging av kryss og busslommer.....	5
ODDERNESVEIEN - SYKKELTRASE MELLOM TORRIDALSVEIEN OG MARCUS THRANI	8
Euroterminalen - reguleringsplan - avslutting og prosess vidare.....	11
Klage på avslag vedrørende søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse	19
Kystveien 264 - søknad om dispensasjon fra plankrav og formål i kommuneplanen for oppføring av	24
83/5 - søknad om dispensasjon fra plankravet og formålet i kommuneplanen for fradeling av parsel	29
Dvergsnesveien 18/20 - Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for oppføring av ny	34
Lumberveien 48 m.fl. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.....	38
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 26.01.2012.....	48
Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 26.01.2012.....	51

Sak 6/12: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 12.01.2012



Dato: 10.01.2012
Saksnr.: 201200006-2
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
26.01.2012

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 12.01.2012

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 12.01.2012.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Sak 7/12: Tinnheiveien/Metallveien - ombygging av kryss og busslommer

Vedlegg

Plan Tinnheiveien x Metallveien x Natriumveien



Dato: 05.01.2012
Saksnr.: 201111229-2
Arkivkode E: Q8
Saksbehandler: Per Kjelsaas

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
26.01.2012

Tinnheiveien/Metallveien - ombygging av kryss og busslommer

Siden 2010 har det pågått utbedring av bussholdeplasser på Tinnheia med tilrettelegging for funksjonshemmede. Geometrisk utforming er endret med lenger innkjøringsrampe, høyere kantstein, ledelinjer m.m. De nye holdeplassene er tilpasset lavgulvbusser som letter på- og avstigning med rullestol, rullator og barnevogn.

Krysset Tinnheiveien - Metallveien – Natriumveien har i dag en uheldig utforming med gjennomgående føring av Tinnheiveien - Natriumveien gjennom krysset mens Metallveien føres vinkelrett inn på de andre. Tinnheiveien - Metallveien er busstrasé og det er ønskelig at denne utformes som gjennomgående mens Natriumveien som er en boligvei føres vinkelrett inn på busstraséen.

Vedlagte plan datert 05.01.2012 er basert på at Tinnheiveien - Metallveien går i en sammenhengende kurve gjennom krysset og at busslommene gis standard utforming for funksjonshemmede.

For å bedre forholdene for busstrafikken, har vi ønsker om å forkjørregulere busstraseen i på Tinnheia og endring av linjeføringen i krysset er en forutsetning for dette.

Planen berører bare kommunal grunn og ble sendt på høring til velforeninger og tilstøtende huseiere i august 2011. Det er ikke innkommet merknader til planen. I planen som fremlegges nå er bussholdeplassen i Metallveien trukket ca. 6 m lenger mot vest for å få bedre innkjøring enn i den planen som ble sendt ut på høring.

Anleggskostnadene er beregnet til ca. 2 mill. kr. Ombyggingen er forutsatt å skje med BRA-midler (statlig tilskudd til hc-tilpassing av holdeplasser), ATP-midler og ingeniørvesenets arbeidsplan. Fullfinansiering er foreløpig ikke ordnet.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret vedtar plan for ombygging av krysset Tinnheiveien - Metallveien – Natriumveien, datert 05.01.2012.

Terje Lilletvedt
Byingeniør

Per Kjelsaas

Trykte vedlegg: plan for ombygging av krysset Tinnheiveien - Metallveien – Natriumveien,
datert 05.01.2012

Sak 8/12: ODDERNESVEIEN - SYKKELTRASE MELLOM TORRIDALSVEIEN OG MARCUS THRANES GATE

Vedlegg

4. Oddernesveien - plan for sykkeltrase, detalj 3
3. Oddernesveien - plan for sykkeltrase, detalj 2
2. Oddernesveien - plan for sykkeltrase, detalj 1
1. Oddernesveien - plan for sykkeltrase



Dato: 03.01.2012
Saksnr.: 201100227-82
Arkivkode E: Q20
Saksbehandler: Per Kjelsaas

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
26.01.2012

ODDERNESVEIEN - SYKKELTRASÉ MELLOM TORRIDALSVEIEN OG MARCUS THRANES GATE

Høsten 2010 ble det meldt oppstart av reguleringsarbeid for gang-/sykkelvei i Lovisenlund allé. Det kom sterke protester fra Nedre Lund vel og Lovisenlund skole pga inngrep og sykkeltrafikk i et fredelig grøntareal som benyttes til rekreasjon og lek. Vi fremmet 23.06.2011 sak for byutviklingsstyret for å få et prinsippvedtak om trasévalg. Følgende vedtak ble fattet (sak 128/11):

"Byutviklingsstyret vedtar at regulering av hovedtrasé for sykkeltrafikk gjennom nedre del av Lund baseres på alternativ 3, Oddernesveien." (Enst)

Ingeniørvesenet utarbeidet plantegninger for sykkelstamvei langs Oddernesveien basert på byutviklingsstyrets vedtak og sendte disse på høring til velforening, skole, beboere, Fylkesmannen, Statens vegvesen og fylkeskommunen i desember 2011.

Planen omfatter en 3,5 m bred sykkelvei og 2 m bredt fortau fra undergangen ved Torridalsveien til Oddernesveien med plankryssing av Ole Bulls gate. Skille mellom sykkelvei og fortau er forutsatt med lav ikke-avvisende kantstein. Eksisterende gang-/sykkelvei langs Torridalsveien fra syd må forskyves noe nærmere veien. Avkjørsel til Torridalsveien 34a fra Ole Bulls gate må forskyves noe. Tilkobling av gang-/sykkelvei langs Torridalsveien fra nord blir også noe endret.

I tilknytningspunktet til Oddernesveien er det foreslått en føring på sykkelveien med nedfelte felter av smågatestein på begge sider. For å unngå konflikt med boligvei fra Flaten der det er veldig dårlig sikt, er denne boligveien foreslått enveiskjørt mot Flaten.

I krysset med Marcus Thranes gate er føringen på sykkelveien endret slik at den føres mer direkte inn i Oddernesveien.

I krysset med Parkveien er det inntegnet frisktarealer på 10 x 30 m. Disse forutsetter flytting/senking av gjerder som stort sett står på vegvesenets grunn. I østre hjørne av krysset berøres noe privat grunn fra Oddernesveien 28a. Veiføringene inn mot krysset er beholdt som i dag, unntatt Parkveien fra øst, der bredden er redusert med 1,5 m for å senke farten og bedre sikten. Med unntak av frisktareal ved Oddernesveien 28a, berører planen bare offentlig veggrunn.

Anleggskostnadene er anslått til 4 mill. kr. og det er avsatt belønningsmidler til prosjektet.

Ved høringsfristens utløp har vi mottatt følgende merknader:

Brev av 23.12. fra Kay Erik Simonsen, Oddernesveien 30A. Han beklager at beboere i Oddernesveien er overkjørt av Nedre Lund vel og mener det er vanskelig å forstå at sykkeltraséen kan legges i Oddernesveien med kryssende biltrafikk og parkering. Han opplyser at beboere ukentlig ser nestenulykker på fortauene i Oddernesveien og at det vil skje alvorlige ulykker med voksne syklister i stor fart.

Brev av 22.12. fra Statens vegvesen. De beklager at igangsatt arbeid med reguleringsplan for gang-/sykkelvei i Lovisenlund allé ikke ble videreført. De mener denne traséen ville gitt en bedre løsning for gang-/sykkeltrafikken. For øvrig har de mindre merknader til smågatestein og vedlikeholdsansvar.

Brev motatt 27.12. fra Hans Olav Omland, Oddernesveien 47 og Ivar Nilsen Oddernesveien 49a. De viser til at stikkveien til Oddernesveien 47 og 49 er smal og ber ber om at den utvides med 0,5 m der den går parallelt med gang-/sykkelveien ned mot Oddernesveien.

Våre kommentarer: Det legges ikke opp til at det skal sykles på fortauene i Oddernesveien, men at syklister skal benytte kjørebane. Oddernesveien har lav biltrafikk og bortsett fra kryssing av Parkveien vil konfliktnivået være forholdsvis lavt. Planen er justert slik at bredde på stikkveien til Oddernesveien 47 og 49 er øket med 0,5 m.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret vedtar plan for sykkeltrasé mellom Torridalsveien og Marcus Thranes gate, datert 03.01.2012.

Terje Lilletvedt
Byingeniør

Per Kjelsaas

Trykte vedlegg: plantegninger for sykkelstamvei langs Oddernesveien, datert 03.01.2012

Utrykte vedlegg: 3 brev med merknader til planen

Sak 9/12: Euroterminalen - reguleringsplan - avslutting og prosess videre

Vedlegg

Saksprotokoll

5. Referat fra oppstartsmøte Vestre Strandgate 49
6. Saksprotokoll få tidlegare politiske vedtak i saka
4. Referat fra oppstartsmøte Kristiansand Jernbanestasjon
3. Referat frå mekling 06.01.201
2. Bestemmelser sist datert 13.05.2011 (etter mekling)
1. Plankart under, på og over bakkenivå

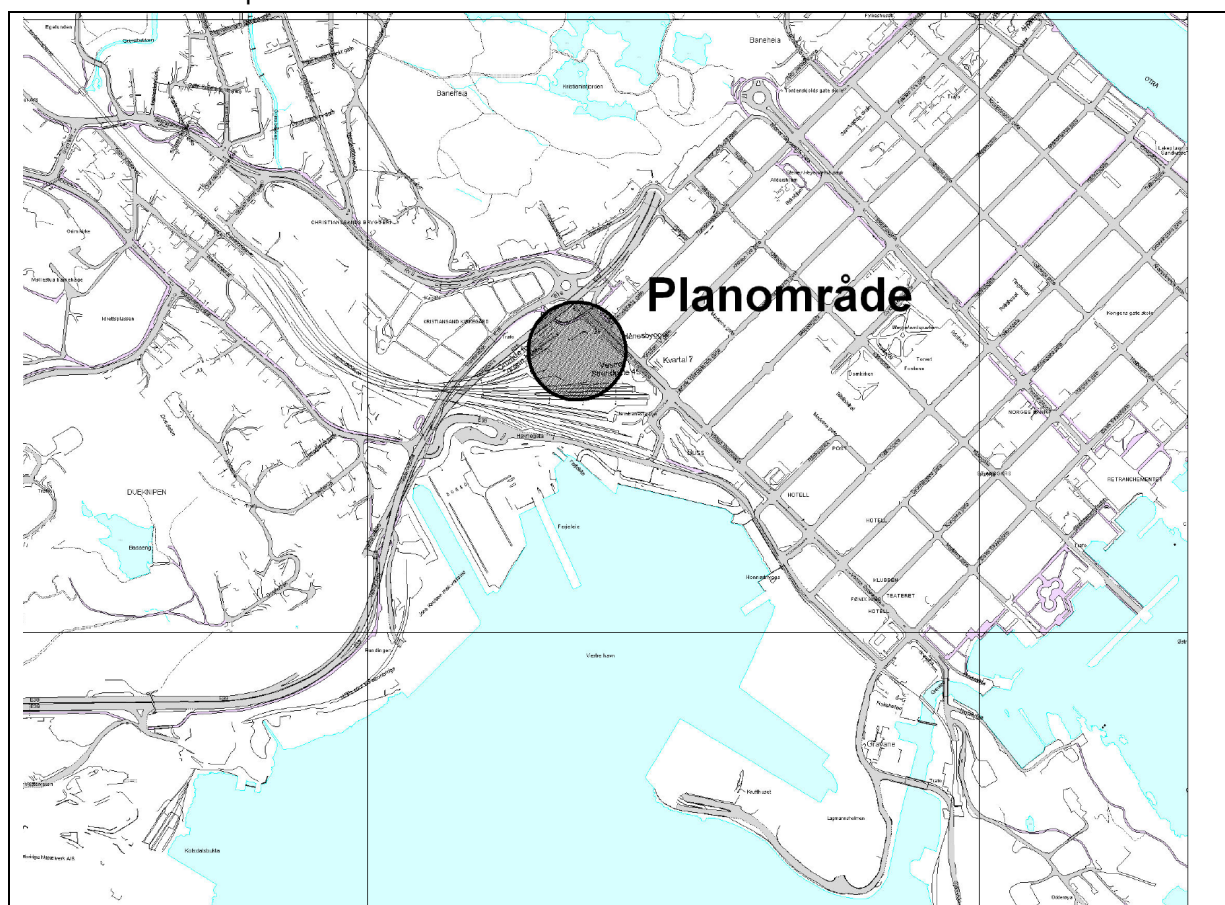
Dato: 10.01.2012
Saksnr.: 200601017-259
Arkivkode O: PLAN: 1096
Saksbehandler: Ålaug Rosseland

Saksgang
Byutviklingsstyret
Bystyret

Møtedato
26.01.2012
22.02.2012

Euroterminalen - reguleringsplan - avslutting og prosess videre

Oversiktskart med planområde.



Samandrag:

Reguleringsplan for Euroterminalen, plan 1096, vart sist godkjent i bystyret 15.09.10, sak 116/10. Det var motseiing til planen frå Statens vegvesen, Jernbaneverket og Vest-Agder fylkeskommune. Mekling vart gjennomført hos fylkesmannen 06.01.11. Kommunen og Jernbaneverket skulle deretter finne løysing på enkelte av meklingspunkta. Det mest vanskelege var arealkonflikt havnespor – ny havnegate.

- Tre møter var gjennomført då me tilsynelatande hadde ei løysing på det vanskeligaste: Rekkefølgekrav til regulering for, og bygging av godsspor til Langemyr, kostnadsrekna til ca. 120 mill.kr. I tillegg ville dette godssporet medføre at det også måtte byggast dobbeltspor til Langemyr. Seinare meldte Jernbaneverket at dei ikkje såg på dette som ei løysing likevel. Jernbaneverket si motseiing mot uklar trafikk-løysing og ny Havnegate står ved lag.

Oppstart nye reguleringsplanar:

- Jernbaneverket ønskjer nå å utarbeide reguleringsplan for Kristiansand stasjon.
- Tiltakshavar for utbygging av byutviklingsområdet vil i gang med ny reguleringsplan for eit nytt utbyggingskonsept, utan kjøpesenter og med atkomst frå Vestre Strandgate.

Plan- og bygningsetatens vurdering er at reguleringsplan for Euroterminalen er uaktuell å sende til Miljøverndepartementet for endeleg avgjerd i meklingsaka. Element frå planen som det ikkje er strid om må vidareførast i nye reguleringsplanar. Planområdet må dekkast av dei nye planane.

Konsekvens av ny plan for byutviklingsområdet er at offentlig parkeringsanlegg ikkje kan innarbeidast i ny plan.

Teknisk direktørs innstilling.

Forslag til vedtak:

1. Sak reguleringsplan for Euroterminalen, plan 1096, avsluttes.
2. Planområdet for nye planer skal fullt ut dekke planområdet for plan 1096.
3. Element fra plan 1096 som skal videreføres i nye reguleringsplaner er sikring av et godt kollektivknutepunkt, vern av jernbanestasjonen, vern av trær og rekkefølgekrav til opparbeiding av deler av Vestre Strandgate.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

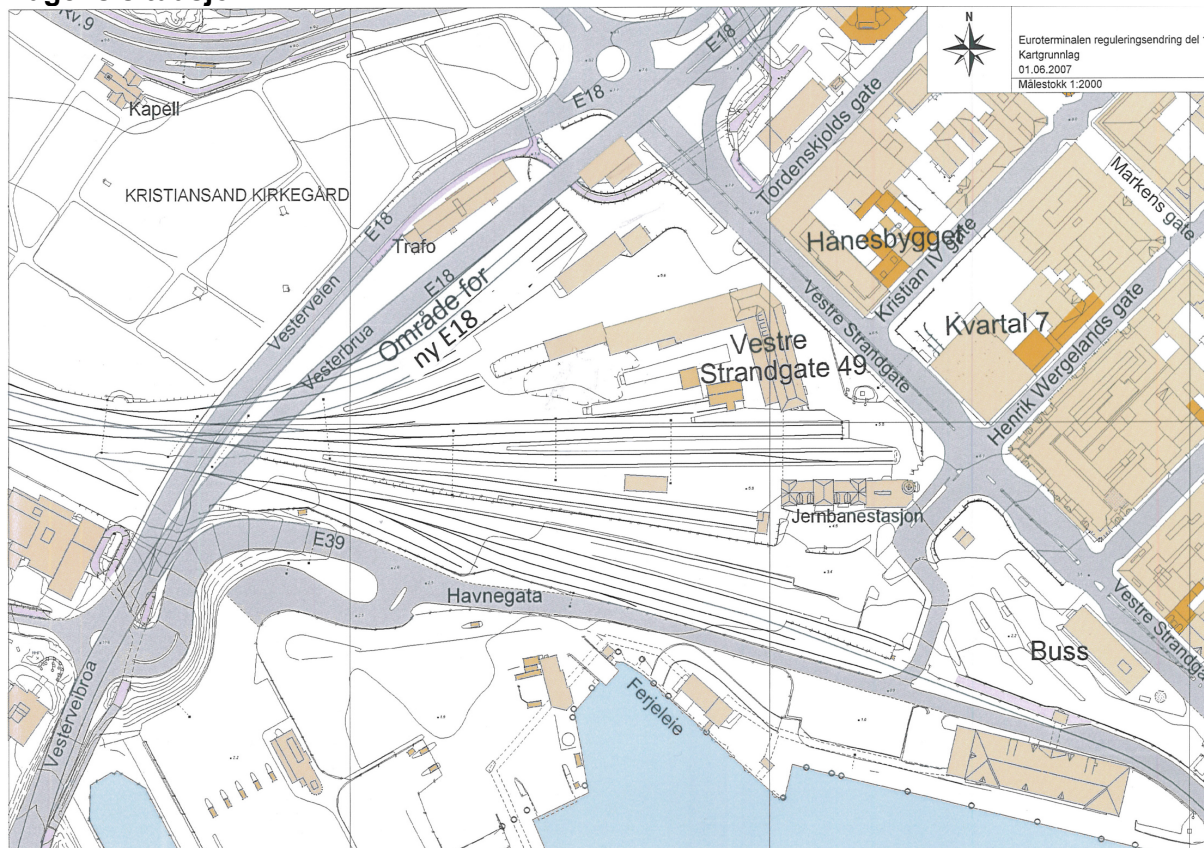
Trykte vedlegg

1. Plankart, under, på og over bakkenivå
2. Bestemmelser, sist datert 13.05.2011 (etter meklings)
3. Referat frå meklings 06.01.11
4. Referat oppstartsmøte Kristiansand jernbanestasjon
5. Referat oppstartsmøte Vestre Strandgate 49
6. Saksprotokoll frå tidlegare politiske vedtak i saka, bystyret sak 22/10 og 116/10.

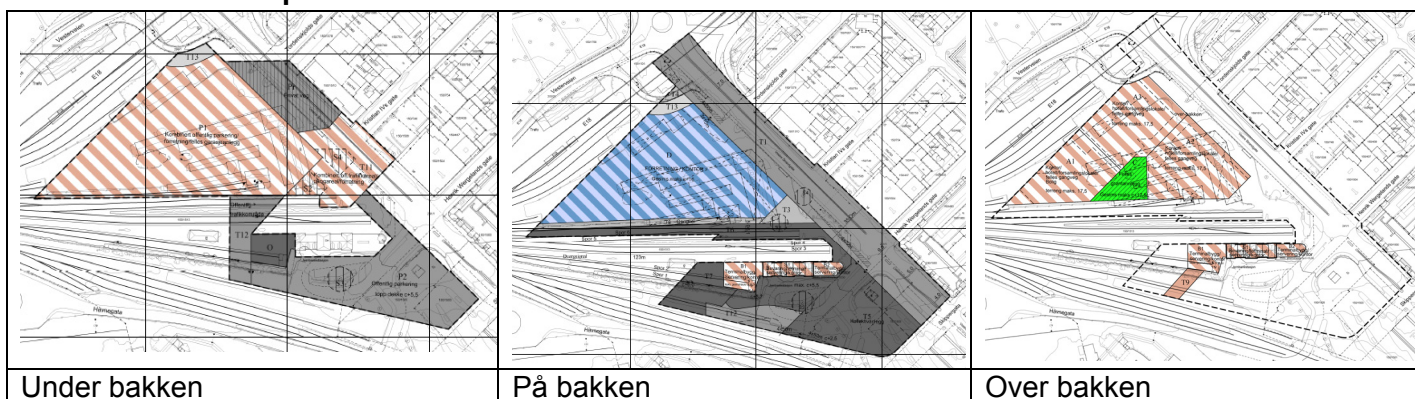
BAKGRUNN FOR SAKA

Bystyret si godkjenning 15.09.10 av reguleringsplan for Euroterminale del 1, plan 1096. Godkjenninga var ikkje endelig på grunn av motseiingar (innsigelser). Mekling hos Fylkesmannen i Vest-Agder førte ikkje fram. Det er ikkje aktuelt å sende planen til avgjerd i Miljøverndepartementet fordi konfliktane bør løysast lokalt.

Dagens situasjon



Euroterminalplanens innhald

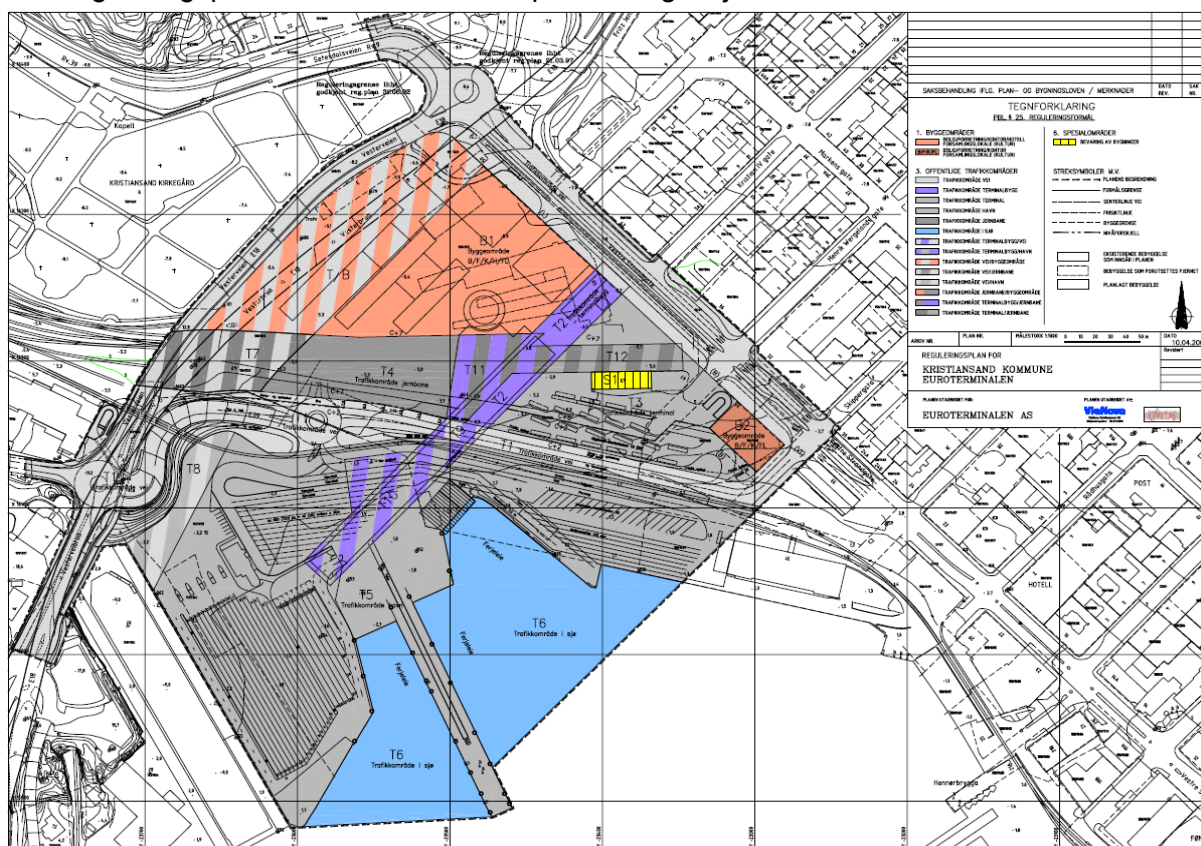


Planen omfattar i hovudsak:

- Kjøpesenter i 2 etg. over heile byggeområdet.
- Kombinert formål bustad, kontor, hotell, forsamlingslokale
- Underjordisk offentlig parkeringsanlegg for minst 600 bilar.
- Rekkefølgekrav til bygging av ny havnegate med gang/sykkelvei inkl. planfritt kryss med E18, bygging av ny busstasjon og delvis opparbeiding av Vestre Strandgate.
- Vern av kulturminne (jernbanestasjonen) og grønstruktur (3 store tre)

Gjeldende plan

Reguleringsplan for Euroterminalen, plan 844, godkjent 10.04.2002, revidert 20.10.05.



PLANPROSESS for Euroterminalen del, plan 1096

Sommaren 2005 vart Sjøfront utvikling as (ROM eiendom og Sektor eiendom) etablert for utvikling av B1 i plan 844. Såpass mykje av forutsetningane for plan 844 var endra, at det måtte skje i form av reguleringsendring

Byutviklingsstyret førstegongsbehandla planforslag for Euroterminalen del I, plan 1096 21.06.07.

Statusrapport om reguleringsarbeidet vart lagt fram for byutviklingsstyret 28.05.09.

Sluttbehandling skjedde i byutviklingsstyret 04.02.10 og bystyret 17.02.10

Klage frå Statens vegvesen og Vest-Agder fylkeskommune medførte ny behandling i byutviklingsstyret 19.08.10 og i bystyret 15.09.10

Mekling hos fylkesmannen med Jernbaneverket, Statens vegvesen og Vest-Agder fylkeskommune vart gjennomført 06.01.11. Det vart ikkje funn løysing på alle meklingspunkt. Men det vart enighet om at Jernbaneverket og kommunen skulle gå i dialog for å finne løysing på desse punkta. Det var eit felles mål å få til dette innan 1. juni 2011.

Etter mekling vart det gjennomført 3 møter mellom Jernbaneverket, Statens vegvesen og Kristiansand kommune v/ plan og bygning og Kristiansand hamn for å finne konkret løysing på:

- Meklingspunkt 2: Krav om minimum 5 meter bred atkomstsone mellom nordvestre hjørne av Kongesteinen og fortau langs Vestre Strandgt.

- Meklingspunkt 6: Flytting av avkjøring frå havnegata:
"Før det gis tillatelse til avkjørsel vist i planen i forlengelsen av Henrik Wergelands gate skal togtrafikken på havnesporet som avkjørselen vil krysse være flyttet eller lagt ned. Det ble avtalt at Jernbaneverket søker Statens Jernbanetilsyn om å flytte dagens kryssing av havnesporet til den innregulerte avkjøringen.
- Meklingspunkt 8: Innsigelse knyttet til generell trafikkløsning, rekkefølgekrav om plan for og ferdig bygd Havnegate. Der ny Havnegate ligger i gjeldende reguleringsplan, godkjent i 2002, vil Jernbaneverket ha framtidige togspor for lokaltrafikk.

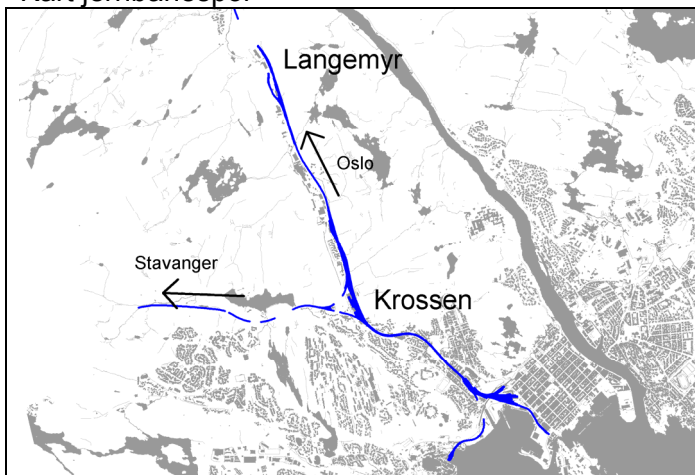
Resultat av samarbeidsmøtene vart:

1. Grense jernbaneareal / Vestre Strandgate vart løyst med å regulere 1,65 meter av regulert, ikkje opparbeida, del av Vestre Strandgate til jernbane. Arealet blir del av perrong.
2. Flytting av avkjørsel må vere prosjektert før det kan søkast om flytting.
3. Løysing for flytting av hamnespor til ny containerhamn fekk ei tilsynelatande løysing med å stille rekkefølgekrav til regulering og bygging av godsspor til Langemyr, til kostnad 120 mill. I tillegg vart det sagt å vere nødvendig med funksjonelt dobbeltspor for gjennomgåande trafikk til Krossen og dobbeltspor på grunn av godssporet til Langemyr.

Men ikkje lenge etterpå meldte Jernbaneverket at dei trekte seg frå løysinga i pkt. 3, emd følgjande beskjed:

Jernbaneverket har som kjent vurdert mulig alternativt hensettingspor på Dalane. Tiltaket er kalkulert til 120 mill kr. I tillegg kommer kostnadene til etablering av dobbeltspor til Dalane. Alternativet anses som dårlig og bidrar verken til utvikling av jernbanen eller til å legge til rette for mer gods på bane. Jernbaneverket vil ikke gjennomføre tiltaket som presentert i møte 11. april. Det betyr at rekkefølgebestemmelsene med krav om godkjent reguleringsplan og ferdig opparbeidet dobbelt jernbanespor og nytt godsspor til Langemyr, må utgå.

Kart jernbanespor



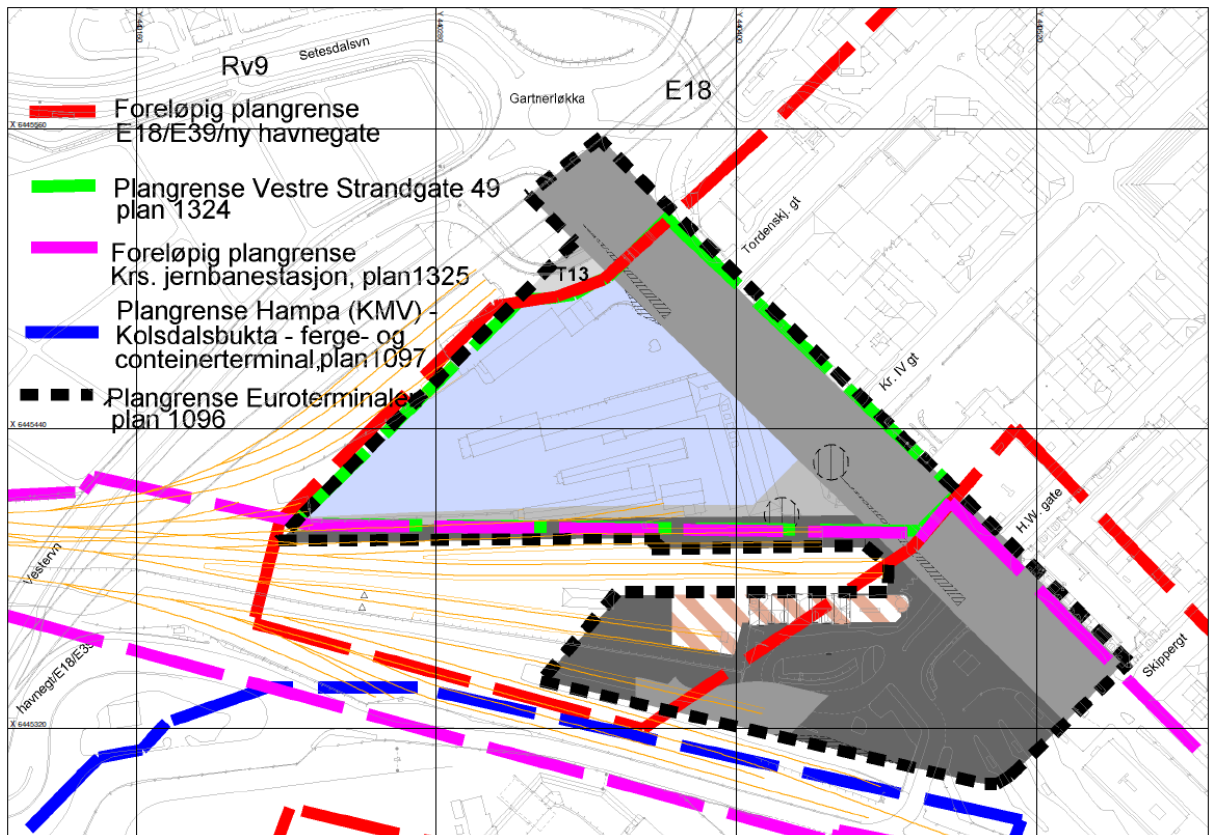
Konklusjon: Tilbake til start.

INNHALD I PLAN 1096 SOM BØR VIDAREFØRAST I NYE PLANAR

- Planområdet bør dekkast fullt ut.
- Rekkefølgekrav til delvis opparbeiding av Vestre Strandgate
- Vern av kulturminne (jernbanestasjonen) og grønstruktur (3 store tre)

OPPSTART AV NYE REGULERINGSPLANAR

Plangrenser



Tre nye planar som er i ferd med å starte opp vil ta over dei uløyste konfliktene. Planane har ved oppstart overlappende planområde og tema som grip inn i kvarandre. I tillegg er arbeid i gang med ein fjerde plan for ferge- og containerterminal plan 1097, som også grip inn i og blir gripe inn i dei andre planane. Ved oppstartsmøter for to av planane 16.12.2011, der alle partar møttest var det enighet om at dei ulike planane ikkje kunne slåast saman til ein plan. Det vart slått fast at det er stort behov for samordning og at kommunen må stå for samordninga. Plan- og bygningssjefen vil ta initiativ til å få etablert samarbeidsgruppe mellom regulantane Jernbaneverket, Statens vegvesen, Kristiansand hamn og med deltaking frå fylkeskommunen, AKT og kommunen.

Planane er:

1. Reguleringsplan for Kristiansand stasjon i regi av Jernbaneverket, plan 1325. Oppstartsmøte 16.12.2011.

Planområdet omfattar jernbanen sitt areal inkludert regulert ny havnegate. Det omfattar også inntil vidare: Rutebilstasjonsområdet og Vestre Strandgate frå grense mot planområdet til Vestre Strandgate 49. Men dette vil truleg bli tatt over av Statens vegvesen, sjå pkt 3.

2. Detaljregulering Vestre Strandgate 49, plan 1324 i regi av Quadrum. (Sjøfront utvikling som stod bak reguleringsplan for Euroterminalen, plan 1096, har nå skifta namn til Quadrum). Oppstartsmøte 16.12.2011.

Kommunen meiner Vestre Strandgate må med i planområdet, men at det ikkje vil bli

kravd meir detaljering av vegarealet enn i plan 1096.

Kjøpesenter er nå ikkje med i plankonseptet. Atkomst er mest sannsynleg frå Vestre Strandgate, på bakgrunn av at nytt konsept ikkje inneber meir trafikk enn dagens aktivitet på tomte. Dette kan opne for rask igangsetting av første byggetrinn.

Eit kompliserande spørsmål til denne planen er at den ikkje omfattar det offentlege parkeringsanlegget som Euroterminalplanen hadde. Kommuneplan 1998 – 2010 hadde offentlig parkeringsanlegg i kvartal 7 (Megakvartalet) for kjørande til nordvestre del av Kvadraturen. Dette parkeringsanlegget vart sløyfa ved oppstart av områdeplan for kvartal 7, fordi anlegget i Euroterminalen ville erstatte det.

I meklinga for Euroterminalplanen vart dette p-anlegget løysing på meklingspunkt 3. Parkering for reisande med tog vart løyst med å ta inn i reguleringsbestemmelsene § 14j: *Samlet innenfor trafikkområdene T7 og P1 skal det opparbeides 50 parkeringsplasser til bruk for Jernbaneverket sine kunder. Utforming og plassering samt hvordan parkeringskravet sikres skal behandles i utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Kristiansand kommunen eller ved egen avtale mellom Jernbaneverket og tiltakshaver. Avtale skal inngås før rammetillatelse gis. Utkast til utbyggingsavtale skal forelegges Jernbaneverket for godkjenning før inngåelse og kunngjøring.*

3. Regulering av E18/E39/ny havnegate til Skippergata, i regi av Statens vegvesen. Planområdet skal gå frå tunnelopningen aust for Gartnerløkka til Kolsdalen. Inntil vidare er det overlapping mellom dette og deler av planområdet til Kristiansand jernbanestasjon: areal til ny havnegate, driftsbanegård og busstasjon. Etter forslag frå Kristiansand kommune har det også med seg vegareal langs gang-sykkelvegen oppe ved Gartnerløkka, T13, del av plan 1096.

Pågåande planarbeid:

4. Områderegulering for Hampa (KMV) – Kolsdalsbukta ferge- og containerterminal, plan1097.
5. Kvalitetssikring av bystyrevedtak om havnestrukturen.
6. Agder kollektivtrafikk arbeider med detaljplan for rutebilstasjonen.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING

Reguleringsplan for Euroterminalen, plan 1096 bør nå avsluttast. Det har ingen hensikt å sende planen til avgjerd i Miljøverndepartementet. Men planområdet må dekkast av nye planar og viktige tema i planen må i størst mulig grad førast vidare i dei nye planane.

Med prosess for dei fire planane gåande parallelt, blir det ein ny sjanse til å finne løysing på konfliktane der løysing bør finnast, lokalt blant aktørane som står midt oppi dei. Den største konflikta er mellom areal til ny havnegate og Jernbaneverkets ønskje om å sikre arealet for framtidig jernbanebruk.

Ålaug Rosseland
10.01.2012

Sak 10/12: Klage på avslag vedrørende søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse

Vedlegg

Klage

Vedtak



Dato: 04.01.2012
Saksnr.: 201111933-7
Arkivkode O: GNBN: 110,228
Saksbehandler: Jarle Nilsen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
26.01.2012

Klage på vedtak - avslag på dispensasjonssøknad fra reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse – Solsletta 17B.

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 02.12.2011 vedrørende avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om rekkefølgekrav. Det avgjørende for vedtaket har vært at en dispensasjon fra rekkefølgekravet vil føre til at bestemmelsen mister sin betydning og at brukerne av boligen må forholde seg til et område uten nødvendige kvaliteter som blant annet infrastruktur. Kommuneplanens krav om reguleringsplan vil også svekkes ved en dispensasjon.

Klagen begrunnes blant annet med at *sandlekeplassen som skal opparbeides i delfelt F3 vil ikke være naturlig å bruke for tomtene i delfelt D, dette fordi barn da må bevege seg langt i området. Det er i dag opparbeidet en lekeplass like over veien for omsøkt tomt som vil være den naturlige lekeplassen for denne tomten. Gangveien inn i området er godkjent, men det er snakk om å fremskaffe kapital for å realisere denne. Dette må gjøres i forbindelse med utbygging i delfelt B, C1 og C2. Familien Mortensen har avklart sine økonomiske forpliktelser for gangvei i forbindelse med kjøp av tomt.*

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret opprettholder vedtak av 02.12.2011. Klage fra tiltakshaver tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmanne i Vest-Agder.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Jarle Nilsen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Plan- og bygningsetatens vedtak av 02.12.2011
- 2 Klage på vedtak av 15.12.2011

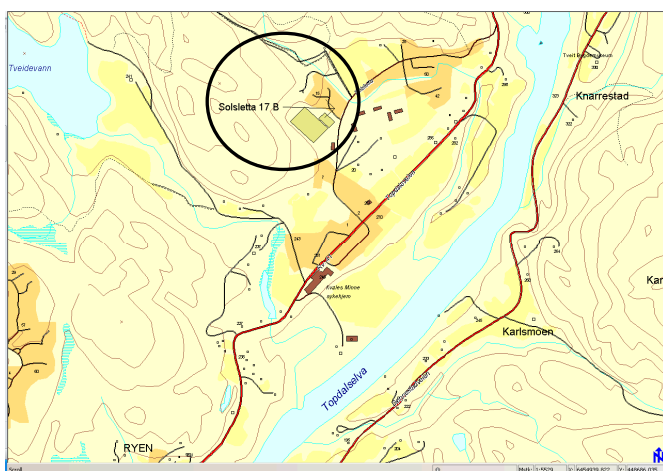
Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse om utarbeidelse av "sandlekeplass i friområde F3, Solsletta opparbeides etter kommunale veinormaler som S1, kvartallslekeplass skal være opparbeidet i planområdet eller i nærområdet til planen, sammenhengende gang- og sykkelvei fra planområdet til Ryen".

Oversiktskart:



Situasjonskart:



Utsnitt fra skråfotobasen sett fra sør, Felt D er merket med ring og omsøkt plassering er avmerket med rødt kryss



Veien inn på Solsletta. Fotballbanen sees til venstre, mens omsøkt eiendom ligger ca 100 meter lenger inne.

Solsletta, Delplan 2, Vestre del, godkjent 04.06.2003 med bygge område som formål.



Søknad om dispensasjon er ikke sendt på høring ettersom fylkeskommunen og statlige myndigheters saksområde ikke blir direkte berørt.

Omsøkt tiltak gjelder oppføring av enebolig. Boligen søkes oppført før reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser er gjennomført. Begrunnelsen i søknaden om at eiendommens økonomiske forpliktelser er oppfylt er ikke en rekkefølgebestemmelse. Eiendommen kommer også inn under krav om sammenhengende gang- og sykkelvei fra planområdet til Ryen. Dette er et viktig krav for utbyggingen generelt for Solsletta, inkludert omsøkt tiltak. Eiendommen inngår i en relativt ny reguleringsplan som har flere delfelt. Planen inneholder et felt som kan utbygges uten rekkefølgebestemmelser. Dette feltet er utbygd. Gjenstående områder faller inn under rekkefølgekravet. En dispensasjon fra kravet vil føre til at bestemmelsen mister sin betydning. Videre utbygning av området, og Solsletta for øvrig, vil da kunne bruke likhetsprinsippet for å unngå kravet. Forholdet til lekeplasser skal også være avklart ifølge rekkefølgebestemmelsene.

Plan- og bygningsetaten legger dette til grunn for vedtaket. Intensjonen i bestemmelsen anses å ikke være ivarettatt. Fordelen med å gi dispensasjon vurderes å være mindre enn ulempen ettersom sykkelveien blant annet har med sikkerhet å gjøre. I tillegg vil ulempen med at likhetsprinsippet svekkes være stor. Plan- og bygningsetaten konkluderer med at dispensasjon som omsøkt ikke kan gis jf plan- og bygningslovens § 19 pkt 2.

Klager

Tiltakshaver påklaget rettidig vedtaket i brev av 15.12.2011. Klagen er mottatt her 20.12.2011.

I klagen anføres blant annet følgende: Delfelt D er i reguleringsbestemmelsene pålagt å følge samme rekkefølgebestemmelser som delfelt B og C. Disse to delfeltene skal bebygges med flerfamilieboliger. Sandlekeplassen som skal opparbeides i delfelt F3 vil ikke være naturlig å bruke for tomtene i delfelt D, dette fordi barn da må bevege seg langt i området. Det er i dag opparbeidet en lekeplass like over veien for omsøkt tomt som vil være den naturlige lekeplassen for denne tomten. Bebyggelse av en boligtomt vil ikke utgjøre vesentlig økt trafikkbelastning i området. Det er forståelig at en større bygningsmasse på delfeltene vil kreve utbedrelse av vei inn i området, men vi kan ikke se at en familie med tilknytning til området vil medføre en vesentlig økt trafikkbelastning i området.

Vi mener det er urimelig at en familie må vente på at det skal startes arbeid med en større utbygging før de får tillatelse til å oppføre en enkelt enebolig på sin tomt. De vil ikke kunne bære kostnadene for å oppfylle rekkefølgebestemmelsene.

Det vises til klagen i sin helhet.

Plan- og bygningsetatens vurdering

I klagen anføres det at en familie som skal bygge en enkel enebolig ikke kan bære kostnadene for oppfyllelse av rekkefølgekravene. I den forbindelse presiseres det at eiendommen som søkes bebyggt er en del av området som ble lagt under rekkefølgekravene. Det har hele tiden vært krystallklart at eiendommen ikke kan bebygges før området er ferdig utbyggt med nødvendig infrastruktur og lekearealer. Dette visste utbygger både under reguleringsprosessen og i etterkant. Om eiendommen nå er solgt eller skal utbygges av familie fører ikke til at rekkefølgekravet opphører eller at behovet for infrastrukturen forsvinner.

Om en dispensasjon fra rekkefølgekravet gis vil dette føre til at bestemmelsen svekkes. Det vil da være vanskelig å holde på kravet i liknende saker, både i regulerte områder og i uregulerte byggeområder i kommuneplanens arealdel.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreligger nye momenter i saken som skulle tilsi et annet utfall enn vedtaket av 02.12.2011. Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor at klagen ikke tas tilfølge.

Sak 11/12: Kystveien 264 - søknad om dispensasjon fra plankrav og formål i kommuneplanen for oppføring av ny bolig

Vedlegg

disp.



Dato: 05.01.2012
Saksnr.: 201114199-5
Arkivkode O: GNB: 90,6
Saksbehandler: Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
26.01.2012

Kystveien 264 – Vrånes - søknad om dispensasjon fra plankrav og formål i kommuneplanen for oppføring av ny bolig

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra plankravet og formålet i kommuneplanen for oppføring av ny bolig i LNF-område med hensynssone friluftsliv. Dispensasjon er begrunnet med familiens spesielle behov for nærhet til annen familie p.g.a. en datter med cerebral parese og deres behov for avlastning av familien.

Omsøkte bolig er lav og vil bli plassert lavt i terrenget. Den er neppe til ulempe for allmenne interesser. Det er i gjeldende lovverk gitt anledning til å legge vekt på personlige og menneskelige hensyn ved behandling av en dispensasjon. Det anbefales at det gis dispensasjon som omsøkt.

Forslag til vedtak:

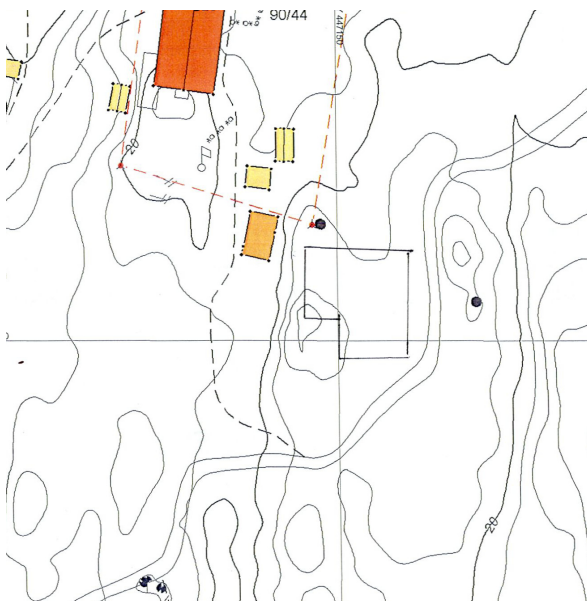
Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og gir dispensasjon fra plankravet og formålet i kommuneplanen for oppføring av en ny bolig som omsøkt. 07.11.2011.
Det er viktig at boligen blir i en etasje og plasseres lavt i terrenget.
Plan- og bygningsetaten gis fullmakt til å godkjenne den endelige løsningen.
Det vises til PBL §§ 11-6 og 19-2.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

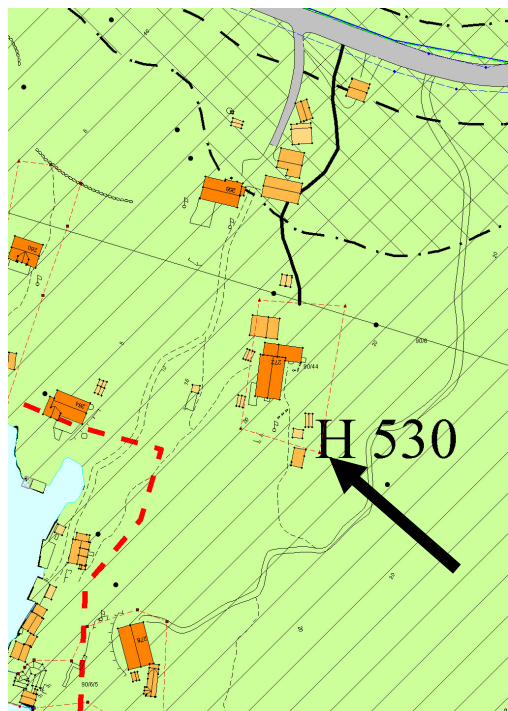
SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



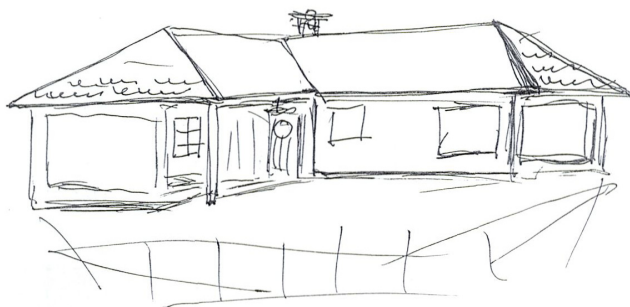
Gjeldende plangrunnlag

Området er uregulert, men i gjeldende kommuneplan avsatt som "landbruks-, natur- og friluftdformål – nåværende" med hensynssone H530 friluftsliv.



Eksisterende forhold

Det ligger i dag en enebolig bygget i 1975 rett ved siden av omsøkte tiltak. Nord for denne boligen, nærmere Kystveien ligger det et bolighus oppført i 1965. I tillegg er det bygget diverse garasjer og uthus i perioden 1970 til 1980.



Søknaden

Siri Vrånes Visser søkte 7. november 2011 om dispensasjon fra plankravet og formålet i kommuneplanen for oppføring av en ny enebolig. Ønske er å bygge et lavt hus på et plan og med valmet tak. Boligen søkes plassert rundt samme tun som foreldrene til søker, som vist på skissene over til høyre.

Søknaden er begrunnet med at den ene av deres døtre har diagnosen "cerebral parese". Hun bruker rullator og vil sannsynligvis måtte bruke rullestol etter hvert.

Fordelene ved å bygge så nær familien er stor, fordi man da vil kunne få stor hjelp til avlastning.

Den nye boligen vil benytte eksisterende avkjørsel til de 2 boligene. Kloakk vil bli knyttet til offentlig vann og kloakk i Kystveien.

Uttalelse fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling i brev datert 23.12.2011.

Det vises til at kommuneplanen tilsier at området er av betydning for allmennhetens mulighet til å drive friluftsliv. Det er vist til spesielle behov. Man må vurdere om fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene. Alternative muligheter for bolig innenfor kommuneplanens byggeområder kan tale mot en dispensasjon.

Mange enkeltdispensasjoner til boliger i LNF-områder vil kunne skape presedens og uthule kommuneplanen som styringsverktøy.

Merknader/protester

Det er ikke sendt nabovarsel fordi det over 100 meter til nærmeste nabo fordi tiltaket etter plan- og bygningsetatens vurdering ikke berører deres interesser. Jfr. Plan- og bygningslovens § 21-3.

Plan- og bygningsetatens vurdering



Aller først kan det nevnes at Fylkesmannens merknader om "muligheter for bolig innenfor kommuneplanens byggeområder" ikke er realistisk i dette tilfellet, fordi det ikke er vist noen byggeområder på eiendommen og heller ikke i nærheten.

Omsøkte bolig vil bli liggende relativt diskret og lite eksponert like syd-øst for eksisterende bolighus. Bygget er tenkt oppført i en etasje, med valmtak og lav takvinkel, som antydnet på forrige side. Området er i kommuneplanen avsatt som LNF-område med hensynssone friluftsliv, men etter plan- og bygningsetatens vurdering er området rundt eksisterende bolighus allerede privatisert og ikke et område som naturlig ligger til rette for allmenne friluftsinteresser. Man kunne kanskje tenke seg en plassering av ny bolig lenger mot nord, bak eksisterende bolighus. Selv om en slik plassering vil være mer skjermet i forhold til strandsonen, oppfattes dette ikke være den riktige og naturlige plasseringen for denne boligen. Som man kan se av vedlagte flyfoto, er det i dag relativt mye bebyggelse i bukta nedenfor omsøkte tiltak.

Det er i gjeldende lovverk gitt anledning til å legge vekt på personlige og menneskelige hensyn ved behandling av søknad om dispensasjon. I dette tilfellet mener plan- og bygningsetaten at dette må kunne tillegges vekt.

Å tilrettelegge for familien Wrånes på denne måten må være et tiltak som vil lette familiens hverdag og som vil kunne spare samfunnet forøvrig.

Det som er viktig er at det bygget som skal settes opp, blir planlagt og oppført i tråd med det som er vist i dispensasjonssøknaden, et lavt hus plassert ned i terrenget.

I kommunens database for biologisk mangfold er det ikke vist noen funn i nærheten, slik at tiltaket vil etter plan- og bygningsetatens vurdering ikke komme i konflikt med naturmangfoldsloven.

Plan- og bygningsetaten mener dermed at tiltaket ikke kommer i konflikt med regionale og lokale friluftsinnteresser, naturvern, biologisk mangfold, landskapsinteresser eller kulturminner. Tiltaket tilsidesetter etter plan- og bygningsetatens vurdering ikke vesentlig plan- og bygningslovens formålsbestemmelser eller hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra.

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

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

Det anbefales at Byutviklingsstyret gir dispensasjon.

Sak 12/12: 83/5 - søknad om dispensasjon fra plankravet og formålet i kommuneplanen for fradeling av parsell

Vedlegg

4. klage på vedtak
3. Avslag datert 30.09.2011
2. protest
1. Søknad om dispensasjon



Dato: 06.01.2012
Saksnr.: 201007947-12
Arkivkode O: GNB: 83,5
Saksbehandler: Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
26.01.2012

Gnr.83 bnr.5 - søknad om dispensasjon fra plankravet og formålet i kommuneplanen og søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for fradeling av parsell

Saken gjelder klage på plan- og bygningsetatens vedtak av 30.09.2011. Søknad om dispensasjon for fradeling av parsell 1 alternativt parsell 2 ble avslått. For parsell 1 er det kommuneplanen som er plangrunnlag og her er området avsatt som LNF-område med hensynssone "bevaring kulturmiljø". For parsell 2 er det reguleringsplan for Buane som er plangrunnlag og her er området avsatt som friluftsområde.

Vedtaket er påklaget av søker i brev datert 14.10.2011. Det vises til sendretlig saksbehandling, tidligere og dagens plangrunnlag og forhold omkring plassering av parsellene. Begge parsellene ligger eksponert til i forhold til sjøen i ubebygde områder. Fradeling vil komme i konflikt gjeldende regulering og med offentlige interesser for begge alternativene. Plan- og bygningsetaten mener at det i klagen ikke fremkommer forhold som tilsier en annen vurdering av søknaden enn tidligere.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 30.09.2011. Klagen fra søker datert 14.10.2011 tas ikke til følge. Det vises til PBL §§ 19-2, 11-6 og 12-4. Saken oversendes fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling

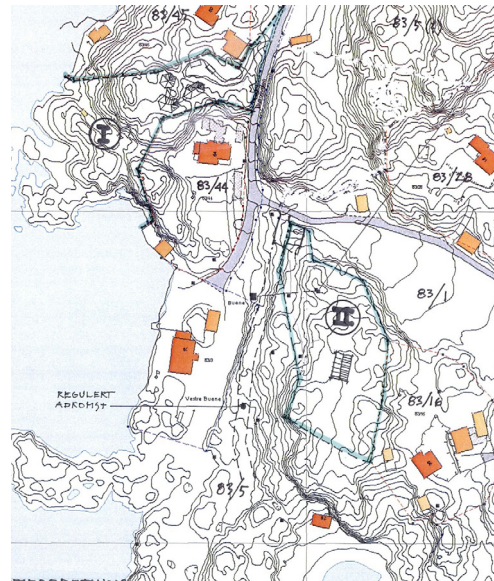
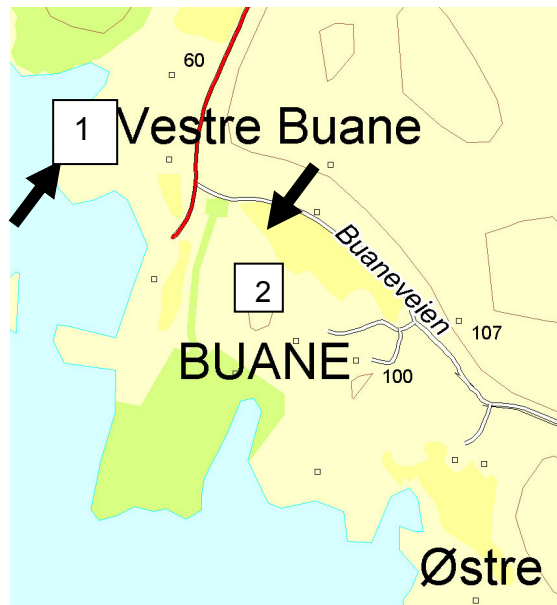
Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

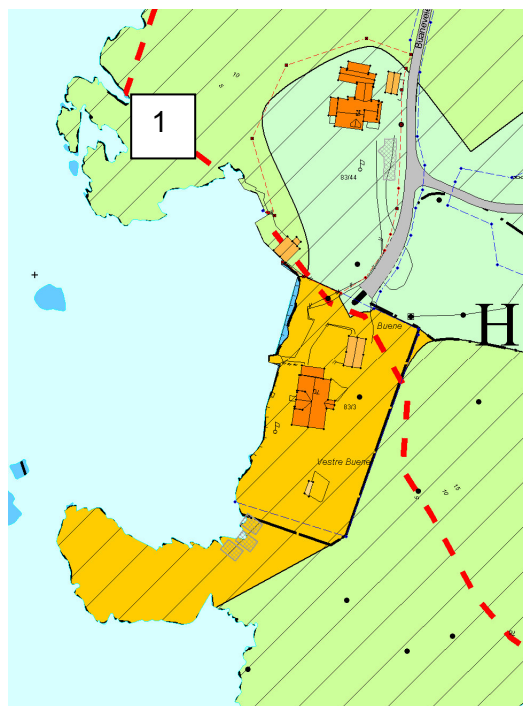
Vedlegg: 1. Søknad om dispensasjon datert 21. september 2010
2. Naboprotest datert 4. september 2010
3. Avslag datert 30.09.2011
4. Klage på vedtak datert 14. oktober 2011

SAKSFREMSTILLING

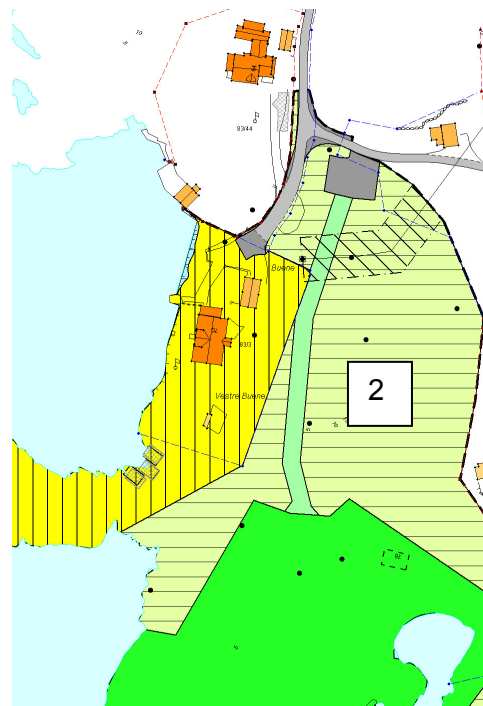
Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag



Utsnitt kommuneplan



Utsnitt reguleringsplan

Området omkring parsell 1 er uregulert, men i gjeldende kommuneplan avsatt som "landbruks-, natur- og friluftsområde - nåværende" med hensynssone H570 "bevaring kulturmiljø".

Fram til 22.06.2011 var det kystsoneplanen som var plangrunnlag og da var området avsatt som "Bygeområde – lokalmiljø med bevaringsverdi".

For parsell 2 er det reguleringsplan for "Buane, Randesund", godkjent 06.03.2002 som er plangrunnlag. Her er området omkring parsell 2 avsatt som "friluftsområde".

Kommunens database for biologisk mangfold viser ingen spesielle treff for de to alternativene.

Eksisterende forhold

Områdene omkring de to aktuelle parsellene er i dag ubebygget.

Søknaden

Adv. Tore Vestbakke søkte i brev av 21. september 2010 p.v.a. grunneier Bjørg Vigdis Stendahl Sørensen og 4 arvinger om fradeling av en parsell for oppføring av fritidsbolig. Primært er det ønske om fradeling av parsell 1, vest for gnr.83 bnr.44. Alternativt søkes det om fradeling av parsell 2, øst for gnr.83 bnr.3.

Parsell 1 har et areal på ca. 4400 m² og parsell 2 har et areal på ca. 3400 m².

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 er det søkt om dispensasjon fra plankravet i kystzoneplanen.

Som begrunnelse oppgis av søker at det ikke er snakk om å bryte noen av de intensjoner og formål som kystzoneplanen skal verne om å ta hensyn til. Fordelene ved en dispensasjon er at det nå finnes en arealmessig gunstig løsning på en gammel, uløst sak for rettighetshaverne i området. Det ligger flere tilsvarende eiendommer innenfor samme område med samme bruksformål. Ingen private eller offentlige interesser blir krenket ved disse forslagene, og allmennhetens behov blir ikke berørt.

Merknader/protester

Det foreligger protest fra eier av gnr.83 bnr.28, Hilde Buene og Håkon Olsen og eier av gnr.83 bnr.16, Per Svein Sørensen i felles brev datert 4. september 2010.

De viser til at tomten "alternativ 2" er merket LNF og mener at det skal være vanskelig å bygge i slikt område. Bygningen vil rage høyt i landskapet og komme nært innpå bnr.16. Det vil også stenge for utsikt for bnr.28. Det vil i tillegg føre til vesentlig innsyn på begge disse eiendommene.

Søkers/tiltakshavers kommentarer til merknader/protester

Naboprotest er kommentert av søker i brev datert 21. september 2010.

Det vises til at protesten er rettet mot alternativ 2. Det vises også til at i kystzoneplanen er området omkring alternativ 2 avsatt som "lokalmiljø med bevaringsverdi". Når det gjelder "rage høyt i landskapet" så er det vanskelig å forstå. Den påtenkte hytta er eventuelt tenkt plassert mellom tre koller litt sør på tomta.

Plan- og bygningsetatens vedtak av 30.09.2011

Søknaden ble avslått av plan- og bygningsetaten i vedtak datert 30.09.2011 for både parsell 1 og 2 under henvisning til kommuneplanens plankrav for parsell 1 og gjeldende reguleringsplan for parsell 2. På grunn av avslag på søknaden ble ikke protester fra naboer vurdert spesielt.

Klage

Avslaget ble påklaget av adv. Vestbakke p.v.a. søker i brev datert 14.10.2011 som følger:

1. P.g.a. sendreiktig saksbehandling, mer enn et år, har dette fått direkte innvirkning på resultatet.
2. Søknaden ble sendt inn under kystzoneplanen planregime. Avslaget gir i realiteten kommuneplanvedtaket av juni 2011 tilbakevirkende kraft, noe det ikke er adgang til norsk rett.
3. Søknadens alt. 1 blir direkte berørt av denne saksbehandlingsfeilen p.g.a. klar forskjell i arealbestemmelsene. Søknaden var kun formelt nødvendig for å få dispensasjon fra plankravet i kystzoneplanen. Fordelene med en dispensasjon er betydelig større enn ulempene. Tomtegrunnen i alt.1 er liten og ligger inneklemt mellom eiendommer som er bebygget.
4. Når det gjeldet alt.2 er det sannsynlig at det ved utarbeidelse av søknadskart ble oversett at det her foreligger en reguleringsplan fra 2002. Søknad om dispensasjon opprettholdes. P.v.a. tiltakshaver anmodes det om at kommunen foretar en fornyet dispensasjonsvurdering i forhold til reguleringsplanens bestemmelser om friluftsområde. En fornuftig arrondering av en hyttetomt innenfor det regulerte friområde vil ikke krenke reguleringsplanen for Buane.
5. Behandlingsgebyret på kr. 15000,- påklages på bakgrunn av urimelig lang saksbehandlingstid.

Uttalelse fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Vest-Agder Fylkeskommune i brev datert 22.12.2011 og Fylkesmannens Miljøvernavdeling i brev datert 23.12.2011.

Fylkeskommunen sier at nybygg på begge parsellene vil være i strid med landskaps- og friluftsinnteressene som er knyttet til strandsonen, samt intensjonene i kommuneplanen og reguleringsplanen. De kan ikke se at det fremkommer forhold som klart ligger til rette for å gi en dispensasjon. Det frarådes at det legges til rette for bygging.

Miljøvernavdelingen mener at det er klart uheldig å legge til rette for nybygg. Bygging på parsell 2 vil bli i et regulert friområde og parsell 1 vil bli eksponert i kystlandskapet i LNF-område. En dispensasjon

vrurderes å kunne gi uheldige føringer for andre lignende saker. Slik det søkes om, vil det føre til negative konsekvenser for kystlandskapet over et større område. Det frarådes å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens vurdering

1. Det er beklagelig at saken har blitt liggende lenge. Den er overtatt av ny saksbehandler.
2. Søknaden ble sendt inn i "kystsoneplanens regime", men forholdet er slik at straks en ny kommuneplan er vedtatt er den rettsgyldig og alle søknader skal behandles i samsvar med den, selv om søknaden har blitt liggende ubehandlet lenge.
3. At området "alt1" i kystsoneplanen var avsatt som "byggeområde – lokalmiljø med bevaringsverdi" hadde neppe gitt et annet resultat om søknaden var behandlet i "det gamle regimet" selv om det er en klar forskjell i areal bestemmelsene. Tomta "alt1" ligger relativt eksponert til mot sjøen, med en fin odde ut mot sjøen, som i dag er relativt lett tilgjengelig for allmennheten. Søknaden ville ikke blitt anbefalt fra plan- og bygningsetaten. Jfr. flyfoto under. Etter plan- og bygningsetatens vurdering vil en dispensasjon og utbygging ved "alt.1" vesentlig tilsidesette plan- og bygningslovens formålsbestemmelser og hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra.
4. At søker har oversett at området omkring "alt2" omfattes av reguleringsplan for Buane endrer ikke på plan- og bygningsetatens vurdering av søknaden. Søknad om fradeling er vurdert ut fra gjeldende reguleringsplan og resultatet ville ikke blitt annerledes selv om søker hadde vært kjent med reguleringsplanen. Området er avsatt som friluftsområde og er forutsatt å skulle være ubebygget. Uansett om området var vurdert etter "nytt eller gammelt regime", ville en ny fritidsbolig ved "alt2" vil bli eksponert mot sjøen, i et område som skal forbli ubebygget.

Når det gjelder naboprotest kan plan- og bygningsetaten vanskelig se at en ny hytte ved "alt2" vil kunne være til slik ulempe for naboene som antydnet i protesten.

5. Ilagt behandlingsgebyr er på grunn av lang saksbehandlingstid frafalt i sin helhet.

Konklusjon:

Begge forslag til fradeling og plassering av nybygg vil skje i områder som i dag er helt ubebygget og ligger der med flott vegetasjon på koller eksponert mot sjøen.

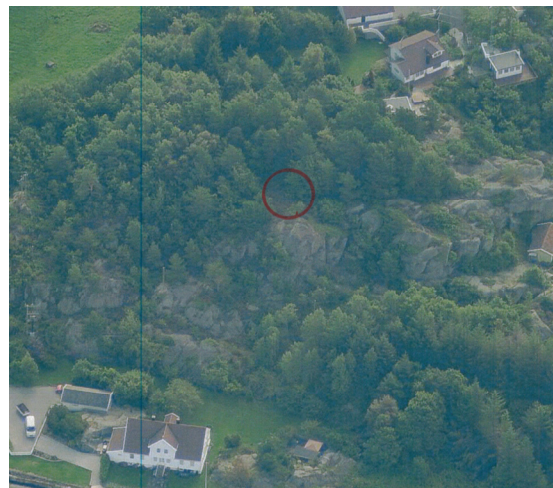
Plan- og bygningsetaten mener at begge forslag vesentlig tilsidesetter plan- og bygningslovens formålsbestemmelser og hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra.

Plan- og bygningsetaten mener at i begge tilfellene vil en fradeling komme i konflikt med regionale og lokale friluftsinnteresser, naturvern og landskapsinteresser.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 ikke foreligger og anbefaler at Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningsetatens avslag av 30.09.2011.



Alt.1



Alt.2

Sak 13/12: Dvergsnesveien 18/20 - Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for oppføring av ny bolig

Vedlegg

Søknad om dispensasjon



Dato: 089.01.2012
Saksnr.: 201009647-11
Arkivkode O: GNB: 61,87
Saksbehandler: Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
26.01.2012

Dvergsnesveien 18/20 - Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for oppføring av ny bolig

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon for oppføring av bolig nr. 3 i området. I gjeldende reguleringsplan for Strømmeområdet er det vist 2 boliger på stedet. Det søkes også om dispensasjon for å øke utnyttelsesgraden fra 15 til 25%.

Etter plan- og bygningsetatens vurdering vil ikke ytterligere en bolig øke det bebygde preget i området vesentlig og en utnyttelse med en TU=25% vurderes å være en akseptabel tomteutnyttelse sett i forhold til reguleringsbestemmelsene § 3.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og gir dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for oppføring av en ny bolig som omsøkt 23.09.2011. Det vises til PBL §§ 19-2 og 12-4.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

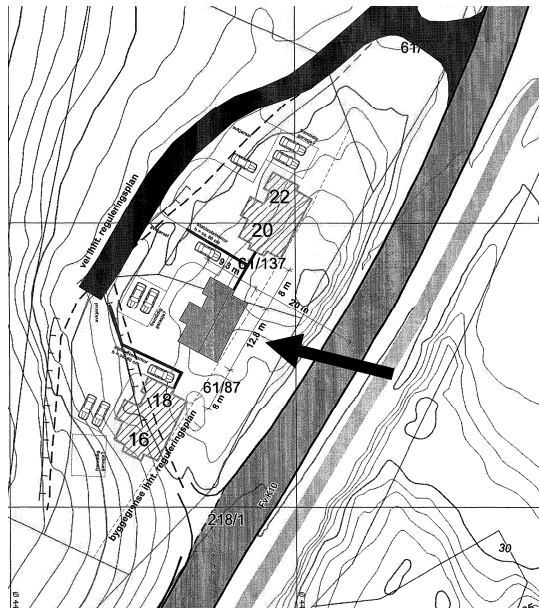
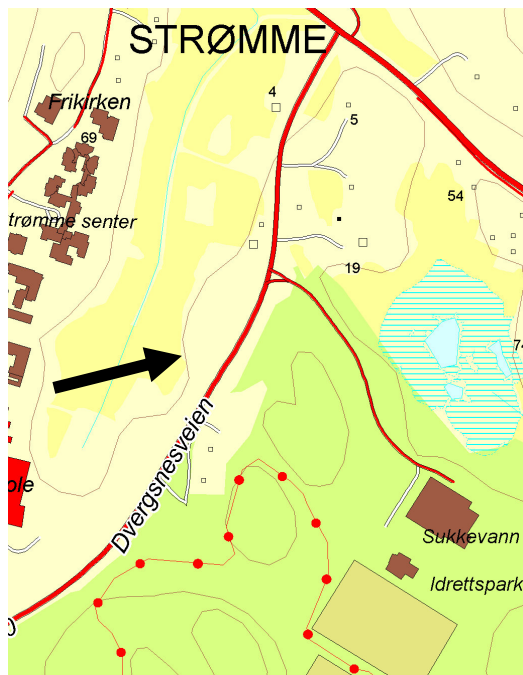
Espen Pedersen
Saksbehandler

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

For området gjelder reguleringsplan for Strømmeområdet, godkjent 27.09.1995.

Det er fastsatt en max utnyttelse på området på TU=15%.

Det er vist at det kan oppføres 2 boliger i området i gjeldende reguleringsplan.

Eksisterende forhold

Det er 2 boliger med utleiedel i området bygget i 2007/2008.

Uttalelse fra annen myndighet

Søknaden har vært sendt på høring i forbindelse med søknad om dispensasjon i 2010.

Det foreligger uttalelse fra Vest-Agder Fylkeskommune, plan- og miljø i brev datert 24.11.2010 og Fylkesmannens Miljøvernavdeling i brev datert 07.12.2010.

Fylkesmannen, miljøvernavdelingen:

Miljøvernavdelingen har ikke spesielle kommentarer til tiltaket.

Vest-Agder fylkeskommune:

Vest-Agder fylkeskommune har ikke spesielle merknader, men anbefaler at det knyttes vilkår til dispensasjonsvedtaket

om at det må legges til rette for en trafiksikker og solrik lekeplass i området.

Tidligere søknad

Eeg arkitektur AS søkte 25.10.2010 om dispensasjon fra oppføring av en ny bolig med utleiedel. Området var oppgitt å ville få en utnyttelsesgrad på TU=28,3.

Søknaden ble avslått i vedtak datert 31.05.2011.

Vedtaket ble ikke påklaget av søker/tiltakshaver.

Søknaden

Eeg arkitektur AS søkte på nytt om dispensasjon 23.09.2011.

Det søkes om dispensasjon for oppføring av ytterligere en bolig med utleiedel illustrert på situasjonskartet over, slik at det blir totalt 3 boliger med utleiedel i området. Utnyttelsesgraden er fastsatt til 25%.

Dispensasjon er begrunnet med at det ligger til rette for oppføring av ytterligere en bolig mellom de 2 eksisterende. Søker mener at en utnyttelse på TU=15% er lavt og viser til reguleringsbestemmelsene § 3 som blant annet viser til en TU=15-25% for andre boligfelt i området. Krav til parkering og uteoppholdsarealer vil bli ivaretatt og all infrastruktur ligger til rette. Søker viser til at det i kommuneplanen legges vekt på en tilrettelegging for fortetting i sentrumsnære områder og i områder som allerede er bebygget.

Merknader/protester

Det foreligger ikke merknader eller protester.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Området ligger som egen "parsell" langs Dvergsnesveien i reguleringsplan for Strømmeområdet. Oppføring av 2 boliger med utleiedel ble godkjent i 2007.

Etter plan- og bygningsetatens vurdering vil ikke oppføring av ytterligere 1 bolig til totalt 3 og med den utnyttelse som er oppgitt i søknaden vesentlig øke det bebygde preget i området. Det er lite bebyggelse omkring med jorder avsatt som kulturlandskap i reguleringsplanen og nærhet til Sukkevann idrettsområde like ved, slik at det er rikelig med utearealer både for lek og rekreasjon.

Plan- og bygningsetaten mener etter en ny vurdering at tiltaket ikke vil danne uheldig presedens for annen utbygging i området. Plan- og bygningsetaten mener videre at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter plan- og bygningslovens formålsbestemmelser eller hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra. Tiltaket vil ikke komme i konflikt med regionale og lokale friluftsinnteresser, naturvern, biologisk mangfold, landskapsinteresser, jordbruksinteresser og kulturminner.

Plan- og bygningsetaten mener at fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene. Det anbefales at det gis dispensasjon for oppføring av en ny bolig som omsøkt 23.09.2011.

Sak 14/12: Lumberveien 48 m.fl. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.

Vedlegg

5. Planbeskrivelse revidert 21122011
4. Reguleringsbestemmelser - Lumbervn 48 mfl 21122011
- 9 Snitt A3 og A6
8. A30-4 Illustrasjonsnitt A1
18. Naboforhold_Utsikt mot øst sett fra Albert_Friis_med ny bebyggelse
17. Naboforhold_Illustrasjon ny bebyggelse sett fra 62a
16. Naboforhold_Illustrasjon ny bebyggelse sett fra 62b
14. Solstudie mars 21_kl 14 og kl 15
12. A72-104 Perspektiv 4_sett fra nord-øst mot sør-vest
11. A72-103 Perspektiv 3_sett fra sør-øst mot nord-vest
10. A72-101 Perspektivi 1_sett fra øst mot vest
7. A20-1 Utomhusplan illustrasjon
6. Illustrasjon- for del av Lumber plan id 1047_20122011
21. Saksprotokoll 54-10 - Kommuneplan - næringsstrategi
20. Saksprotokoll 206-09 - Bystyret - Kdelplan endr
19. Saksprotokoll 55-06 - BUS - offentlig ettersyn
15. Støynotat Lumber_utarb av Sinus 25052011
13. Sjekkliste ROS
3. Detaljregulering for del av Lumberområdet-plan id 1047_20122011
2. Situasjonsskilt
1. Oversiktskart 1-10 000



Dato: 10.01.2012
Saksnr.: 201107313-26
Arkivkode O: GNB: 14,1141

Saksbehandler: Anne Sæther Lislevand

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
26.01.2012

Lumberveien 48 m.fl. Detaljregulering. Offentlig ettersyn.

Sammendrag

Faveo prosjektledelse AS, i samarbeid med sivilarkitekt Arild Lauvland, Arkade og sivilingeniør Arild Reinertsen fremmer forslag til detaljregulering for Lumberveien 48 m.fl. på vegne av grunneierene i området. Formålet er å legge til rette for boligutbygging. Regulanten har en målsetting om at området skal kjennetegnes som et miljøvennlig prosjekt og har søkt om å bli fremtidens bydel i Kristiansand.

Planområdet ligger mellom Lumberkrysset og Lumber næringsområde i Vågsbygd. Elkem ligger nordøst for planområdet. Sør for planområdet ligger Skyllingsheia som innbefatter et viktig lokalt grøntområde.

Planforslaget legger til rette for en relativt tung utnyttelse av et bymessig boligområde sentralt i Vågsbygd. Dette er i tråd med føringene i kommuneplanen om å bygge tett nær opp til senterområder og kollektivtilbud. Hovedutfordringer i området i forhold til boligkvaliteter på de nye boligene er at området ligger relativt nær en stor industribedrift og et næringsområde og at det bygges i et område som ligger på nordøstsiden av et høydedrag, noe som har betydning særlig for lysforholdene.

Plan- og bygningsetaten ønsker i tillegg til ovennevnte spesielt innspill fra høringsinstansene på tema som grad av utnyttelse, universell utforming/tilgjengelighet og trafikkbelastning i forhold til kapasitet på veisystemet. Det foreslås at rekkefølgekrav i forhold til kapasitet på Vågsbygdveien innarbeides. En tilpasning av høyden på blokk BLK-1 i felt BB4 vil bli gjort i høringsperioden for å imøtekomme eierne av G/Bnr: 14/32.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at planen legges ut på offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Lumberveien 48 m.fl. sist datert 20.12.2011, med bestemmelser sist datert 21.12.2011, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må bestemmelsene endres slik at:
(a) Nytt rekkefølgekrav: De siste 30 % av boenhetene kan ikke bygges ut før Vågsbygdveien har tilfredsstillende kapasitet.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Anne Sæther Lislevand
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart 1:10 000
2. Situasjonsskart 1:2 500
3. Plankart, sist datert 20.12.2011
4. Bestemmelser, sist datert 21.12.2011
5. Planbeskrivelse, sist datert 21.12.2011
6. Illustrasjonsplan
7. Illustrasjonsplan - utomhus
8. Snitt A1
9. Snitt A2
10. Perspektiv 1
11. Perspektiv 3
12. Perspektiv 4
13. Sjekkliste ROS-analyse
14. Sol/skygge-analyser mars 21 – kl. 14.00 og 15.00
15. Støyrapport v/Sinus, datert 25.05.2011
16. Naboforhold – ny bebyggelse sett fra 62 b
17. Naboforhold – ny bebyggelse sett fra 62 a
18. Naboforhold – ny bebyggelse sett fra G/Bnr: 14/32
19. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken:
55/06 – Byutviklingsstyret – Reguleringsplan nr. 1047 Lumber. Vedtak om offentlig ettersyn.
20. 206/09 – Bystyret – vedtak av endring av kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd.
21. 54/10 – Kommunalutvalget – vedtak av næringstrategisk vurdering

Utrykte vedlegg

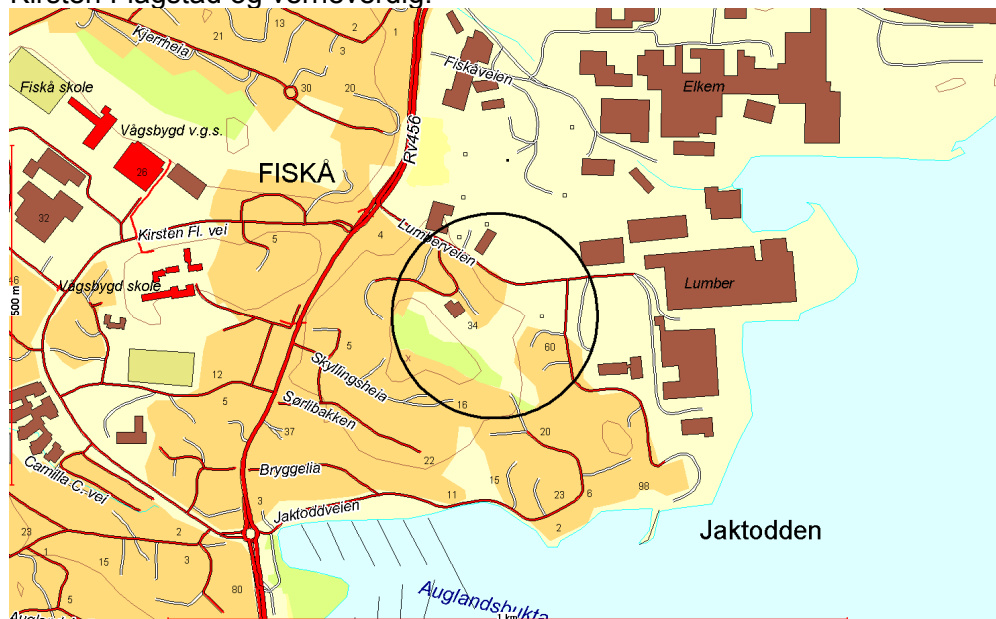
1. Næringsstrategisk vurdering
2. Endret kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd – Lumberområdet.
3. Rapport Biologisk mangfold v/Agder naturmuseum
4. Støyberegning v/Sinus, datert 17.06.2004
5. Møtereferater fra møte med naboer og velforening (5 stk)
6. Inspirasjon materialbruk
7. Naboforhold – eksisterende situasjon sett fra 62 a, b og G/Bnr: 14/32
8. Rapport – arkeologiske undersøkelser
9. Illustrasjon parkeringsanlegg
10. Sol/skyggeanalyser

BAKGRUNN FOR SAKEN

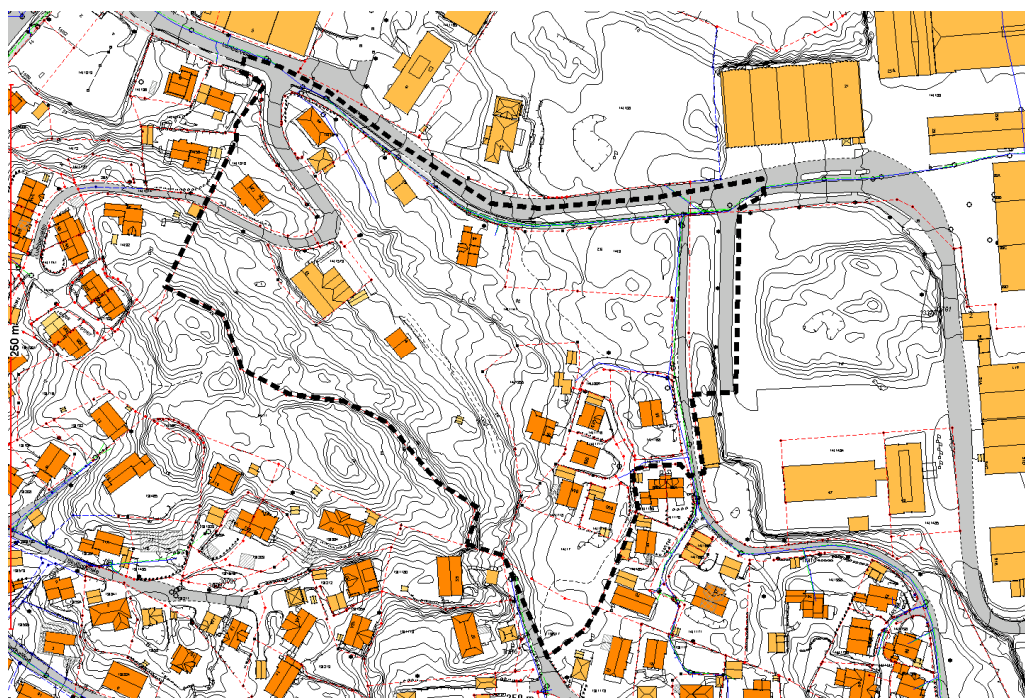
Faveo prosjektledelse AS, i samarbeid med sivilarkitekt Arild Lauvland, Arkade og sivilingeniør Arild Reinertsen fremmer forslag til detaljregulering for Lumberveien 48 m.fl. på vegne av grunneierene i området. Formålet er å legge til rette for boligutbygging. Regulanten har en målsetting om at området skal kjennetegnes som et miljøvennlig prosjekt og har søkt om å bli fremtidens bydel i Kristiansand.

Dagens situasjon

Planområdet ligger mellom Lumberkrysset og Lumber næringsområde i Vågsbygd. Elkem ligger nordøst for planområdet. Sør for planområdet ligger Skyllingsheia som innbefatter et viktig lokalt grøntområde. Vis-a-vis Lumberveien finner vi Amalienborg, tidligere bolig til Kirsten Flagstad og verneverdig.



Topografien i det nye boligområdet heller mot nordøst. Adkomstene inn i det nye området blir fra Lumberveien. Lumberveien har idag separat gang- og sykkelvei fra Lumberkrysset og ned i området.



Planens innhold

Planforslaget er grundig beskrevet i vedlagte planbeskrivelse. Her nevnes hovedgrepene. Det legges til rette for en relativt høy utnyttelse i området og boligbebyggelsen planlegges som blokkbebyggelse med varierende høyder fra 2 til 5 etasjer. Det åpnes for maksimalt 153 nye boenheter. Alle nye bygg blir med flate tak. Ved full utbygging vil 6 hus bli revet. I sydøstre del av området reguleres 4 eksisterende boliger inn med dagens situasjon.

All parkering legges under bakken i parkeringskjeller bortsett fra noen handicap-plasser på bakkeplan. Det er krav om minimum 25 kvm uteoppholdsareal pr. boenhet. Minst halvparten av dette skal være på terreng.

En eksisterende kvartalslekeplass syd for området reguleres inn og rustes opp i forbindelse med utbyggingen. Det legges i tillegg til rette for en sandlekeplass inne i boligområdet, samt at Skyllingsheia reguleres som friområde og tilrettelegges med turstier.

Området er utsatt for støy fra Elkem. Det er utarbeidet en egen støyvurdering og temaet behandles senere i saksfremlegget. Området som skal bygges ut heller mot nordøst, noe som skaper utfordringer for sol og skyggeforhold.

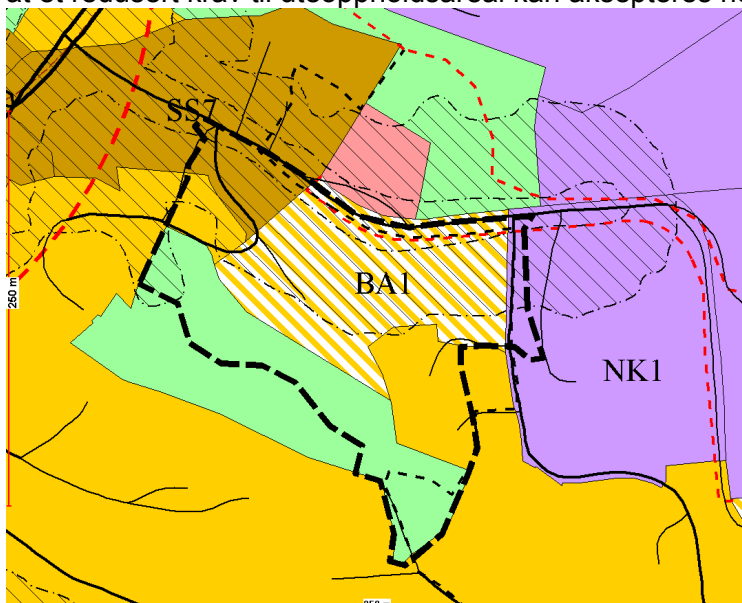
Det vil være aktuelt med nye veinavn i området. Dette er ikke fastsatt og vil bli tatt opp som egen sak i navnekomiteen.

PLANPROSESSEN

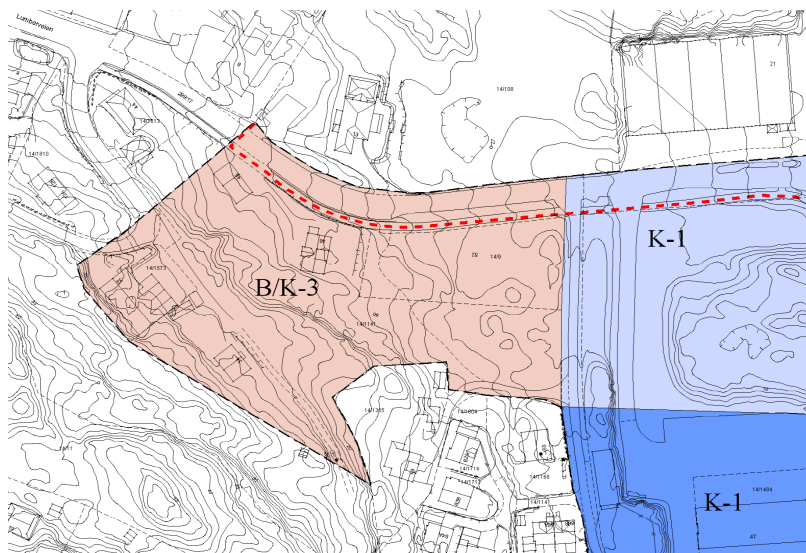
Gjeldende planer

Kommuneplanen viser området som kombinert formål næring/bolig, grønt og sentrumsformål. Planforslaget legger nå byggeområdet ut som rent boligområde uten noe næring. Skyllingsheia reguleres som friområde i tråd med kommuneplanen.

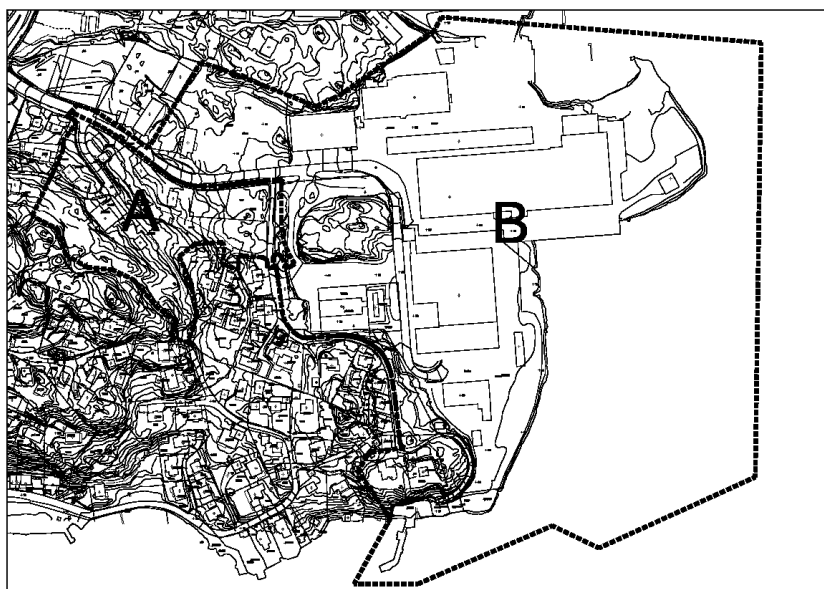
Krav til uteoppholdsareal er regulert i kommuneplanen. Hovedregelen er at det skal være minimum 80 kvm uteoppholdsareal pr. boenhet, med unntak av Kvadraturen og bydelssentrene, der 25 kvm. Krav til uteoppholdsareal skal også vurderes i hver enkelt reguleringssak. Det er kun en liten del av dette planområdet som har sentrumsformål i kommuneplanen. Når man likevel ønsker å bygge såpass tett er det nødvendig å redusere kravet til uteoppholdsareal. Samtidig er det uteoppholds kvaliteter for nye beboere i området på tilgrensende Skyllingsheia og kvartalslekeplassen. Plan- og bygningsetaten mener derfor at et redusert krav til uteoppholdsareal kan aksepteres her.



Endringen av kommunedelplanen for sentrale deler av Vågsbygd – Lumberområdet, er nå innarbeidet i kommuneplanen. I bestemmelsene ble det sagt at området ikke kan bygges ut før økt vei- og krysskapasitet blir etablert i henhold til vedtatt reguleringsplan for riksvei 456 Vågsbygdveien til og med Lumberkrysset. Det er også en begrensning om at det maksimalt kan bygges ut 14.000 kvm i B/K-3 (d.v.s. det aktuelle planområdet). Nedenfor vises et utsnitt av endret kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd – Lumberområdet.



Reguleringsplan: Kvartalslekeplassen i syd er tidligere regulert i reguleringsplan for G/Bnr: 13/13, Jaktodden, vedtatt 15.02.1978. Planområdet for øvrig er uregulert. Et arbeid for områderegulering av resten av Lumberområdet er under arbeid. Planavgrensingen er vist nedenfor.



Tidligere saksgang

Et forslag til reguleringsplan for området var oppe til behandling i 2006 og ble lagt ut på offentlig ettersyn. I vedtaket ble det vist til Bystyrets vedtak pkt 7 av forrige kommuneplan (21.09.2005). Bystyret gjorde følgende vedtak:

«Bystyret ønsker en revurdering av arealdisponeringen for Lumberområdet vedtatt i kommunedelplanen for sentrale deler av Vågsbygd. Nye formål bør være nærings- og offentlige formål. Endringen vurderes fremmet som reguleringsplan. Oppgaven innarbeides i handlingsprogrammet 2006-2009.»

I påvente av oppfølging av dette vedtaket ble arbeidet med reguleringsplanen stoppet. Oppgaven ble løst ved å gjøre en endring av kommunedelplanen for sentrale deler av Vågsbygd. Denne ble vedtatt av Bystyret 08.12.2009 ved følgende vedtak:

«1. Bystyret vedtar endring av kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd, alternativ 2 slik det framgår av plankart datert 06.02.2009. Tilhørende bestemmelser, sist revidert 03.11.09 vedtas.
(Enst.)

2. Bystyret ber om at rådmannen legger fram en næringsstrategisk vurdering av fordeling mellom kontor og industri på K/I-5 før reguleringsplan for området legges ut på høring. Vurderingen skal også svare på nødvendig omfang av industrikai på Lumber.

Arbeidet med næringsstrategisk plan gis høy prioritet slik at forslag til reguleringsplan for området kan legges ut på høring så raskt som mulig.
(Enst.)

3. Bystyret stiller seg positiv til at område K-2 kan utvikles med kombinert kontor- og boligformål, og benevnes B/K-2. Den aktuelle utnyttelsen avklares i reguleringsplan for Lumber området. Det er en forutsetning av reguleringsplanen legger til rette for Elkems videre utvikling. Bystyret oppfordrer til at Elkem og Lumber samarbeider for å finne omforente og langsiktig gode løsninger for den samlede utnyttelsen av området. «

En næringsstrategisk vurdering ble lagt frem til behandling i kommunalutvalget 09.11.2010. Det ble vedtatt at den skal være førende for arbeidet med reguleringsplan for Lumber (Saksnr: 54/10).

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 24.06.2011 med frist 19.08.2011. Ved en feiltakelse ble ikke offentlige instanser varslet. Disse ble derfor varslet 23.08.2011 med frist for merknader 23.09.2011.

Samtidig ble det varslet oppstart av områderegulering for resten av Lumberområdet.

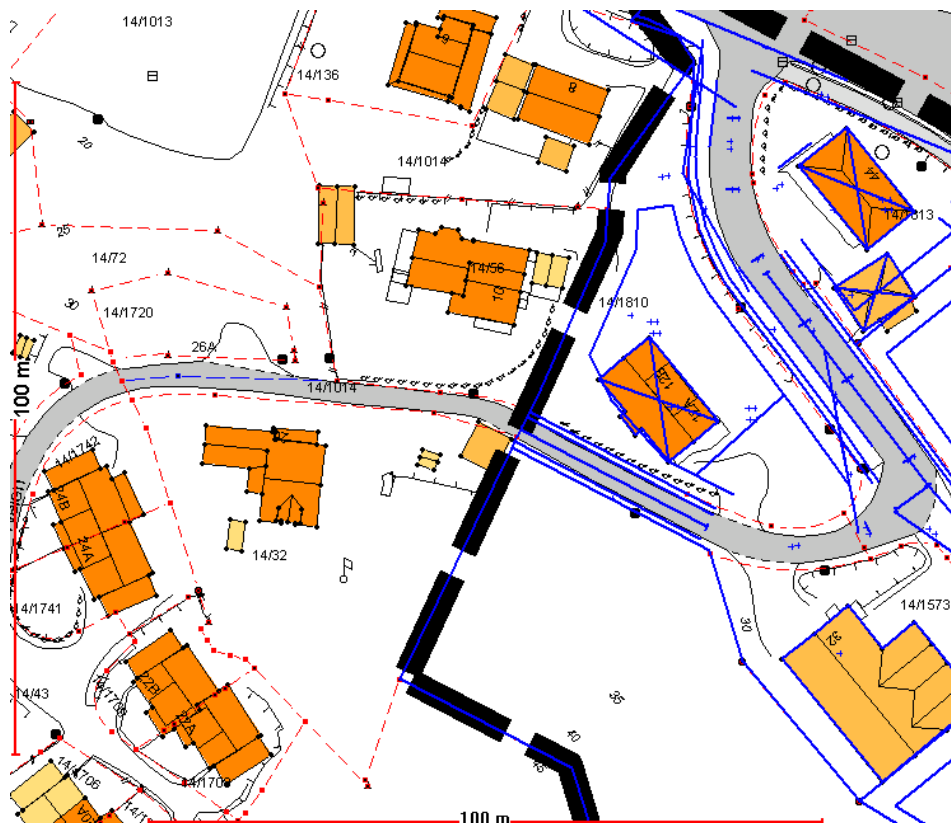
Det kom inn 9 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Viktige tema er trafikkforhold, bokvaliteter og forholdet bolig/næring.

Medvirkning

Regulanten har hatt jevnlig kontakt og flere møter med naboer og Solodden velforening. Møtereferater er utrykte vedlegg til saken. Et tidligere forslag om utforming av blokk BK2 medførte en kraftig reduksjon av utsikt og kvaliteter for de eksisterende boligene i felt BF2. Utformingen av dette feltet er dermed endret og redusert.

Dialogen med eiere av G/Bnr: 14/32 som ligger like bak blokk BLK-1 i BB4 har resultert i et ønske om å vurdere plasseringen av en evt. 4. etasje på dette bygget. Det vil derfor iløpet av høringen skje en tilpasning av høyden på dette bygget for å forsøke å imøtekomme eierne av G/Bnr 14/32.

Andre kommentarer fra naboene er beskrevet i planbeskrivelsen.



Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget er diskutert i samarbeidsgruppa flere ganger. Gruppas merknader er innarbeidet i planforslaget.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Biologisk mangfold jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12. Det er utarbeidet en egen rapport vedr. biologisk mangfold. Denne er vedlagt saken som uttrykt vedlegg. Det er ikke gjort spesielle funn som må ivaretas spesielt.

Arkeologisk registrering i området ble foretatt i 2006. Det ble ikke gjort funn av interesse. Fagmiljøet har gjort samme konklusjon i 2011. Amalienborg er vurdert som verneverdig. Dette var hjemmet til den verdenskjente operastjernen Kirsten Flagstad. Bygget med tilhørende parkanlegg er i privat eie og er i bruk til kontorformål.

Barn og unges interesser er godt beskrevet i planbeskrivelsen.

Universell utforming er sikret i bestemmelsens pkt 1.1.3. 100% av alle boliger i blokk tilrettelegges som tilgjengelige boenheter, ved at hovedfunksjoner kan ligge på inngangsplan. 70 % av av boligene i flermannsbolig/rekkehus tilrettelegges som tilgjengelige boenheter. Forslagsstiller mener dette er i tråd med teknisk forskrift og kommuneplanen. Plan- og bygningsetaten ønsker statlige og regionale myndigheters innspill på dette.

Grad av utnytting: Planforslaget legger opp til å styre utbyggingen med byggegrenser, høyder, maksimalt bruksareal (BRA) og antall boenheter angitt i bestemmelsene. Det er i bestemmelsene gitt en del unntak for hva som skal regnes inn i BRA. Plan- og bygningsetaten er usikker på om dette er en hensiktsmessig måte å sette utnyttelsen på i et slikt område. Å angi bebygd areal (BYA) blir muligens ikke mer presist. Forslagsstiller mener at hvis de skal utvide BRA for å inkludere unntakene (parkering, søppelanlegg osv), så må de prosjektere mer detaljert enn nå og at dette ikke er hensiktsmessig i denne fasen. Plan- og bygningsetaten ønsker statlige og regionale myndigheters innspill på dette.

Risiko- og sårbarhetsanalyse. Sjekkliste for ROS-analyse er vedlagt. Elkem Solar AS er nabo og underlagt storulykkesforskriften som følge av bedriftens volumbehov for flussysse. Elkem opplyser at forskriftens krav etterleves av Elkem Solar AS gjennom tiltak som er godkjent av myndighetene. Dette planforslaget medfører fortetting av et eksisterende boligområde som også er innarbeidet i kommuneplanen.

Transformatorstasjonen i området vil bli støydempet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen: Planforslaget legger opp til kommunal vei og friområder som det forutsettes at kommunen overtar eierskap og drift av.

Senterstruktur/Næringsareal – Deler av området har sentrumsformål i kommuneplanen. Vågsbygd senter er definert som bydelssenter i kommuneplanen. Et bydelssenter skal gi et variert handels- og servicetilbud. Resten av arealet har kombinert formål bolig/kontor i kommuneplanen. Det er ikke lagt til rette for næring innenfor denne planen. Dette er begrunnet med at det etableres mye næring i resten av Lumberområdet. Planforslaget oppfattes som en fortetting/omforming av et eksisterende boligområde til en tettere, mer urban struktur. Formålet i området ble vurdert i forbindelse med endring av kommunedelplanen. Denne prosessen konkluderte ikke med at arealet skulle beholdes næring/kontor. Forholdet til næringsvirksomheten er et viktig tema for planen og omtalt i planbeskrivelsen. Det er også viktig at dette følges opp i videre arbeid med områdereguleringen.

Grønnstruktur:

- Skyllingsheia beholdes som et grønt landskapselement og friområde i tråd med kommuneplanen. Det åpnes for ytterligere tilrettelegging av turstier o.l.
- Eksisterende kvartalslekeplass oppgraderes og det legges til rette for en sandlekeplass. Solforholdene på Kvartalslekeplassen er meget gode. Ifølge krav til uteopphold skal sandlekeplassen ha sol på over halvarealet kl.15.00 vårjevndøgn. Ifølge sol- og skyggeanalysen har den sol på over halve arealet frem til ca. kl 14.00. Plan- og bygningsetaten mener at når det gjelder lekearealer er det såpass gode forhold på kvartalslekeplassen og oppe på Skyllingsheia, slik at dette taler for å kunne akseptere noe lavere kvalitet på sandlekeplassen i forhold til sol.

Transport: Vei, parkering, kollektivtilbud, trafiksikkerhet, skolevei og trafikkavvikling/kapasitet er beskrevet i planbeskrivelsen. Alle nye planer i Vågsbygd og på Flekkerøya får nå rekkefølgekrav i forhold til kapasitet på Vågsbygdveien. Tall i planbeskrivelsen viser at mesteparten av trafikken vil gå mot sentrum. Den nye strekningen av Vågsbygdveien fra Lumberkrysset mot byen vil være ferdig bygd før dette boligområdet blir utbygd, og at kapasiteten dermed vil være tilstrekkelig. Tall fra forslagsstiller viser at ca. 30 % av trafikken fra det nye området vil gå mot andre steder enn mot sentrum. Vågsbygdveien fra Lumberkrysset og utover vil fremdeles være en problem-strekning i forhold til kapasitet. Selv om hovedtyngden av trafikken fra dette området vil gå mot byen, så vil ca. relativt stor andel gå på et allerede belastet veisystem. Plan- og bygningsetaten mener at det av hensyn til kapasitet på Vågsbygdveien og likebehandling må kreves et rekkefølgekrav for 30 % av boenhetene.

Skole- og barnehagesituasjon:

- Skolekapasiteten i området er tilfredstillende. Skolevei til ulike skoler i området er utførlig beskrevet i planbeskrivelsen
- Det ligger idag en midlertidig barnehage innenfor planområdet. Det er meningen at denne skal flyttes til den nye, store barnehagen som planlegges på Vågsbygd idrettsplass. Oppvekstsektoren har meldt inn et behov for fremtidig barnehage i Lumberområdet. Dette vil det bli lagt til rette for i forslag til områderegulering av resten av Lumberområdet som kommer senere.

Støy: Det finnes støyproblematikk i området, både i forhold til industrien på Elkem og fra trafostasjonen i området (EA1). Det er utarbeidet to rapporter som utreder støyforholdene, en i 2004 og en i 2011. Den siste er vedlagt.

- Rapporten viser at støy fra Elkem er over grenseverdiene om natten. Det legges derfor opp til at alle leiligheter er gjennomgående og at soverom legges bort fra støykilden. Bebyggelsen vil virke som støyskjerm for utearealer og lekeplasser. Balkonger vil også bli plassert lengst bort fra støykilden.
- Når det gjelder trafostasjonen skal denne skjermes og støydempes. Dette er sikret i bestemmelsene.

Miljø: Forslagsstiller legger stor vekt på at miljøtiltak skal ivaretas i prosjektet og de har bl.a. søkt om å få status som fremtidens bydel.

Utbyggingspolitikk: Området er innarbeidet i utbyggingsprogrammet.

Planforslaget legger til rette for en relativt tung utnyttelse av et bymessig boligområde sentralt i Vågsbygd. Dette er i tråd med føringene i kommuneplanen om å bygge tett nær opp til senterområder og kollektivtilbud. Hovedutfordringer i området i forhold til boligkvaliteter på de nye boligene er at området ligger relativt nær en stor industribedrift og et næringsområde og at det bygges i et område som ligger på nordøstsiden av et høydedrag, noe som har betydning særlig for lysforholdene. Lysforholdene er et viktig tema i denne planen, og forslagsstiller har også beskrevet dette forholdet i planbeskrivelsen.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at planen legges ut på offentlig ettersyn.

Saksbehandler: Anne Sæther Lislevand
Dato: 10.01.2012

Sak 15/12: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 26.01.2012

Vedlegg

Bydalen, varsel om mindre endring av reguleringsplan

Sildenestangen 65 - klage

Henrik Wergelandsgate 80 - skriv fra fylkesmannen



Dato: 10.01.2012
Saksnr.: 201200007-2
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
26.01.2012

Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 26.01.2012

- 10/12 GNR. 150 BNR. 1567, Øsgtre Strandgt. 40. Fylkesmannens skriv 19.12.2011. Plan-og bygningssjefens godkjenning av søknad om oppføring av parkeringskjeller er påklaget. Fylkesmannen opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak.
- 11/12 GNR. 151 BNR. 438, Dueknipen 9 – klage over fylkesmannens omgjøringsvedtak. Skriv fra Det Kongelige Miljøverndepartement datert 19.01.2011. Miljøverndepartementet stadfester fylkesmannens omgjøringsvedtak av 9. mai 2011, og klagen tas derfor ikke til følge.
- 12/12 GNR. 150 BNR. 525, Henrik Wergelandsgate 80 – oppføring av bakgårdsbygg med 2 boenheter – Fylkesmannens behandling av begjæring om omgjøring av vedtak av 01.07.2008.. Fylkesmannens skriv 28.12.2011. Trykt vedlegg.
- 13/12 Sildenestangen 65 – klage på kommunens tillatelse til bod oversendes til endelig behandling. Plan- og bygningssjefens skriv 04.01.2012. Trykt vedlegg.
- 14/12 Varsel om mindre endring av reguleringsplan for Bydalen, vedtatt 07.09.11. Plan- og bygningssjefens skriv 04.01.2012. Trykt vedlegg.

[Forslag til vedtak:](#)

[Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Sak 16/12: Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 26.01.2012

Vedlegg

Referatsaker



Dato: 10.01.2012
Saksnr.: 201200008-2
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
26.01.2012

Referatsaker til møte i byutviklingsstyret 26.01.2012

[Forslag til vedtak:](#)

[Byutviklingsstyret tar referatsakene til orientering.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær