

REFERAT By- og stedsutviklingsutvalget d. 23-04-2020

Møtedato Torsdag d. 23. april 2020 kl. 09:00

Møtested Fjernmøte

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra by- og stedsutviklingsutvalgets møte 2.4.....	3
Møtedokumenter.....	5
Kvartal 26 - detaljregulering. Avklaring om planinitiativ.....	10
Lahelle skole - 152/2208 - mindre reguleringsendring - beslutning om å sende ut saken på høring el	14
Bjørkeliveien 15 - klage på avslag om avkjørsel.....	25
Referatsaker til by- og stedsutviklingsutvalget 23.4.2020.....	30
Drive-in kino i Tresse.....	32

Punkt 43/20: Protokoll fra by- og stedsutviklingsutvalgets møte 2.4

Bilag

Protokoll By- og stedsutviklingsutvalget 02.04.20

Avfallsplan for politikere Kristiansand mars 2020

Tangvall BSU

BYS samfunnsdel og arealstrategi



Dato 31. mars 2020
Saksnr.: 2020001368-26
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
23.04.2020

Protokoll fra by- og stedsutviklingsutvalgets møte 2.4

Forslag til vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner protokollen fra møtet 2.4.2020

Thore Granheim	
Utvalgssekretær	
Sign.	

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Punkt 2020001368-30: Møtedokumenter

Bilag

Komplett innkalling: By- og stedsutviklingsutvalget (23.04.2020)

Møteinnkalling By- og stedsutviklingsutvalget 23.04.2020

PROTOKOLL BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET

Dato: 23.04.2020
Sted: nettmøte/bystyresalen
Behandlede saker: 43/20-47/20
Møtets varighet: Kl. 09.00 til 14.30
Møteleder: Leder i utvalg Ole Magne Omdal

Til stede:
Ole Magne Omdal (SP)

På nett:
Jannike Amalie Sveinsdatter Arnesen (AP)
Trond Henry Blattmann (AP)
Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)
Robin Hansson (SV)
Odd Nordmo (H)
Christine Alveberg (V)
Makvan Kasheikal (DEM)
Charlotte Beckmann Østeby (KRF)
Andreas Rolf Kvist Jacobsen (FRP)
Olav Homme (UAVH)

Til stede fra administrasjonen:
Byutviklingsdirektøren
Plan- og bygningssjefen
Utvalgssekretæren

Dessuten på nett:
Byggesakslederen
Byingeniøren
Parksjefen
Tone Mjøland, Barn og unges representant
Reidar Dahlmann, rådet for funksjonshemmede

Orienteringer

9.00 – 9.05	Bærekraftsmål nummer 9. v/Odd Nordmo (H)
9:05 – 11:30	Jordloven v/Fylkesmannen
12:00 – 12:30	AKT
12.30 – 13.00	Orientering om daglig drift under Korona ved Ragnar Evensen

43/20 Protokoll fra by- og stedsutviklingsutvalgets møte 2.4
(ark.nr. 2020001368)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner protokollen fra møtet 2.4.2020
(Enst.)

44/20 Kvartal 26 - detaljregulering. Avklaring om planinitiativ.
(ark.nr. 2020006363)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

1. By- og stedsutviklingsutvalget støtter plan- og bygningssjefens beslutning om å stoppe planinitiativ for Kvartal 26, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8.
2. By- og stedsutviklingsutvalget er positive til at det fremmes et nytt planinitiativ under forutsetning at ny bebyggelse tilpasses verneverdig nabobebyggelse og biblioteket. Kommunedelplan for Kvadraturen skal ligge til grunn for planinitiativet.

(9/2)

Forslag:

FRP fremmet følgende alternative forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget støtter ikke plan- og bygningssjefens beslutning om å stoppe planinitiativ for Kvartal 26»

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«1.By- og stedsutviklingsutvalget støtter plan- og bygningssjefens beslutning om å stoppe planinitiativ for Kvartal 26, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8.

2.By- og stedsutviklingsutvalget er positive til at det fremmes et nytt planinitiativ under forutsetning at ny bebyggelse tilpasses verneverdig nabobebyggelse og biblioteket. Kommunedelplan for Kvadraturen skal ligge til grunn for planinitiativet.»

Voteringer:

Ved alternative votering ble plan- og bygningssjefen innstilling vedtatt 9 stemmer mens to 2 stemte for FRPs forslag, FRP og Høyre.

45/20 Lahelle skole - 152/2208 - mindre reguleringsendring - beslutning om å sende ut saken på høring eller avslutte saken.
(ark.nr. 2020013747)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget sender ikke ut mindre endring av reguleringsplan for Sjømannsgata – Vindmøllegangen på høring i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd. Saken avsluttes.
(Enst.)

46/20 Bjørkeliveien 15 - klage på avslag om avkjørsel
(ark.nr. 2020055719)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutvalget utsetter sak 46/20 frem til utvalget har vært på befaring.
(Enst.)

Forslag:

FRP fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutvalget utsetter sak 46/20 frem til utvalget har vært på befaring».

Venstre fremmet følgende alternative forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget gir tillatelse til økt bruk av avkjørsel. Avkjørsel skal utformes i henhold til kommunens veinormal. Det stilles som vilkår til at eiendommen avstår grunn til fortau i 3 m bredde og at arealet grovplaneres. Sikt i kryss Bjørkeliveien/Ospeveien på eiendommen skal sikres.»

Byingeniøren fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutvalget opprettholder ingeniørvesenet sitt vedtak av 06.11.2019. Klagen fra søker datert 19.11.2019 tas ikke til følge. Saken oversendes klagenemda for endelig klagebehandling.»

Votering:

FRPs utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt. De andre forslagene ble ikke votert over, men følger saken.

47/20 Referatsaker til by- og stedsutviklingsutvalget 23.4.2020
(ark.nr. 2020001368)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak/innstilling

By- og stedsutviklingsutvalget tar referatsakene til orientering
(Enst.)

48/20 Drive-in kino i Tresse
(ark.nr. 2020066332)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

1. Kino Sør får leie Tresse til å drive drive-in kino fra torsdag 30. april og fram til søndag 14. juni.
 2. Hvis de nasjonale retningslinjene etter 15. juni gjør at Kino Sør ikke kan gjennomføre visning i lokaler i Vestre Strandgate, kan leien av Tresse videreføres som en tidsavgrenset ordning.
 3. Det forutsettes at strandpromenaden holdes åpen for ferdsel under kinovisninger og at området er tømt for biler innen kl. 23.00.
- (9/2)

Forslag:

SV fremmet følgende forslag:

"Saken sendes tilbake til administrasjonen for å finne alternative lokasjoner til Drive-in kino»

AP fremmet følgende forslag:

«Det forutsettes at forbudet mot tomgang håndheves av arrangøren.»

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1.Kino Sør får leie Tresse til å drive drive-in kino fra torsdag 30. april og fram til søndag 14. juni.
- 2.Hvis de nasjonale retningslinjene etter 15. juni gjør at Kino Sør ikke kan gjennomføre visning i lokaler i Vestre Strandgate, kan leien av Tresse videreføres som en tidsavgrenset ordning.
- 3.Det forutsettes at strandpromenaden holdes åpen for ferdsel under kinovisninger og at området er tømt for biler innen kl. 23.00.»

Voteringer:

Byutviklingsdirektørens innstilling ble vedtatt 9 mot 2 stemmer, SV og MDG. Øvrige forslag ble ikke votert over.

Eventuelt

Høyre spurte om følgende: BSU får lite byggesaker og reg.planer til sluttbehandling, og håper adm prioriterer å få avsluttet saker før sommeren for å sikre god sysselsetting utover året? Plan- og bygningssjefen svarte.

Venstre tok opp problemstilling rundt salg av en gammel vaskehall ved Trekanten. Plan- og bygningssjefen besvarte spørsmålet.

AP spurte administrasjonen om status for biloppstillingsplasser ved Løvliveien. Plan- og bygningssjefen og byingeniøren besvarte spørsmålet.

SP leste opp en anmodning ang. utbygging av Hamrevann fra WSP Norge, sett i lys av en innsigelse fra Fylkesmannen som forsinker prosjektet. Byutviklingsdirektøren besvarte spørsmålet.

Punkt 44/20: Kvartal 26 - detaljregulering. Avklaring om planinitiativ.

Bilag

01 Planinitiativ datert 31.01.2020

02 brev fra forslagsstiller datert 24.03.20



Dato 15. april 2020
Saksnr.: PLAN-20/00088-6
Saksbehandler Fredrik Sund
Godkjent av Venke Moe

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato

23.04.2020

Kvartal 26 - detaljregulering. Avklaring om planinitiativ.

Forslag til vedtak:

1. By- og stedsutviklingsutvalget støtter plan- og bygningssjefens beslutning om å stoppe planinitiativ for Kvartal 26, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8.
2. By- og stedsutviklingsutvalget er positive til at det fremmes et nytt planinitiativ under forutsetning at ny bebyggelse tilpasses verneverdig nabobebyggelse og biblioteket. Kommunedelplan for Kvadraturen skal ligge til grunn for planinitiativet.

Sammendrag

Ark Net AS har på vegne av Sparebanken Sør tatt initiativ til oppstart av en ny reguleringsplan for Kvartal 26. De sendte inn et planinitiativ 31.01.20. hensikten med planinitiativet er å utvide Sparebankens Sørs lokaler ved Nedre Torv, ved å bygge et nybygg inne i kvartalet.

Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre fram, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. En slik beslutning ble tatt her. Plan og bygg vurderte at planinitiativet ikke viste en ny bebyggelse tilpasset eksisterende, bevaringsverdig bebyggelse og bibliotekbygget. Plan- og bygningssjefens vurdering og begrunnelse for beslutningen er gjengitt nedenfor i dette saksfremlegget.

Forslagsstiller krevde å få beslutningen forelagt politisk behandling.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Elin Aabel Bergland
Planleder
Sign.

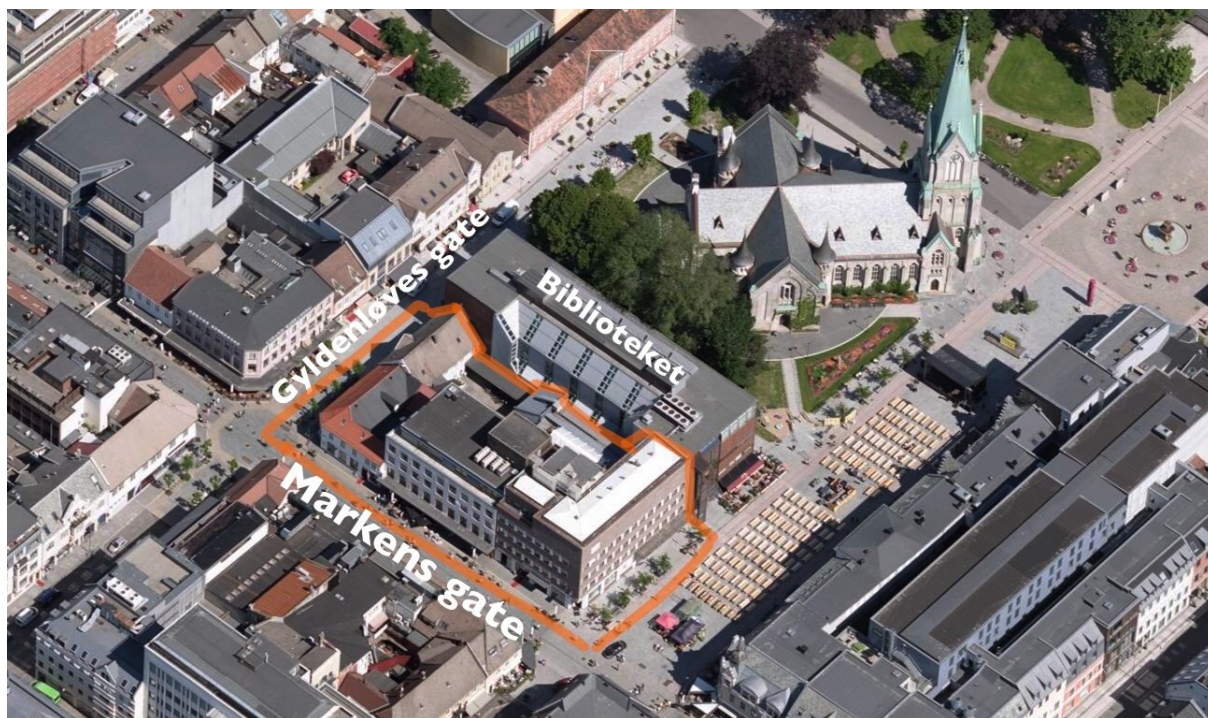
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

01. Planinitiativ datert 31.01.20
02. Brev fra forslagsstiller datert 24.03.20

Saksutredning

Bakgrunn for saken



Kvartalet ligger sentralt midt i Markens gate, mellom Nedre Torv, Domkirken og Gyldenløves gate. Sparebanken Sør holder til i det bevaringsverdige bankbygget på hjørnet av Markens gate. De ønsker å utvide sine arealer ved å regulere for en utvidelse inn i kvartalet.

Beslutningen om at planinitiativet stoppes ble sendt til forslagsstiller i brev datert 03.03.20.

Overordnede planer

Det vedlagte planinitiativet har en god gjennomgang av gjeldende reguleringsplan og overordnede planer.

Sentral problemstilling

Det indre kvartalet ønskes gjenbygd med et høyere nybygg inntil tre bevaringsverdige bygg. Gyldenløves gate 10 – Apotekergården- i nord er et lavt trehus fra tidlig på 1800-tallet. Markens gate 20 - trehuset på hjørnet av Markens gate og Gyldenløves gate er fra midten av 1700-tallet. Bankbygget fra 1936 er også regulert til bevaring.

Biblioteket ble tildelt Houens fonds diplom i 1983 for god arkitektur. Bygget er godt tilpasset Bankbygget like inntil.

Byggene skal fortsatt bevares. Den sentrale problemstillingen er at et nybygg må tilpasses eksisterende bevaringsverdig bebyggelse, samt bibliotekbygget like inntil. Se planinitiativet for illustrasjoner av eksisterende og ny, tenkt bebyggelse på side 11.

Juridisk grunnlag

Kommunen skal fremme detaljreguleringer som er i tråd med overordnede vedtatte planer. Plan- og bygningslovens § 12-8 sier kommunen skal ta stilling til om nye

planinitiativ skal igangsettes ellers stoppes. Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, skal de beslutte at initiativet skal stoppes allerede ved oppstart.

Forslagstillers syn er at det ikke er i tråd med lovens intensjon å stoppe dette planinitiativet. Den adgangen skal begrenses til de tilfeller der det foreligger grunnleggende hinder for å kunne realisere planen. Planinitiativ skal ikke stoppes dersom kommunen har rimelig grunn til å anta at initiativet underveis i planprosessen gjennom nødvendige justeringer, som er realistisk å få gjennomført, kan bli vedtatt som en endelig plan. (Jf. Lovens forarbeid Prop. 149 side 74)

Forslagsstiller krevde derfor å få beslutningen forelagt politisk behandling til endelig avgjørelse, i brev datert 24.03.20. Det er bakgrunnen for at det nå fremmes en sak om avklaring av planinitiativ.

Plan og byggs syn er at kommunen juridisk har full anledning til å stoppe et planinitiativ som ikke bør føre fram. I lovens forarbeid -som forslagsstiller viser til -heter det videre at

det kan i det hele tatt være et vidt spekter av grunner som kan gjøre at kommunen mener at ikke planinitiativet lar seg realisere. Kommunen må gjøre en konkret faktisk og samlet vurdering, hvor den tar hensyn til overordnede planer, lokale bestemmelser, lokale forhold i planområdet og tilstøtende arealer, og kommunens praksis i tilsvarende saker.

Vurdering

Vurderingen om å stoppe planinitiativet er gjort her nettopp av hensyn til lokale forhold og tilstøtende arealer. Plan og bygg vurderer at deler av tenkt bebyggelse ikke er tilpasset den gamle verneverdige trehusbebyggelsen eller naboskapet med biblioteket like inntil. Ved regulering må det vises at ny bebyggelse ikke kommer i konflikt med disse viktige nabobyggene. Det er ikke vist i planinitiativet til nå. Kvadraturplanens bestemmelser om høyder ved tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse er ikke fulgt.

Bebyggelsen slik den er vist på illustrasjon på side 11 i planinitiativet er problematisk med hensyn til tilpasning til nabobebyggelsen, både mot verneverdig bebyggelse og som naboskap til biblioteket. Dette er viktige bygg i Kvadraturen, ikke kun av bevaringshensyn. Biblioteket er en sentral institusjon i samfunnet, og en viktig felles arena, åpen for alle byens innbyggere. Bygget er gitt en sentral plassering ved torvet like ved Domkirken. Byggets signalverdi vil svekkes dersom det bygges et nytt og høyere bankbygg like inntil.

Illustrert nybygg er vist hovedsakelig i glass, og oppført høyere enn biblioteket. Det er heller ikke en god tilpasning til den lave trehusbebyggelsen like inntil, og ved hjørnet av Markens gate. For at det kan anbefales at det varsles igangsetting av planarbeid, må det legges fram illustrasjoner som viser at ny bebyggelse kan etableres uten at det er i konflikt med dette naboskapet i kvartalet. Vi mener dette må utarbeides som en del av planinitiativet, og ikke skyves på til senere i planprosessen

Konklusjon

Plan og bygg er positive til at det igangsettes planarbeid for kvartal 26, selv om dette planinitiativet ble stoppet. Et revidert planinitiativ må vise ny bebyggelse som både tar hensyn til de to bevaringsverdige byggene, og til biblioteket som en viktig offentlig institusjon.

Fredrik Bie Sund, 06.04.20

Punkt 45/20: Lahelle skole - 152/2208 - mindre reguleringsendring - beslutning om å sende ut saken på høring eller avslutte saken.

Bilag

1. Gjeldende plankart, vedtatt av bystyret 27.10.10
2. Gjeldende bestemmelser, vedtatt av bystyret 27.10.10
3. Brev fra forslagsstiller, datert 19.06.19 m vedlegg (revidert illustrasjon etter innspill fra naboer og situasjonskart).
4. Illustrasjon som ble sendt naboer, datert 26.06.18.
5. Sol skyggeanalyse datert 17.09.19



Dato 31. mars 2020
Saksnr.: PLAN-20/02147-4
Saksbehandler Nina Malo
Godkjent av Venke Moe

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato

23.04.2020

Lahelle skole - 152/2208 - mindre reguleringsendring – vedtak om å avslutte eller sende ut saken på høring.

Forslag til vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget sender ikke ut mindre endring av reguleringsplan for Sjømannsgata – Vindmøllegangen på høring i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd. Saken avsluttes.

Sammendrag



I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd har BASIS arkitekter AS, på vegne av Lahelle utvikling AS fremmet forslag om en mindre endring av reguleringsplan for Sjømannsgata – Vindmøllegangen. Tiltaket ligger rett øst for Lahelle skole, markert med gult på bildet. Foreslått endring er å omregulere et fellesareal til boligformål for å kunne bruke bygningen på arealet

som privat bolig. Det er Lahelle utvikling AS som innehar hjemmelen til bygningen/eiendommen med gnr. 152 og bnr. 2208. Området er i gjeldende reguleringsplan regulert til fellesareal.

Et slikt felleshus kan for eksempel være felles møtelokale, forsamlingslokale eller kjøkken for beboerne, gjesteovernatting/ekstrarom/fellesrom den enkelte leilighetseier kan låne når de har besøk eller skal ha private tilstelninger der egen leilighet ikke strekker til, verksted, hagestue/utestue eller drivhus for kjøkkenhage og urban dyrkning.

Plan og byggs planfaglige vurdering er at omreguleringen strider mot intensjonen med den vedtatte reguleringsplanen. Fellesarealer for leilighetsbygg er verdifullt i slike leilighetsbygg og aktuell bygning er etter vårt syn bedre egnet for felles bruk enn som en privat bolig. I vår vurdering er det lagt stor vekt på hvilke ulemper som omreguleringen vil medføre for naboeiendommene, allmenn ferdsel, bruk av lekeplassen samt de forventninger man kan ha til en reguleringsplan.

På denne bakgrunn vurderer Plan og bygg at dette tiltak ikke kan anbefales, og anbefaler derfor ikke å sende ut forslaget på høring. Saken anbefales avsluttet.

Hvis By- og stedsutviklingsutvalget beslutter å sende ut forslag om mindre endring av reguleringsplan på høring så må administrasjon gis fullmakt til å endre plankart og reguleringsbestemmelser iht. innsendt forslag og sende ut planforslaget på høring.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Elin Aabel Bergland
Planleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

1. Gjeldende plankart, vedtatt av bystyret 27.10.10
2. Gjeldende bestemmelser, vedtatt av bystyret 27.10.10
3. Brev fra forslagsstiller, datert 19.06.19 m/vedlegg (revidert illustrasjon etter innspill fra naboer og situasjonskart).
4. Illustrasjon som ble sendt naboer, datert 26.06.18.
5. Sol/skyggeanalyse, datert 17.09.19

Saksutredning

Bakgrunn for saken/endringen

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd har BASIS arkitekter AS, på vegne av Lahelle utvikling AS i brev av 19.06.19 fremmet forslag om en mindre endring av Reguleringsplan for Sjømannsgata – Vindmøllegangen, vedtatt av bystyret 27.10.10. Tiltaket ligger rett øst for Lahelle skole som nylig har blitt bygd om til leilighetsbygg.

Foreslått endring er å omregulere et fellesareal til boligformål for å kunne bruke bygningen som privat bolig. Området er i gjeldende reguleringsplan regulert til fellesareal. Annekset har vært en del av eiendommen Lahelle skole, og fulgte med da den ble kjøpt. Forslagstiller mener at bygget ikke anses som nødvendig for beboerne som også har frasagt seg rettigheter til bygget ved kjøp av leilighetene og dermed også at sameiene skal bidra med midler til renovering og vedlikehold. Hver leilighet har også egen bod i kjeller. Ved ombygging til selvstendig boenhet vil annekset ikke lengre være avsatt til felleshus, men som en boenhet nr. 13 under rammetillatelsen til Lahelle skole gnr 152 bnr. 2198. Skolen er innredet med 12 leiligheter mens planen hjemler 13 enheter. Det søkes nå om å omdisponere annekset til den 13. boenheten. Konsekvensene av endring til bolig vil være positiv ifølge forslagstiller.

Forslagstillers vurdering samt illustrasjoner og bilder av bygningen er vedlagt saken.



Gul markering viser omsøkt areal.

Tidligere saksgang

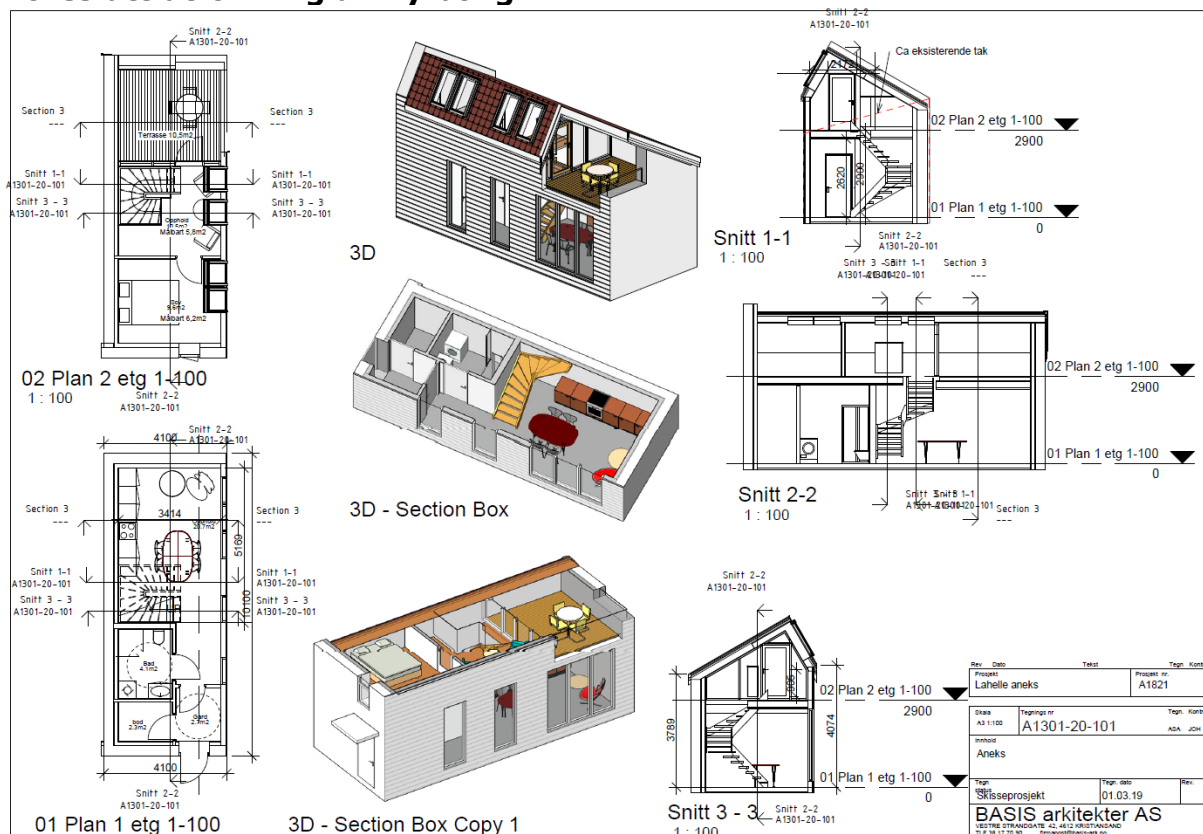
Foreslått tiltak ble i løpet av sommeren 2018 nabovarslet etter møte med kommunen. Nabovarslet ble sendt ut som en utvidet rammesøknad for endret bruk av bakgårdsbygning til bolig samt ombygging og påbygging av bygning som er regulert til felles. Det kom inn merknader fra flere naboer i nærområdet (Vindmøllegangen 5, 6, 8, 10, 12, 14 20, 22A, 25B, Kuholmsveien 3, Sjømannsgata 2, 3, 4, 6, 7) samt Lahelle og Kuholmen velforening på tiltaket. Innspillene dreier seg i hovedsak om innsyn fra foreslått bygg, verditap for

naboeiendommer, fellesthus som et verdiskapende element for området og forutsigbarheten/forventninger i reguleringsplanen. Det har blitt gjort flere justeringer for bygningen for å imøtekomme naboers merknader. Se vedlegg.



Annekset i midten av bilden.

Foreslått utforming av ny bolig

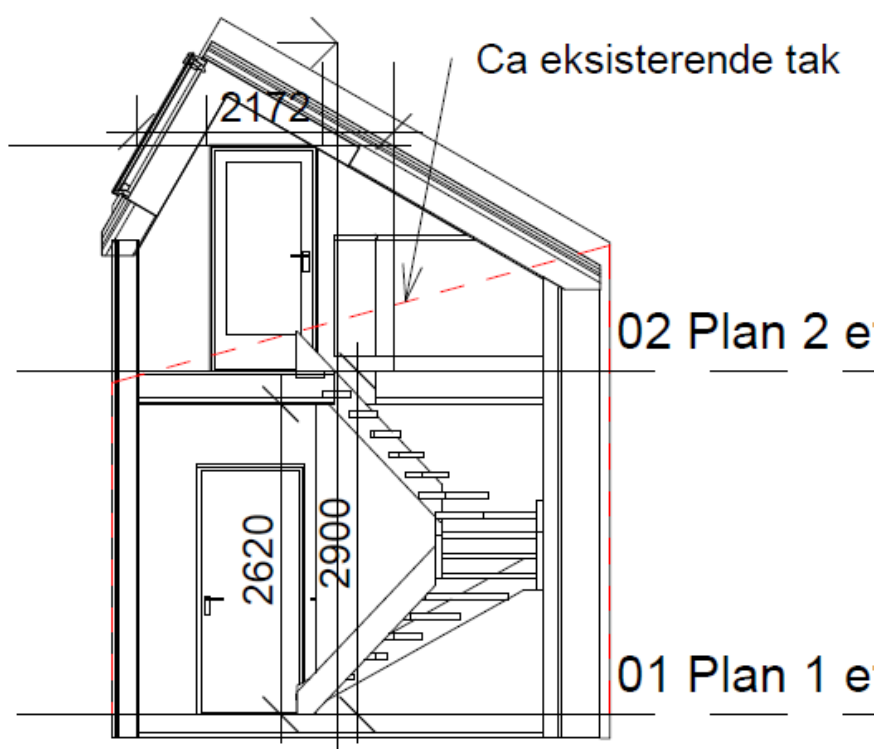


Foreslått bygning får en ny mønehøyde på 5,5 meter og en annen takform og utseende med store vinduer mot lekeplassen og stien. Dagens takform er pulttak hvor høyeste gesims er ca. 4 meter og laveste gesims ca. 3 meter. Det er også foreslått en 10,5 kvadratmeter terrasse mot sør. Tegningen vist over er revidert etter innspill fra naboeiendommene etter de ble sendt ut som en utvidet rammesøknad. Justeringer er gjort for å skjerme for innsyn mot Sjømannsgata 6

og Vindmøllegangen 5. Se vedlegg for den illustrasjon som ble sendt ut til naboer.

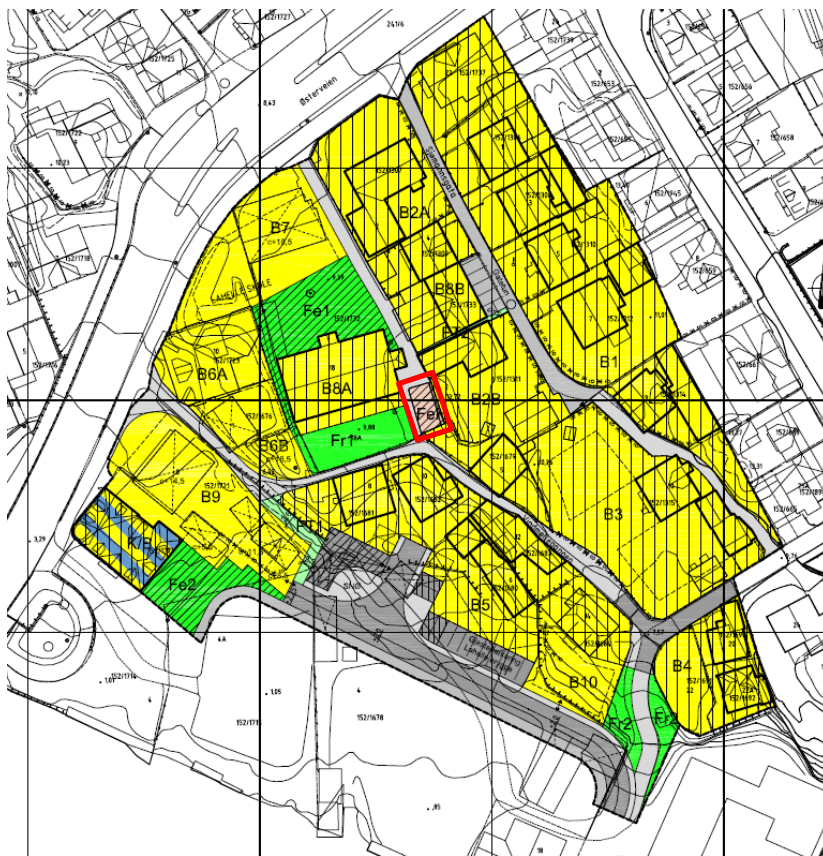
Forslagstiller mener de endringene som er gjort ivaretar problemstillingen rundt innsyn samtidig som det tar hensyn til omsøkt boenhets kvalitet i uteareal/terrasse. Forslagstiller opplyser at det gjennom prosessen har vist seg at de eiendommer som ligger utenfor skoleeiendommen ikke har ønsket å ha rettigheter i felleshuset slik reguleringsplanen legger opp til uten positivt å ha fraskrevet seg disse. Som en konsekvens ble kretsen av rettighetshavere innskrenket og tilsvarende færre å fordele utgifter på.

Forslagstiller belyser at det verken gjennom reguleringsplanen eller plan- og bygningsloven er tilgjengelige rettsmidler til å tvinge gjennom deltakelse. Det er også forslagstillers opplevelse at heller ikke rettighetshavere innenfor skoleområdet har vært interessert i å bidra til felleshuset, og det har derfor alene falt på forslagstiller å finne et hensiktsmessig bruksformål. Forslagstiller mener at reguleringsplanen har sviktet som styringsverktøy og bygget kan kun sikres ved et dette tas i bruk til en annet bruksformål enn det reguleringsplanen bestemmer. Dersom bygget skal bli stående må nytt bruksformål sikre økonomien i prosjektet og slik forslagstiller oppfatter det er det kun som bolig dette er gjennomførbart.



Illustrasjonen viser den eksisterende bygningens høyde kontra ny.

Dagens situasjon og planstatus



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan. Arealet FeH er markert med rødt.

I gjeldende reguleringsplan er arealet avsatt til annet fellesareal for flere eiendommer. I reguleringsbestemmelsene angis det at FeH er felles for boliger i byggeområdene B6A, B6B, B7, B8A og B8B. Det er Lahelle utvikling AS som innehar hjemmelen til bygningen/eiendommen med gnr. 152 og bnr. 2208.

I gjeldende planbeskrivelse er det ikke angitt noe angående selve hensikten med annekset. Det er kun på plankart og i bestemmelsene som det står at bygget skal være felles. I følge tidligere saksbehandler for saken ble bygget ikke ansett å kunne utnyttes til boligformål eller andre private formål pga. størrelse og beliggenhet mot offentlig sti. I følge kommunens byantikvar er bygget en del av det bevaringsverdige bygningsmiljøet, men ble i sin tid ikke regulert til bevaring pga. teknisk tilstand. Byantikvaren mener at bygget kan erstattes med nytt fellesbygg, og helst med samme hovedform som dagens.

Plan og byggs vurdering

Omregulering fra felles formål til boligformål

Annekset er regulert som et felles bygg for de nye leilighetene i gamle Lahelle skole og ble fradelt med formål fellesareal i 2016 i tråd med gjeldende reguleringsplan, som ble vedtatt 27.10.2010. De som er berørt av reguleringsplanen har en forventning om at planen blir fulgt. Fellesarealer er verdifulle i slike leilighetsbygg, og aktuelt bygg er bedre egnet for felles bruk enn som en privat bolig. Bygget kan bli brukt som et fellesrom og som en forlengelse av lekeplassen. Administrasjonen mener det er et stort potensial i et slikt bygg

hvis det blir brukt på en hensiktsmessig måte. Et slikt felleshus kan for eksempel være felles møtelokale, forsamlingslokale eller kjøkken for beboerne, gjesteovernatting/ekstrarom/fellesrom den enkelte leilighetseier kan låne når de har besøk eller skal ha private tilstelninger der egen leilighet ikke strekker til, verksted, hagestue/utestue eller drivhus for kjøkkenhage og urban dyrkning.

Plan og byggs planfaglige vurdering er at bolig strider mot intensjonen med den vedtatte reguleringsplanen. Dette er også noe som er blitt belyst i de innspillene som er kommet inn ifm. nabovarselet.

Byggets påvirkning på naboeiendommer



Annekset er markert med stripe linjer.

Slik nytt bygg er foreslått blir det en merkbar visuell påvirkning på først og fremst to eksisterende naboeiendommer, Sjømannsgata 6 og Vindmøllegangen 5. Bildene under viser dagens situasjon fra disse eiendommene. Fra eiendommen, Sjømannsgata 6 (1), vil nytt bygg påvirke siktforhold på tomten siden bygget blir ca. 1.5 meter høyere enn dagens mot hagen. Mot Vindmøllegangen 5 (2) er det foreslått en terrasse på andre etasjen som henvender seg mot dens uteareal. Innsynsforhold vil bli påvirket av et slikt tiltak.

Vindmøllegangen 8 (nr 3) og 10 (nr 4) vil også bli påvirket visuelt av nytt bygg. Sol- og skyggediagrammet viser at det ikke blir noe stor påvirkning når det gjelder solforhold for verken naboeiendommene eller lekeplassen, se vedlegg. Den østre delen av nytt leilighetsbygg samt liten del av lekeplassen blir noe påvirket av skygge.



1. Sjømannsgata 6 (152/1311)



2. Vindmøllegangen 5 (152/1679)

Byggets påvirkning på sti og lekeplass



Annekset ligger i et eksisterende boligmiljø med lekeplass rett utenfor. Den omsøkte endringen fra et fellesbygg til en privat bolig vil endre situasjonen.

Forslagstiller påpeker i sin søknad at bygget kan bli et vakkert element i den etablerte bebyggelsen og vil være et bygg som fremstår vedlikeholdt og i bruk og som vil bidra til et bedre bomiljø når det er bygd om til bolig. (Slik bygget ser ut i dag vil en oppussing være positiv for omgivelsene, dette er dog forventet uansett byggets formål siden det har en sentral og meget synlig plassering.) Bygningen har behov for oppussing, og det vil uansett måtte gjøres, også hvis det skal brukes som fellesbygg slik som det er regulert. Et fellesbygg har mye større potensiale til å bidra

til bomiljøet enn en privat bolig, derfor kan ikke dette argumentet gjøre seg gjeldende.

En negativ konsekvens av å bruke annekset som en privat bolig er at lekeplassen og møteplassen for beboerne vil oppleves mer privatisert siden møteplassen er rett utenfor ny bolig. Det er også regulert inn en viktig offentlig stiforbindelse utenfor annekset, i kanten av lekeplassen, se bilde over. Stien går fra Østerveien til Vindmøllegangen og videre ned mot Otra, se grønn linje på kartet. Denne stien vil oppleves mindre allmenn tilgjengelig hvis bygget blir brukt som bolig, siden stien går rett utenfor fasaden. Det er også foreslått store vinduer mot stien, fra boligens kjøkken.



Det er en åpning mellom Sjømannsgata 6 og den gamle gymsalen som har vært et tema i gjeldende planprosess. I planbeskrivelsen står det «*dette er spesielt positivt for barn og unges bruk av området som sammen med omregulering av Sjømannsgata til gatetun vil skape forbedrede forhold med tanke på trafiksikkerhet. Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at åpning av smuget (Ft 2) sammen med etablering av ny gangvei fra Vindmøllegangen til Lahelle brygge (Ft 1) bidrar på en*

positiv måte til å skape et godt bomiljø og økt bokvalitet i området».

Plan og bygg er derfor kritisk til en omregulering siden en privat bolig kan ha negativ innvirkning på den allmenne ferdselen og opplevelsen av passasjen.

Bygningen, uteoppholdsareal og parkering

Plan og bygg mener at nybygget i seg selv er spennende og hadde kunne blitt en liten men god bolig som del av selve Lahelleprosjektet. Det er arbeidet godt med planløsningen på en så liten bolig for å få dette til på et begrenset areal. Administrasjonen er ikke kritisk til byggets utforming og transformasjon av eksisterende bygg. Det er selve omreguleringen fra fellesareal til bolig som Plan og bygg stiller seg kritisk til.

Bygget vil ikke få noe privat uteoppholdsplass på bakkeplan. Boligen vil ha en takterrasse på 10,5 m² men vil på like vilkår som øvrige leiligheter kunne benytte seg av det fellesarealet som er avsatt til uteopphold i planen. Reguleringsplanen angir at det skal være minimum 25 m² uteoppholdsareal for hver nye boenhet i planområdet. Fellesområder for de aktuelle byggeområdene, private uteoppholdsarealer, balkonger og takterrasser som er egnet for uteopphold kan medregnes ved beregning av uteoppholdsareal. I følge forslagstiller ble uteareal beregnet ifm. rammesøknad for 13 boenheter i skolen og viste da at dette gav en uteareal på 29m² per. boenhet.

Parkeringsdekningen for Lahelle skole er senket etter dispensasjon i sak 201206902-18. Lahelle skole er tildelt 7 p-plasser i p-kjeller Østerveien 8. Ny bolig vil omfattes av disse bestemmelser.

Slik skissen viser blir det små rom og en takhøyde på maks. ca. to meter i andre etasjen. Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,40 meter iht. byggt teknisk forskrift. Det ser derfor ut som om det blir utfordrende å tilrettelegge for en bolig i tråd med tekniske forskrifter selv om man løfter taket.

Vilkår for endring av reguleringsplan

Plan og bygg har vurdert vilkårene for å kunne foreta en mindre endring i pbl § 12-14, 2 ledd som innebærer hvorvidt endringen vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, går utover hoveddrammene eller berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Dette tiltaket kan i utgangspunktet gjennomføres som en mindre endring av reguleringsplanen om man ser på disse vilkårene. Tiltaket berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder, det kan heller ikke anses å gå ut over hoveddrammene i planen. Det påvirker etter vår mening delvis gjennomføringen av planen, men ikke i den grad at det ikke er mulig å foreta en endring.

Hva som ligger i at endringene "i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og heller ikke går ut over hoveddrammene i planen" er opp til kommunen å vurdere i det enkelte tilfellet. Det er mulig å gjøre endringer i arealformål fra fellesareal til bolig. Det må i vurderingen tas hensyn til hvilke interesser som blir berørt. I denne vurderingen er det lagt stor vekt på hvilke ulemper som den aktuelle fortettingen vil medføre for naboeiendommene, allmenn ferdsel, bruk av lekeplassen samt de forventninger man kan ha til en reguleringsplan.

Oppsummering

Selv om tiltaket kan gjennomføres som en mindre endring av reguleringsplan er Plan og bygg negativ til foreslått endring med ovenfor nevnt planfaglig vurdering og den konkrete forandringen av en eksisterende situasjon.

Hvis By- og stedsutviklingsutvalget likevel beslutter å sende ut forslag om mindre endring av reguleringsplan på høring så må administrasjon gis fullmakt til å endre plankart og reguleringsbestemmelser iht. innsendt forslag slik at dokumentene får et riktig juridisk og planfaglig innhold.

Nina Malo, 30.03.2020

Punkt 46/20: Bjørkeliveien 15 - klage på avslag om avkjørsel

Bilag

Klage på avslag 19.11.19

Avslag på søknad om utvidet bruk av avkjørsel

Søknad om avkjørsel



Dato 2. april 2020
Saksnr.: 2020055719-1
Saksbehandler Gro Kathrine Solås
Godkjent av

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
23.04.2020

Bjørkeliveien 15 - klage på avslag om avkjørsel

Forslag til vedtak

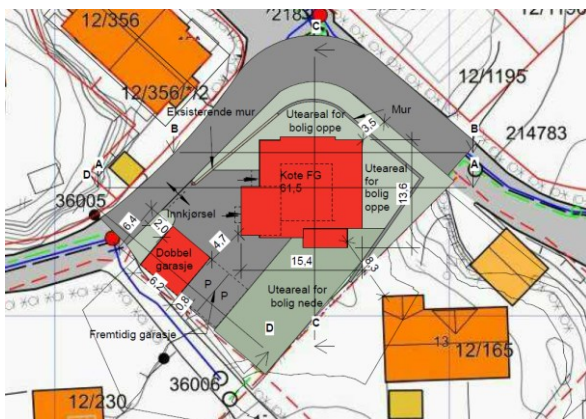
By- og stedsutvalget opprettholder ingeniørvesenet sitt vedtak av 06.11.2019.
Klagen fra søker datert 19.11.2019 tas ikke til følge. Saken oversendes klagenemda for endelig klagebehandling.

Bakgrunn for saken

Tiltakshaver søkte 04.10.2019 om utvidet avkjørsel fra Bjørkeliveien 15, gnr. 12, bnr. 166 til Ospeveien i forbindelse med søknad om å bygge tomannsbolig og dispensasjon fra plankrav. Byggesaksavdelingen kan ikke behandle søknad om dispensasjon og rammetillatelse før det foreligger tillatelse til avkjørsel.



Oversiktskart



Situasjonskart fra dispensasjonssøknad



Dagens situasjon

I søknad om dispensasjon fra plankrav er det angitt at kapasiteten på infrastrukturen er god, ingeniørvesenet er ikke enig i dette når det gjelder vei. Tiltakshaver sendte inn søknad om utvidet bruk av avkjørsel 03.10.19. Ingeniørvesenet avsto søknaden 06.11.2019 med følgende begrunnelse: «Basert på antall boenheter og målinger som er gjort i Bjørkeliveien mener ingeniørvesenet av veien ikke er dimensjonert for ytterligere økt belastning uten tiltak. Det er gjennomført en måling i august 2018 som viste en ÅDT i Bjørkeliveien på 745. Ved en såpass høy ÅDT bør fortau etableres dersom trafikken økes. Det er flere tomter som har potensiale til fortetting, og det er ikke ønskelig å utvikle en presedens for videre saksbehandling.»

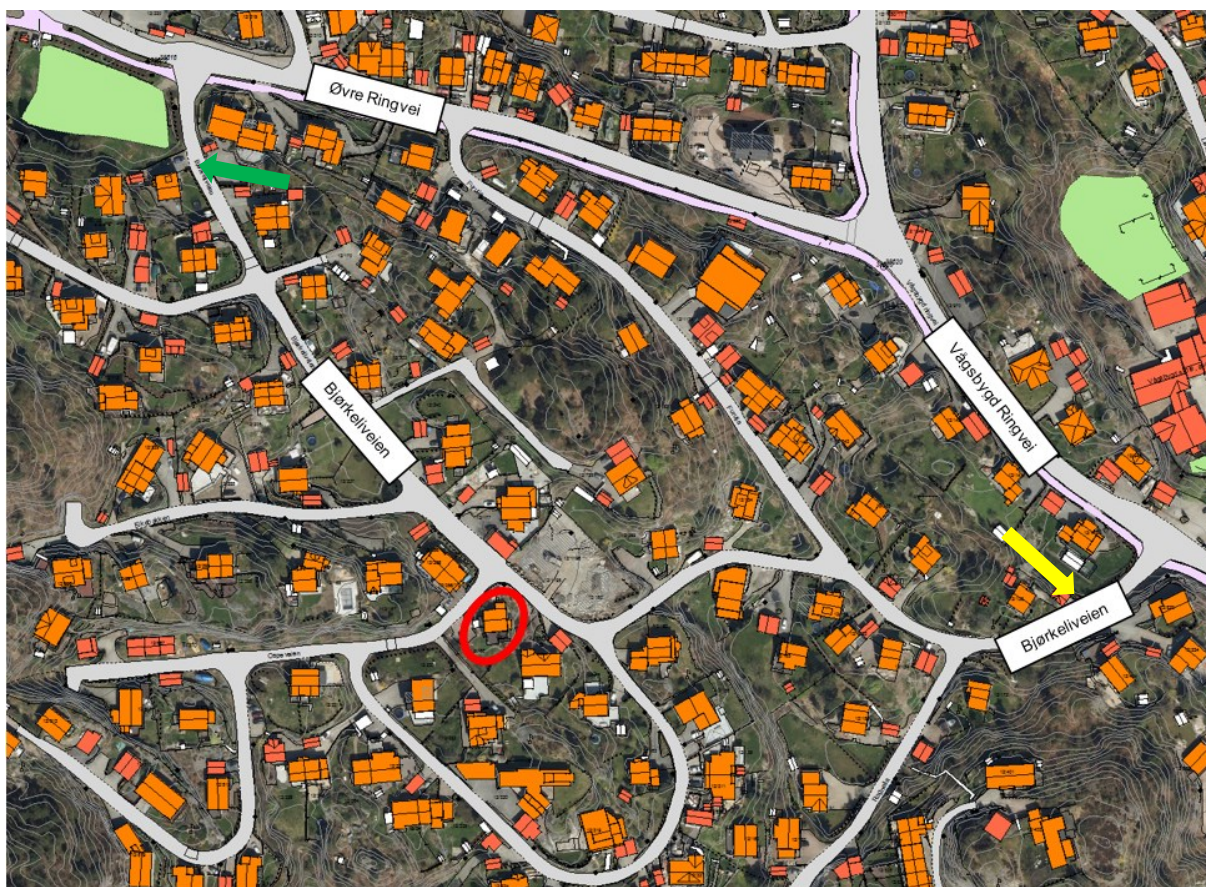
Avslaget på søknaden om utvidet avkjørsel ble påklaget 19.11.2019. Klagen hevder at trafikkøkningen i dette tilfelle ikke vil påvirke trafiksikkerheten eller adkomsten i nevneverdig grad. Det vises til at det er gitt tillatelse til fortetting på en annen eiendom i Bjørkeliveien og at tiltakshaver er villig til å avstå areal til eventuelt fremtidig fortau.

Vurdering

Det ble gitt tillatelse til fortetting på Bjørkeliveien 10 i 2018 der en tomannsbolig ble revet og erstattet med tre eneboliger. Det ble stilt krav om at eiendommen skulle avgi 1 meter til veigrunn og flytte eksisterende vegetasjon som sto på kommunal grunn.

Ingeniørvesenet mener at grensen er nådd for å tillate ytterligere fortetting uten trafiksikkerhetstiltak på deler av Bjørkeliveien. Det er mange tomter med tilsvarende størrelse og det ligger til rette for ytterligere fortetting.

Det er foretatt målinger av trafikkmengde i august 2018. Måling ved Bjørkeliveien 28-32 viser en ÅDT på 565, vist med grønn pil på kartet nedenfor. Målingen ved Bjørkeliveien 2 viser ÅDT på 745, vist med gul pil på kartutsnitt nedenfor. Det er her trafikken er størst før den fordeler seg til ulike veier i område, det antas at beboere i nr. 15 vil kjøre denne veien når de skal mot byen. I nye boligfelt ville man krevd fortau ved en ÅDT høyere enn 350. Bjørkeliveien er stedvis bratt med en stigning på ca. 14% på det bratteste, bredden er jevnt over 5-6 meter inkludert grøft. Ingeniørvesenet mener det bør anlegges fortau og sikt i kryss bør sikres dersom det skal tillates fortetting i området. Det er mest aktuelt med fortau på stekningen fra Vågsbygd ringvei og frem til Bjørkeliveien 15. Det vil være behov for grunnnerv for flere eiendommer, veibredde bør økes til 5.25 m + fortau 2.5 m + eventuelt snøopplag.



Terje Lilletvedt
Byingeniør
Sign.

Gro K. Solås
Veisjef
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:
Søknad om avkjørsel 04.10.19
Avslag på avkjørsel 06.11.19
Klage på avslag 19.11.19

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Her kan du skrive tidligere vedtak

Vedtatte planer e.l.

Problemstillinger/interessekonflikter

Punkt 47/20: Referatsaker til by- og stedsutviklingsutvalget 23.4.2020

Bilag

Dvergsnesveien 452 - oversendelse til Fylkesmannen

Fv 456_457 - Vågsbygdveien-Holskogveien - endring - mindre endring - vedtak

Skylleviga - 1_366 - Oversendelse til Fylkesmannen

Krogveien 5 - 150_858 - Fylkesmannens behandling av klage over dispensasjon og tillatelse til oppføring av tilbygg



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020001368
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	23.04.2020	47/20

REFERATSAKER TIL BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET 23.4.2020

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 23.04.2020 SAK 47/20

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak/innstilling

By- og stedsutviklingsutvalget tar referatsakene til orientering
(Enst.)

23.04.2020

Punkt 48/20: Drive-in kino i Tresse



Dato 22. april 2020
Saksnr.: 2020066332-1
Saksbehandler Aase Margrethe Hørsdal
Godkjent av

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
23.04.2020

Drive-in kino i Tresse

Kristiansand kommune har fått søknad fra Kino Sør om å få leie Tresse fra 30. april og fram til de nasjonale føringene om å ikke vise film innendørs oppheves.

De ønsker å vise film på et stort lerret, mens publikum sitter i sine egne biler og ser på filmene, såkalt drive-in kino.

Arrangøren ser for seg at det er plass til rundt 100 biler på området, og at publikum vil få all lyd inn via bilens radio (FM-båndet).

Forslag til vedtak

1. Kino Sør får leie Tresse til å drive drive-in kino fra torsdag 30. april og fram til søndag 14. juni.
2. Hvis de nasjonale retningslinjene etter 15. juni gjør at Kino Sør ikke kan gjennomføre visning i lokaler i Vestre Strandgate, kan leien av Tresse videreføres som en tidsavgrenset ordning.
3. Det forutsettes at strandpromenaden holdes åpen for ferdsel under kinovisninger og at området er tømt for biler innen kl. 23.00.

Bakgrunn for saken

Kristiansand kommune har mottatt en søknad fra Kino Sør (Kristiansand Kino) og Eik Enter AS, om å få lov til å leie Tresse med tanke på å arrangere drive-in kino. Eik Enter har tidligere arrangert Fotballfeber her i byen, og er i dag ansvarlig for Norges største drive-in kino på Tryvann i Oslo.

Det vil være Eik Enter som står for praktisk og teknisk gjennomføring av arrangementet, herunder også søknader om offentlig godkjenning til kommunen, smittevernstiltak, NKOM, politi og brannvesen. Kino Sør vil være ansvarlig for søknad om konsesjon for visning av film i næring og betaling til rettighetshavere for filmene som skal vises (filmdistributører, TONO, Norsk Film og TV-fond o.l.).

I utgangspunktet planlegges det med to filmvisninger på hverdager (kl. 17.00 og kl. 21.00) og tre visninger på helgedager og røde dager (kl. 13.00, kl. 17.00 og kl. 21.00). Kino Sør er som følge av korona-pandemien pålagt å holde stengt, og har i lengre tid sett på muligheten for å arrangere drive-in kino i byen. Kinodirektør Kim Skarning Andersen skriver i søknaden til kommunen at drive-in kino vil være et svært positivt tiltak for byens befolkning, samtidig som Kino Sør får muligheten til å minne publikummet om at

de fremdeles finnes, og at de også i fremtiden skal gi folk gode og minnerike kinoopplevelser.

Planen er å starte opp med visninger fra og med torsdag 30. april, og ha to til tre visninger hver dag, tilpasset ulike målgrupper. Som følge av betydelige oppstartskostnader, er det ønskelig å kunne opprettholde tilbudet i hele perioden kinoen er pålagt å holde stengt (pt. er dette 15. juni).

Skaring Andersen, skriver videre i sin søknad:

«Kino Sør betaler i dag nærmere kr 500.000 per måned i husleie for Vestre Strandgate 9, til Kristiansand kommune (gjennom det heleide selskapet, Kristiansand Kino Eiendom AS). Det er ikke gitt fritak for husleie i perioden kinoen er pålagt å holde stengt, og vi håper derfor det vil være mulig å få til en avtale med kommunen om kostnadsfri disponering av arealer i Tresse til å arrangere drive-in kino. Det vil i så fall gjøre det mulig å få en fornuftig økonomi i prosjektet, samtidig som vi klarer å holde billettprisene på et akseptabelt nivå (billettpris på kr 249,- per bil, med maks fem personer per bil).»

Det er Parkvesenet som forvalter bruken av Tresse, og som følge av Korona-pandemien, er alle planlagte arrangementer fram til 15. juni avlyst. Eneste unntaket er fredag 8. mai. kl. 17.00. Da vil det være et mindre arrangement ved Veteranmonumentet i Tresse. I den perioden vil det ikke være mulig å vise film.

Det vil ikke være noe lyd fra selve filmfremvisningen. All lyd fra filmen vil gå igjennom den enkelte bils radio (FM-båndet). Men når bilene kommer til og kjører fra forestilling, vil det naturlig nok være noe trafikkstøy, men administrasjonen mener at dette er innenfor det naboene må akseptere. I og med at siste forestilling starter kl. 21.00, vil alle bilene være kjørt bort fra området innen kl. 23.00, som er tidspunktet i politivedtektene om at det skal være ro.

Strandpromenaden går i dag igjennom Tresse, og administrasjonen mener det er en forutsetning at denne passasjen holdes åpen. Arrangøren må legge forholdene til rette slik at alle som ferdes på promenaden kan gå uhindret igjennom, også når det vises film. Underlaget i Tresse er grus, og grunnforholdene er gode slik at det ikke vil påføre området skade å gjennomføre tiltaket.

Administrasjonen er positive til tiltaket, under forutsetning av at strandpromenaden holdes åpen og at området er tømt for biler innen kl. 23.00.

Ragnar Evensen
Byutviklings direktør

Aase Hørsdal
Parksje