

REFERAT |KRS| By- og miljøutvalget (2015-2019) d. 28-04-2016

Mødedato Torsdag d. 28. april 2016 kl. 09:00

Mødested Rådhuskvartalet møterom Gerda Ring og Anna Jensen

Innholdsfortegnelse

Protokoll by- og miljøutvalget 28.04.16.....	3
Ravnåsveien 6 - detaljregulering - sluttbehandling.....	5
Sørlandsparken. Endring av reguleringsplaner. Klagebehandling.....	23
Andåstangen 58 - gnr 6/23 - søknad om dispensasjon og rammetillatelse for riving av bolig og oppf	34
Lindebøskauen - gnr 3/14 - søknad om dispensasjon fra kommuneplan for oppføring av museumsby	41
Dvergsneskollen 96 - 96/633 - søknad om tillatelse og dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan fi	48
Ådnevik - Unndalen - 73/2 - søknad om dispensasjon fra plankrav og formål i kommuneplanen for	52
Ådnevik - Unndalen - 73/2 - søknad om dispensasjon fra plankrav og formål i kommuneplanen for	57
Ådnevik - 73/3 - søknad om dispensasjon fra plankrav og formål i kommuneplanen for fradeling 3	62
Kongensgate 36 - 150/709 - bruksendring.....	67
Barnas skulptursti.....	72
Meldingssaker til by- og miljøutvalget 28.04.16.....	77

Sak 71/16: Protokoll by- og miljøutvalget 28.04.16

Vedlegg

Protokoll By- og miljøutvalget 14.04.2016

Protokoll By- og miljøutvalget 14.04.2016



Arkivsak-dok. 201600002-74
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
28.04.2016

Protokoll by- og miljøutvalget 28.04.16

Forslag til vedtak:

[By- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte i by- og miljøutvalget 14.04.2016.](#)

Thore Granheim
Utvalgssekretær

Sak 72/16: Ravnåsveien 6 - detaljregulering - sluttbehandling

Vedlegg

Vedtak BYSTYR, 11052016, Sak 58/16, Ravnåsveien 6 - detaljregulering - sluttbehandling

Vedtak BYUTVIK, 28042016, Sak 72/16, Ravnåsveien 6 - detaljregulering - sluttbehandling

1. Reguleringsplan, sist datert 23.10.15.
2. Bestemmelser, sist datert 23.10.15.
3. Planbeskrivelse, sist datert 08.04.16.
4. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken.pdf

sak 58-16



Arkivsak-dok. 201301402-61
Saksbehandler Kathrine Hesthag

Saksgang	Møtedato
By- og miljøutvalget	28.04.16
Bystyret	11.05.16

Ravnåsveien 6 - detaljregulering - sluttbehandling

Sammendrag

Planområdet ligger i bydelen Mosby ca. 12 km nord for Kristiansand sentrum.

Hensikten med planen er å legge til rette for boligfortetting på Mosby. Planforslaget regulerer totalt 14 nye boenheter fordelt på tre 4-mannsboliger og 1 tomannsbolig. I tillegg skal eksisterende enebolig beholdes. Planen åpner opp for en utnyttelse med maks BRA 260m² for tomannsboligen, 415m² for 4-mannsboligene og maks 30 % BYA for eneboligtomten. I tillegg reguleres offentlig vei og sandlekeplass.

Utbyggingen skjer ikke langs hovedmetroaksen, men støtter opp under utvikling på Mosby. Reguleringsplanen sikrer varierende boligtilbud og skal bidra med tiltak på kvartalslekeplassen ved Tutlamoen. Det åpnes opp for en tettere utnyttelse enn tiliggende områder. Selv om bygningenes volum blir større enn dagens boliger, mener vi prosjektet har tilpasset seg omgivelsene. Planens hovedgrep er i tråd med kommuneplanen og følger opp tidligere innspill fra både fylkeskommunen og by- og samfunnsenheten i Kristiansand kommune, om å legge til rette for andre boligtyper enn eneboliger.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har i prosessen vært opptatt av trafiksikkerhet, arkitektonisk utforming og plassering av ny bebyggelse ift. naboer og å sikre gode solfylte utearealer for nye beboere. Det har vært viktig å finne et volum og en bebyggelsestype som både tilpasser seg omgivelsene, samtidig som det ivaretar fremtidig behov og utvikling på Mosby. Siden planområde ligger under marin grense er det i planprosessen gjennomført geoteknisk vurdering av grunnforhold og stabilitet. Notatet konkluderer med at stabiliteten til eiendommene og ut mot elva er tilfredsstillende, både i dag og som følge av den planlagte utbyggingen.

I merknadene fra høringsrunden har offentlig myndigheter bl.a. vært opptatt av støyforhold og grunnforhold i området. Det har i etterkant av høringsrunden blitt gjennomført grunnundersøkelser innenfor planområdet. Naboer i område er bl.a. bekymret for trafiksikkerheten og mener prosjektet har for høy utnyttelse.

Teknisk direktør mener utnyttelsen kan aksepteres og anbefaler at planen vedtas.

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Ravnåsveien 6 sist datert 23.10.15, med bestemmelser sist datert 23.10.15.
2. Bystyret vedtar at nytt veinavn er Bakkemonen.
3. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.
4. Kostnader til drift av offentlig grønstruktur og samferdselsanlegg skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Trykte vedlegg:

1. Plankart, sist datert 23.10.15
2. Bestemmelser, sist datert 23.10.15
3. Planbeskrivelse, sist datert 08.04.16
4. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken.

Utrykte vedlegg

1. Arkeologisk registrering
2. Snitt og plantegninger 4- mannsbolig
3. Snitt og plantegninger tomannsbolig
4. Geoteknikk – vurdering av grunnforhold og stabilitet m/vedlegg

BAKGRUNN FOR SAKEN

Sivilingeniør Arild Reinertsen fremmer planforslaget på vegne av Samo AS. Hensikten med planen er å legge til rette for boligfortetting på Mosby. Målet er å styrke Øvre Mosby og bidra til trygghet og trivsel for nye og eksisterende beboere i området.

Dagens situasjon

Planområdet ligger i bydelen Mosby ca. 12 km nord for Kristiansand sentrum



Planområdet er vist med rød strek og blir i dag brukt til bolig- og jordbruksformål. Jordet skal bebygges med nye boliger. Eksisterende bolig skal beholdes, men garasjen rives for å få etablert atkomstvei inn til de nye boligene.

Øvre Mosby er i dag et etablert boligfelt i landlige omgivelser. Bebyggelsesstrukturen i området består i hovedsak av eneboliger og noe gårdsbebyggelse. Saltak er dominerende. Det vises til planbeskrivelsen som har en god beskrivelse og bilder av dagens arkitektur.

Det ligger i dag en lekeplass vest for jernbanen. I nærområdet ligger bl.a. bakeri, barnehage, Mosby skole, bedehus, matbutikk og god tilgang på friluftsområder.

Planens innhold

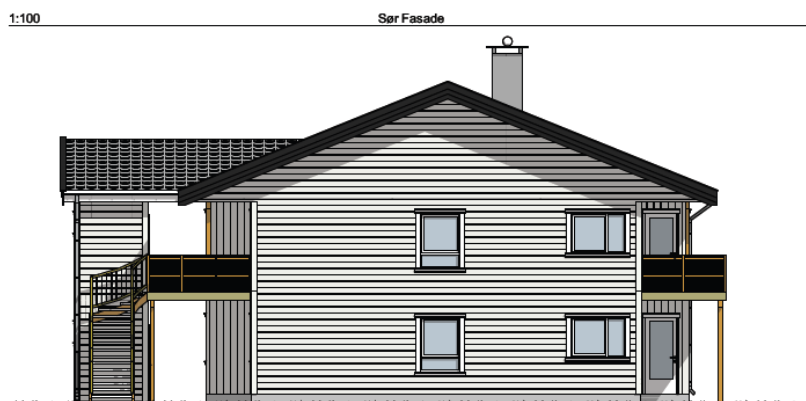
Planen regulerer formålene boligbebyggelse, uteareal, offentlig sandlekeplass, turvei, renovasjon, parkering, felles og offentlig vei. Området skal utvikles i henhold til fremtidig boligvekst og behov.

Bebyggelse og estetikk

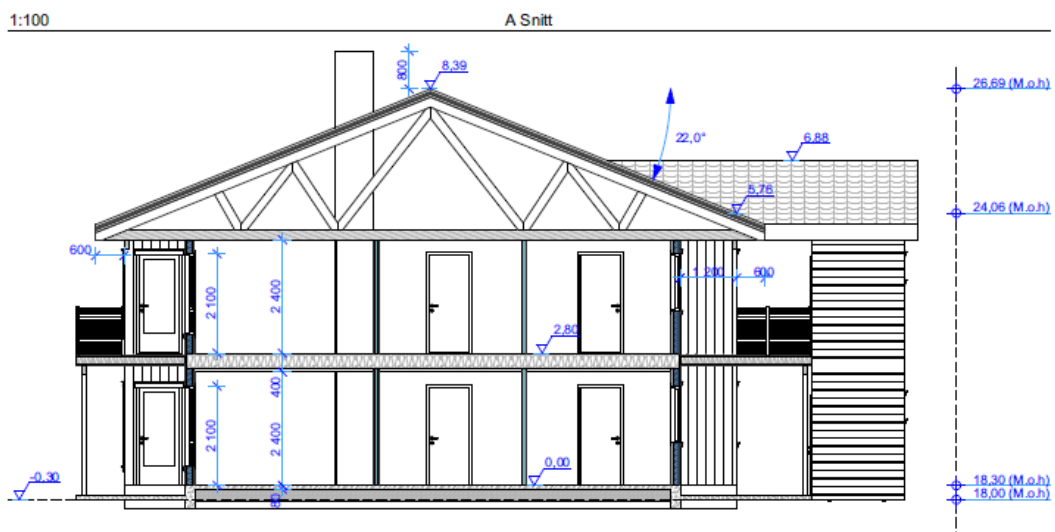
Hele planområdet er på ca. 5.850 m². Det legges til rette for totalt 14 nye boenheter fordelt på tre 4-mannsboliger og 1 tomannsbolig. Planen åpner opp for en utnyttelse med maks BRA 260m² for tomannsboligen og 415m² for 4-mannsboligene. Boligene er foreslått uten kjeller. Alle boenheter skal oppføres med saltak. Det etableres felles carporter.

I tillegg skal eksisterende enebolig beholdes og for utenom rivning av garasjen, stadfestes dagens bruk. Eneboligen gis en utnyttelse på maks 30 % BYA.

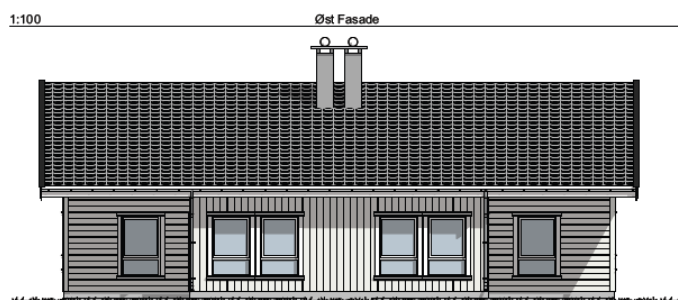
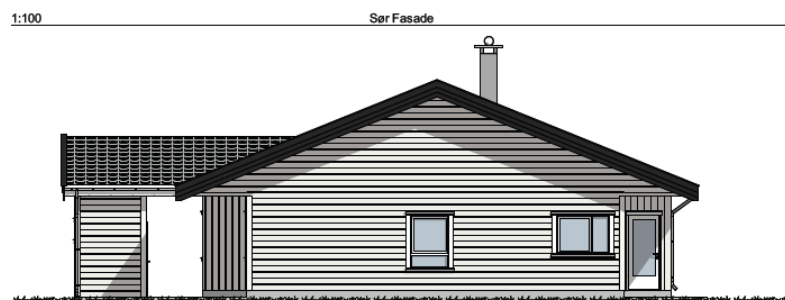
Illustrasjon av 4-mannsboligene:



Høydesatt snitt:



Illustrasjon av tomannsboligen:



Illustrasjonen ovenfor viser en takvinkel på 22 grader. Bestemmelsene viser til en noe brattere takvinkel satt til maks 30 grader. Det vil gi mulighet for å få benyttet noe av arealet i loftsetasjen.

Det er også sendt inn plantegninger for bebyggelsen som er planlagt.

Trafikk, parkering og teknisk infrastruktur

Det legges opp til parkeringsdekning jf. krav i kommuneplanen. Det skal etableres carporter for de nye leilighetene jevnt fordelt på 3 bygninger. Garasje for eneboligen må reetableres på tomta.

Adkomstveien inn til planområdet blir via Ravnåsveien, som nå endrer veinavn til Bakkemonen. Denne reguleres til offentlig formål. Veien videre inn til boligene reguleres til felles.

Det legges opp til nedgravd avfallsløsning inntil offentlig vei.

Grønnstruktur

Området for ny bebyggelse er tilnærmet flatt. Det er kun en liten stigningsforskjell på ca. 2 m fra Ravnåsveien og ned til ny bebyggelse.

- **Sandlekeplass**

Planen regulerer ny sandlekeplass inne i «tunet». Lekeplassen reguleres offentlig og skal rustes opp før tiltak settes i gang.

- **Uteareal**

Bestemmelsene stiller krav om min. 80 m² uteareal pr. boenhet. Minst 50 % av utearealet skal være på terreng. Balkonger større enn 5 m² og dybde minst 1,5 m kan medregnes.

Universell utforming

8 av 14 boenheter skal ha tilgjengelighet. Dette er boenheter som ligger på bakkeplan.

Bestemmelsene sikrer 1 Handicap- parkering i område f_SPP1. Denne skal ha en bredde på 4,5 m og merkes som HC- plass. Adkomstvei inn til området har stigning svakt over 5 %, området for nye boliger er tilnærmet flatt.

Eiendomsforhold

Følgende eiendommer inngår i planen (gnr/bnr):

- 27/5 - eiendomsgrenser er målt opp
 - 299/164 – veiareal – eies av kommunen
- Mindre berørte tomter:
- 27/17 – veiareal (grøft) – reguleres, men opparbeides ikke

Alle temaene er svært godt beskrevet i planbeskrivelsen, samt rikelig illustrert med kart og bilder. Det vises derfor til planbeskrivelsen for mer detaljert info.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

- Kommuneplan
Planområdet er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg. Planområdet tangerer gul støysone. Planen er i tråd med kommuneplanen om fortetting av boliger.



Støysonen vises med skravur på kartet

- Bydelsmelding for Mosby, vedtatt i 2013
Noen av faktorene som er nevnt i bydelsmeldingen og som kan bidra til at bydelen blir et godt sted å bo for alle aldersgrupper, er bl.a. å etablere et differensiert boligtilbud og oppgradere infrastrukturen. Det nevnes også at flyttestatistikken viser at en del eldre som skifter bolig, flytter ut av bydelen. Det er rimelig å se dette i sammenheng med svakt tilbud av leiligheter, med god tilgang til butikk og møteplasser.

Ved å bygge andre boligtyper enn eneboliger så følger reguleringen opp under noen av de faktorene/tiltakene som er nevnt i bydelsmeldingen.

- Reguleringsplan
Planområde er uregulert, med unntak av veiene. Se planbeskrivelsen for mer info.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 15.05.15 – 30.06.15. Det kom inn 10 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering.

Fylkesmannen i Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 30.06.15

- Lekeområde ligger i gul støysone og i umiddelbar nærhet til jernbane. Det anbefales derfor å flytte lekeområdet, fortrinnsvis i sammenheng med areal avsatt til felles uteoppholdsområde.
- Dersom nåværende plassering av lekeområde vedtas bør avbøtende tiltak på plass jf. retningslinje for behandling av støy i planleggingen, kap. 3.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

- Etter nye vurderinger er det valgt å flytte offentlig lekeplass inn i «tunet» slik

Fylkesmannen anbefaler. Det er lagt til rekkefølgebestemmelse som sikrer tinglyst ferdselsrett over f_SV3 og f_GT. Lekeplassen blir da tilgjengelig for allmennheten. Utbygger ønsker også dette. Øvre Mosby velforening ble informert om denne løsningen og stiller seg positive til flytting av lekeplassen (i e-post datert 02.10.15). Til tross for at felles uteareal er gjort om til offentlig lekeplass, ivaretas fortsatt kravet om 80m2 uteopphold pr. boenhet.

- *Med bakgrunn i at sandlekeplassen er flyttet og ikke lenger ligger inne i støysone, samt at planavgrensningen er redusert, er det vurdert at det ikke er behov for avbøtende tiltak jf. retningslinje for behandling av støy.*

Vest-Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, brev datert 29.06.15

Planforslaget er i tråd med overordnet plan og gir i utgangspunktet ikke grunnlag for spesielle merknader, men de har følgende kommentarer til planen:

- I forbindelse med oppstart gav de faglig råd om å velge en bedre utnyttelse av området, samt legge til rette for en viss variasjon i boligtypene - og ikke bare eneboliger. Dette er i og for seg fulgt opp i planen, men de mener imidlertid at utbyggingen med tre 4-mannsboliger i noe grad bryter med det eksisterende bebyggelsesmønsteret som gjennomgående består av 1 ½ etasjes småskalabebyggelse. De gir faglig råd om å vurdere å tilrettelegge for en noe større variasjon i bebyggelsen - da mer i tråd med det eksisterende bygningsmiljøet.
- Det ble gjennomført arkeologiske registreringer i planområdet i 2013 uten at det ble gjort funn av arkeologisk materiale. Fylkeskonservatoren har ikke merknader til saken ift. kulturminnelovens bestemmelser.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

- *Boligtype og plassering av ny bebyggelse har vært viktig tema i planprosessen. Administrasjonen har fremstilt flere løsninger for utbygger ift boligtype og plassering. Utbygger har vært tydelige på hvilken boligtype som er ønskelig å etablere inne på tomten. Administrasjonen ser at det er flere mulige boligtyper som kunne passet inn i området, men vi mener løsningen med 4-mannsboliger og tomannsbolig er akseptabelt. Det må også nevnes at utbygger har redusert en 4-mannsbolig ned til en tomannsbolig. Administrasjonen er positiv til fortettingen slik den nå er vist.*
- *Tas til orientering.*

Statens Vegvesen, brev datert 18.06.15

- De har ingen anmerkninger til planforslaget.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

- *Tas til orientering.*

Jernbaneverket, brev datert 01.06.15

- Bolighusene kommer på det nærmeste ca. 32 m fra midtlinje jernbanespor. Det er vist byggegrenser i plankartet, men mål på grensene mangler. Byggegrenser må målsettes.
- De er ikke enig i kommunens vurdering av at det ikke er nødvendig med egen støyrapport for plassering av lekeplassen. Jernbaneverket mener det er en lite egnet plassering for en lekeplass. Det stilles som forutsetning at retningslinje T-1442/2012 og NS 8175 blir lagt til grunn ved vurdering av krav til skjerming mot jernbanestøy, både i forhold til lekeplassen og boligområdet.
- Det stilles som forutsetning at det i reguleringsbestemmelsene innarbeides krav om oppsetting av min. 1,8 m høyt flettverksgjerde mot jernbanesporområdet og naboeiendommer.
- Drens/overvann må ikke ledes inn på Jernbaneverkets grunn.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

- *Det er ikke tillat å bygge, grave eller fyller opp masse innenfor en avstand på 30 m fra jernbanen. Administrasjonen er enig i at det er viktig å sikre en tilstrekkelig byggeavstand til jernbanen, men vi mener det ikke er nødvendig å målsette byggegrensene da*

byggegrensener som er satt i plankartet er styrende for plassering av ny bebyggelse. Planavgrensningen, samt byggegrense for nye boliger er satt utenfor 30 m grensen og byggeavstand til jernbane er ivaretatt.

- Planavgrensningen er nå redusert og lekeplassen flyttet slik at den ikke lenger ligger innenfor støysone i kommuneplanen. Bygegrensener er satt i grensen til gul støysone og nye boliger skal plasseres utenfor støysonen. Boligene har en stille side mot vest for uteopphold. På bakgrunn av at lekeplassen er flyttet slik at den ikke lenger ligger innenfor støysonen, har vi vurdert at det ikke er behov for å gjøre støyanalyser. Vi anser merknaden som ivaretatt. Løsningen følger også opp råd fra Fylkesmannen om å flytte lekeplassen.
- Dersom lekeplassen hadde fått samme plassering som vist ved høring ville det være naturlig å ta med bestemmelse om flettverksgjerde, men nå som lekeplassen er flyttet og planområdet er innskrenket ser vi ikke behov for å ta med en slik bestemmelse. Se kommentar ovenfor.
- Utbyggingen ligger et godt stykke fra jernbanen og Bakkenveien fungerer som en barriere for overvann. Dette betyr at overvann fra utbyggingsområde ikke vil ledes inn på Jernbaneverkets grunn.

Norges vassdrags- og energidirektorat, brev datert 17.06.15

- Vurderingene av flom- og skredfare er svært enkle og mangelfulle. NVE ser ikke behov for flomkartlegging i forbindelse med dette tiltaket på grunn av terrengforhold.
- NGUs løsmassekart angir at det er elveavsetning i området. Planområdet ligger under marin grense og en kan ikke utelukke at det ligger marin leire dypere ned. Det er ikke gjennomført kvikkleirekartlegging i området. De gir kommunen faglig råd om å gjøre en nærmere vurdering av fare for erosjon (lokalstabilitet) og forekomst av kvikkleire (områdestabilitet) innen planen vedtas.
- De påpeker at planområdet ligger ut mot skråningskanten, og mangler sikkerhetssone som angitt i veiledningen til TEK 10, § 7-2. Det er ikke gjort noen vurdering av eventuell erosjon fra Otra i foten av skråningen.
- Ved byggeprosjektering må det gjøres en vurdering av lokalstabiliteten ned mot elva

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

- *Tas til etterretning.*
- *Etter høringsperioden er det gjennomført boringer i området, samt levert et geoteknisk notat med vurdering av grunnforhold og stabilitet i området. Notatet konkluderer med at stabiliteten til eiendommene og ut mot elva er god og tilfredsstillende, både i dag og som følge av den planlagte utbyggingen. Se mer info under punkt «endringer etter offentlig ettersyn».*
- *Veileder til tek 10 sier følgende: «Erosjon er en fremskridende prosess hvor sikkerhetsnivået ikke kan angis som gjentaksintervall, slik som for flom. For et areal innenfor en elvekant med løsmasser der det pågår erosjon, vil sannsynligheten for at arealet skal undergraves øke med tiden. Byggverk må derfor legges i sikker avstand fra erosjonsutsatt skråning, evt. må skråningen sikres mot erosjon. Avstanden til erosjonsutsatt elvekant bør være minst like stor som høyden på kanten (målt fra toppen av skrent til normalvannstand i elv/bekk), og ikke under 20 m selv om høyden er mindre enn dette. Avstanden kan være mindre dersom elven/bekken sikres mot erosjon, og bør være større der elvekanten består av lett eroderbare masse».*

Høyden på skråning fra elvekant til topp høyde på skrenten er på Øvre Mosby målt til ca. 17 m. Lekeplass er flyttet og planavgrensningen er innskrenket. Målt avstand fra topp skrent til planavgrensningen er på det smaleste ca. 25 m, og fra topp skrent til byggegrense ca. 30 m. Det nevnes også at den totale avstanden mellom planområdet og elven er 70 m. Mellom elva og nytt boligområde er det bygget jernbane og fylkesvei. Bygegrensener ligger også utenfor den generelle sikkerhetssonen på minst 20 m fra topp kant av skrent. Administrasjonen har vurdert at det ikke er nødvendig å regulere sikkerhetssone da planområdet ligger utenfor sikkerhetssone angitt i veileder til tek 10.

- I etterkant av høringen er det gjort et notat «Geoteknikk – vurdering av grunnforhold og stabilitet», se vedlegg. Ved byggesaksbehandling må kravene til byggeprosjektering ivaretas.

Asbjørn Hinna, Ravnåsveien 2D, e-post datert 12.05.15 og 06.06.15

- Mener utnyttelsen av området er for tung. Eneboliger ville passet mer inn i området.
- Opptatt av at siktlinje inn på hans eiendom (Ravnåsveien 2D) måles inn. Kan ikke godta siktlinjen slik den er vist i planen. Siktlinjen ser ut til å være dimensjonert etter gs/vei. Det bør kontrolleres om det er satt riktige siktkrav jf. veinormalen. Han ønsker at utbygger tar kontakt angående løsning for siktlinje og evt. tiltak inne på hans tomt
- Ved utvidelse av veien vil skråningsutslag/fylling beslaglegge noe av tomta. Dette er ikke ønskelig. Hekken er verdifull og det er ikke ønskelig å trimme den ned til 50 cm. Det kan aksepteres at hekken klippes slik at den tangerer eiendomsgrensen.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

- *Utnyttelsen aksepteres av administrasjonen. Det henvises til saksfremstillingen for begrunnelse.*
- *Atkomstveien og siktlinjer er etter høringsrunden justert slik at siktlinje ikke lenger går inn på eiendommen til Hinna. Siktlinjen er i tråd med krav fra ingeniørvesenet.*
- *Veibredde reguleres med 6 m bredde jf. krav i veinormalen. Veien ligger innenfor kommunal grunn. Veien oppgraderes med 4 m asfalt og grøftene langsmed veien skal oppgraderes. Kjørebredden på veien er i dag nesten 4m, men det vil bli behov for opprustning av veien. Asfaltbredde skal være 4 m bredt, grøft opparbeides så godt det lar seg gjøre uten å gå over annen manns grunn. Hekken langsmed Ravnåsveien 2D må flyttes. Utbygger skal utføre dette arbeidet. Ut fra eiendomskart ser en at hekken langsmed huset er plassert noe ut i kommunal grunn. Trimming av hekken er privatrettslig anliggende og løses i etterkant av planprosessen.*

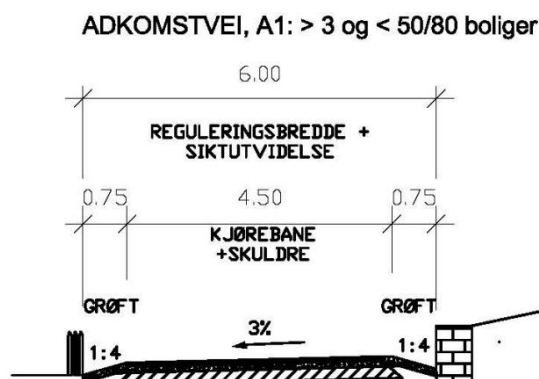
Naboer i nærmiljøet: Jan Trygve Rosseland, Tove Karin Rosseland, Simen Wetrehus, Kenneth Hornnes, Henriette og Tor Henrik Rosseland, Asbjørn Hinna, Hans Terje Bakken, Aslaug Tveit, Kaare Rosseland, Dagfinn Ulestad, Ola Aas-Lyngby og Atle Monan, brev datert 24.06.15

- Ravnåsveien skal ifølge veinormalen være 6 m bred, det blir den ikke i følge detaljreguleringen.
- Ravnåsveien er en gjennomgangsvei og det bes opplyst om denne skal oppjusteres hele veien?
- Bakken veien er privat eid og kan ikke benyttes i anleggsperioden eller senere mot grunneiers ønske. Veien er ikke dimensjonert for tyngre kjøretøy/arbeidsmaskiner. Av reguleringsplanen fremgår det at areal o_SV2 er utlagt som vei. Skal regulant erverve dette og hvordan er opparbeidelsen tenkt gjennomført.
- Siktsoner er ikke ihht plankrav. Sone ved Ravnåsveien 8 brytes og siktsonen på Ravnåsveien 2 krever erverv enten av grunn eller rett til å kreve hekk lavere enn 60 cm.
- Man er skeptisk til etablering av renovasjonsanlegg langs vei mot Ravnåsveien 8 med bakgrunn i luktproblemer. Dersom det viser seg at anlegget generer lukt til sjenanse for andre eiendommer vil de holde utbygger/kommunen ansvarlig og i verste fall kreve erstatning.
- De mener det er kvikkleire i området og bes opplyst om det er foretatt grunnundersøkelser for å forsikre seg at nybygg ikke vil sige.
- De spør om tiltak krever avklaringer ift. NSB og vannressursloven? Angående støy fra jernbanen spør de om nye boliger blir tilfredsstillende støyforsikret ved vanlige vinduer/vegger?
- Mosby vel har fått disponere lekeplass av Kristiansand stiftelsen for utleieboliger. På hvilken måte skal Mosby vel sin situasjon avklares ift. overdragelse av lekeplassen til kommunen?
- De mener det er strid med kommunens ønske om å legge til rette for eldre beboere i området, når tiltaket kun har etablert universell tilgjengelighet i 1 etg.
- Stiller spørsmål om området egner seg bedre til en annen boligstruktur enn 4-

mannsbolig?

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

- Veien reguleres med 6 m bredde. Skissen under viser 4,5 m bredde som inkluderer asfaltbredde (4 m) og skulder (0,25 m på hver side). Veien, slik den skal oppgraderes aksepteres av ingeniørvesenet.



Murer over 50cm kan ikke settes i eiendomsgrense mot veiareal.

- Ravnåsveien skal kun oppgraderes frem til avkjørsel for ny bebyggelse i planområdet. Det er der biltrafikken vil øke og derfor stilles det krav til oppgradering på denne strekningen.
- Bakkenveien er kommunal fra krysset ved Ravnåsveien og frem til og med Bakken 10. Bakkenveien vedlikeholdes og brøytes av kommunen og offentlig ferdsel er tillatt. Da lekeplassen er flyttet inn i «tunet» er det ikke lenger behov for å regulere Bakkenveien. Reguleringsgrensen er trukket inn til tomtegrensen.
- Siktsoner er satt i tråd med ingeniørvesenets vurderinger. Siktzone i sør er endret etter høringsrunden og vil ikke berøre Ravnåsveien 2D. Siktzone mot Ravnåsveien 8 er justert noe slik at den tangerer hushjørnet. Kommunen eier også mye av arealet som er satt av til siktzone og det er kun et lite areal av siktsonen som ligger inne på Ravnåsveien 8.
- Renovasjonsanlegg har en god plassering inntil offentlig vei. Bestemmelsene sikrer at det etableres avfallssystem med nedgravde beholdere som i gir minimalt med lukt.
- Det vises til kommentar til Norges vassdrags- og energidirektorat.
- NVE og Jernbaneverket gir selv uttalelse til planarbeidet, se kommentarer ovenfor. Planen tar ikke stilling til vindustype. Alle nye boliger skal tilfredsstille krav i Byggteknisk forskrift (tek 10) og normale støyforhold vil da ivaretas.
- Etter merknad fra Jernbaneverket og Fylkesmannen er lekeplassen flyttet. Det blir derfor ikke behov for å overdra eksisterende lekeplass fra Kristiansand stiftelsen til kommunen. Se kommentar til Fylkesmannen.
- Dersom alle leiligheter skulle hatt krav til tilgjengelig boenhet ville det kreve et eget heishus i tillegg til planlagt bygningsmasse. Flere heishus ville kunne virke dominere inntil boligene. Administrasjonen mener prosjektet er tjent med å tilpasse seg omgivelsene på best mulig måte. Se også nærmere vurdering i saken.
- Boligtype – se vurdering i saken og kommentar til Fylkeskommunen.

Aslaug Tveit, brev datert 24.06.15

- Siktzone går inn på hennes eiendom. Hun aksepterer ikke at siktsonen reduserer uteområde med hekk og mur. Lurer på om kommune og utbygger bare kan ta seg til rette på naboeiendommer uten å ha avtale? Hun opplever det som provoserende da dette ikke er kommunisert til henne. Ønsker at regulert utkjørsel flyttes lenger ned mot Ravnåsveien 4.
- Renovasjonsanlegg (f_BRE) er plassert like ved uteområdet og den mest solfylte plassen der hun oppholder seg mest. Hvorfor kan ikke renovasjonsanlegg plasseres nede med de nye boligene?
- Det ser ut til at atkomstvei ikke er dimensjonert for at en lastebil/renovasjonsbil kan snu,

noe som betyr at den snur opp ved Ravnåsveien 6 og 8. Hun opplever at det føles provoserende at dette tiltaket ikke legges slik at det er brukerne av området som får belastningen og ulempen, men de andre som bor her fra før.

- Hun kan ikke se at det er knyttet noen bestemmelser til formålet (f_BUT). Siden området grenser inntil hennes eiendom ønsker hun å vite hva som er tiltenkt bruk og hva som tillates her før hun kan uttale seg om dette.
- Bekymret for økt trafikk som følge av nye boliger. Området fortettes kraftig uten at veien blir vesentlig bredere. Det blir heller ikke lagt til rette for fortau eller egen plass for gående/syklende.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

- *Siktlinjen er flyttet noe slik at hushjørnet er utenfor siktsonen. Før det kan gjennomføres tiltak inne på eiendommen i frisiktsonen må tiltakshaver ha avtale med grunneier. Se også kommentar til naboene ovenfor.*
- *Plasseringen av renovasjonsanlegg oppe ved offentlig vei er god. Det er ikke mange andre steder det er mulig å plassere renovasjonsanlegg. Plasseringen gir også mulighet til å etablere offentlig lekeplass inne i tunet. Se kommentar til naboer i nærområdet ovenfor.*
- *Atkomstveien er regulert og dimensjoneres etter krav fra ingeniørvesenet, men naboer må belage seg på at søppelbil vil snu i avkjørselen inn til nytt boligområde.*
- *F_BUT er nå endret fra felles uteareal til offentlig sandlekeplass (o_GF). Sandlekeplassen vil være tilgjengelig for allmennheten og skal opparbeides etter normal for utomhusanlegg.*
- *Trafikksikkerheten er nøye vurdert. Det er ikke lagt opp til en stor økning av biler og dimensjoneringen på veien er akseptert av ingeniørvesenet.*

Øvre Mosby velforening v/Monica Gløersen, brev datert 30.06.15

- Velforeningen stiller seg positiv til utbygging på Mosby og de støtter bydelsplanen om mer differensiert boligmasse og tiltak som styrker sentrumsdannelse/sentrumsfunksjoner. Både prosjektene på Torsheim og Håmoen er godt i gang med byggingen og har velforeningens støtte, som de mener bidrar til å gjøre Mosby attraktiv og hever områdets kvalitet.
- Velforeningen kan dessverre ikke gi samme støtte til Ravnåsveien 6, med følgende bakgrunn:
 1. Det er lite som argumenterer for at prosjektet er tilpasset og utformet med tanke på det eksisterende miljøet (dette er et gammelt gårdsmiljø, nytt boligprosjekt virker isolert, tett og fremmed i miljøet). Utbyggerne har ikke lagt frem ulike alternativer, ført diskusjon eller gitt faglig støtte for valgt løsning.
 2. De mener det er kritikkverdig at prospektet er utformet annerledes enn det utbyggerne først presenterte for nabolaget. De er kritiske til prosessen og mener denne er viktig og bør ha preg av gjensidighet og tillit.
 3. En av hovedinnvendingene er atkomst og svært stor økning av trafikk på smale veier. Gatemiljøet er en av kvalitetene i området som også vil endres. De mener økning i trafikkmengden vil forringe bokvaliteten. Veiene vil presses maksimalt og barns utfoldelse vil presses ut av nabolaget og over på regulerte lekeplasser.
 4. Opptatt av utbyggingen skal øke bydelens attraktivitet og styrke Mosbyfolk sin identitet og stolthet. Dette er viktig for Mosby, da bydelen sliter med omdømmet og trenger mer enn noe annet begeistring og gode fortellinger. De mener prospektet ikke oppfyller hva de forventer og krever.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

1. *Det vises til kommentar til Vest- Agder Fylkeskommune.*
2. *Planområdet ble først varslet med ønske om å regulere eneboliger. Innspill fra Fylkeskommunen og by- og samfunnsenheten var da at en bør legge til rette for annen boligtype enn eneboliger da Mosby trenger flere ulike boligtyper som supplerer eneboligstrukturen i området. Nye utbyggere tok over prosjektet og det ble sendt ut ny begrenset varsel da utbyggerne så for seg et prosjekt med mer enn bare*

eneboliger. Utbyggere, sammen med kommunen inviterte til møte med naboer den 18.12.13 for å informere om planene med 4-mannsboliger. Planprosessen har således fulgt normal saksgang etter plan og bygningsloven.

3. Økningen i trafikk blir ikke vesentlig mye høyere, men naboer må belage seg på noe økt trafikk fra de nye boenhetene. Ingeniørvesenet opplyser at trafikksikkerheten er ivaretatt og ligger innenfor det som er akseptabelt av ÅDT på veinettet. I tillegg reguleres det inn offentlig sandlekeplass til glede for alle beboere i området. Nye boliger er også plassert for å ivareta gatestrukturen og er plassert på lik linje som eksisterende bebyggelse.
4. Omdømme og attraktivitet er for en bydel særdeles viktig og vi håper og tror at dette prosjektet kan bidra til økt attraktivitet på Mosby. Ny bebyggelse vil gi rom for at flere ulike typer mennesker kan bo i samme nabolag.

Anne Grete og Kenneth Hornnes, brev datert 01.06.15

- Flyttet til Bakken 11 bl.a. på grunn av jordet foran huset. I salgsmeldingen ble det fokusert på landlige omgivelser i den tro at tomten skulle forbli et jorde for matproduksjon. De ble overrasket da de fikk vite at det skulle bygges 4 eneboliger (1,5 – 2 etg. høyde) på jordet, men dette var noe de kunne leve med.
- I ny reguleringsplan blir bolig BKS1 liggende helt på grensen for avstand mellom hus, bygget i 2 etg. + loft. Ny bolig blir ett par meter høyere enn deres hus. All utsikt og frifølelsen skal nå forsvinne. I tillegg vil de miste formiddag/ettermiddagssol (unntatt juli). Fra byggets 2.etg (BKS1) vil det bli innsyn.
- De har fått forståelse av at planen med eneboliger på dette jordet var sett på med blide øyne av Plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Det var vel det som medførte at planen ble endret til flere og høyere hus for å gi større fortetting, samt en fortjeneste på utbygger. At kommunen og utbygger får gjøre som de vil på deres bekostning, verken vil eller kan de godta.
- De er klar over at folk skal ha en plass å bo og Mosby er en trivelig plass, men et eldre boligområdet skal vel ikke ødelegges av profitt hensyn?

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar:

- *Jordet har helt siden revisjon av kommuneplanen i 2011 ligget markert på kartet under formål «bebyggelse og anlegg», ikke jordbruk. Allerede da ble det tatt stilling til at det var ønskelig med fortetting på denne tomten. Reguleringsplanen følger opp føringer i kommuneplanen. Det er selvfølgelig synd dersom Bakken 11 ble kjøpt under forutsetning av at man trodde jordet skulle forbli ubebygget, men dette er ikke noe reguleringen kan ta hensyn til.*
- *BKS1 får en mønehøyde på kote 24,5. Mønehøyden på Bakken 11 er i kartet målt til 24,3. BKS1 vil ikke bli vesentlig mye høyere. Foran Bakken 9 skal det bygges garasje med maks gesims 3 m. Det er bevisst valg å legge BKS1 som tomannsbolig, samt å plassere garasjer i nord, for å ta hensyn til naboene. BKS1 var tidligere tenkt som 4-mannsbolig, men underveis i prosessen så man at dette ble for høyt og derfor redusert. Naboer vil ikke få særlig mye innsyn da byggets 2.etg (BKS1) vil bestå av saltak. Angående sol- og skyggeforhold vises det til vurdering i saksfremstillingen.*
- *Plan-, bygg – og oppmålingsetaten er positive til både eneboliger og annen boligtype. Etter innspill fra by- og samfunnsenheten og Fylkeskommunen ble en utfordret til å fortette med en annen boligtype enn bare eneboliger. Dette ønsket også utbygger. Fortetting i eksisterende boligområder er alltid utfordrende fordi naboer får en endret situasjon med nye boliger tett rundt seg. I slike saker skal fordeler og ulemper veies opp mot hverandre. I dette tilfelle vil fortetting gi noe redusert solforhold og utsikt for eksisterende naboer, men reguleringsplanen følger opp under formål i kommuneplanen om å fortette på Mosby.*

Endringer etter offentlig ettersyn

Plankart:

- Lekeplassen er flyttet inn i tunet. Formålet o_GF erstatter dermed f_BUT. Dagens lekeplass tas ut av planen.
- Veien O_SV2 tas ut av plankartet da dette kun ble tatt med for å sikre en kobling mellom dagens lekeplass og planområdet.
- Siktlinje i sør ved Ravnåsveien 2D er endret i tråd med krav fra ingeniørvesenet. Derfor er deler av krysset utvidet noe i tråd med oppstartsvarsel. Planavgrensningen berører ikke lenger eiendommen Ravnåsveien 2D. Grøfteareal på Kristiansand kommune sin eiendom reguleres med formål *annen veigrunn – teknisk anlegg*.
- Siktlinje ved Ravnåsveien 8 er flyttet slik at siktlinjen tangerer hushjørnet.

Bestemmelser:

- Følgende bestemmelse er lagt til:
Før det gis igangsetningstillatelse til bebyggelse i felt BKS1 – BKS4 skal det tinglyses offentlig ferdselsrett over f_SV3 og f_GT.
- Turvei: *F_GT er felles for BKS1, BKS2, BKS3, BKS4.*
- Rekkefølgebestemmelsen: *Før det gis igangsetningstillatelse til bebyggelse i felt BKS1 – BKS4 skal område o_GF være overskjøttet til kommunen, er endret til før det gis igangsetningstillatelse til bebyggelse i felt BKS1 – BKS4 skal område o_GF være tilgjengelig for allmennheten.*

Planbeskrivelsen er rettet med bakgrunn i endringene i plankart og bestemmelser.

Geoteknisk notat – vurdering av grunnforhold og stabilitet

Planområde ligger under marin grense. Det er gjennomført grunnboringer i området med supplerende notat.

Ihht veileder for kvikkleireskred samt teknisk forskrift (Tek 10), ligger planlagt utbygging (4-mannsboliger) innenfor tiltakskategori K4. For tiltakskategori K4 forutsettes det at vurderingene gjøres av fagkyndig. Fagkyndig har i planarbeidet gjort en vurdering av grunnforhold og stabilitet. Det er i planarbeidet redegjort for en sikkerhetsfaktor på 1,52. Kravet til sikkerhetsfaktor for et K4 tiltak er lik/større enn 1,4. Krav til sikkerhet jf tek 10 (§7-3) er dermed ivaretatt.

Geoteknisk notat konkluderer med at stabiliteten til eiendommen utover mot elva Otra er god og tilfredsstillende, både i dag og som følge av den planlagte utbyggingen.

Medvirkning

Det har vært flere møter mellom utbygger og kommunen. Det ble avholdt nabomøte ved varsel om oppstart.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa for bydel vest. Innspill fra by- og samfunnsenheten er at Mosby har overvekt av eneboliger og står snart overfor en lokal eldrebølge. En bør vurdere andre boligtyper enn eneboliger.

Planen er i tråd med merknadene fra samarbeidsgruppa.

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Utbyggingen skjer ikke langs hovedmetroaksen, men støtter opp under utvikling på Mosby. Planen sikrer varierende boligtilbud. Planen skal etablere ny sandlekeplass og bidra med tiltak av kvartalslekeplassen på Tutlamoen.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har i prosessen vært opptatt av trafiksikkerhet, arkitektonisk utforming, plassering av ny bebyggelse ift. naboer og å sikre gode solfylte utearealer for nye beboere. Det har vært viktig å finne et volum og en bebyggelsestype som både tilpasser seg omgivelsene, samtidig som det ivaretar fremtidig behov og utvikling på Mosby. Utbygger har ikke lyktes å få til avtale om full breddeutvidelse av veien. Det er derfor valgt å regulere veien som A1 vei (6 m bredde), men pga. gjennomførbarhet er det valgt å kun stille rekkefølgekrav til at veien (o_SV1) skal oppjusteres med asfaltbredde 4 m innenfor dagens eiendomsgrenser. Ingeniørvesenet vurderer trafiksikkerheten som tilstrekkelig. Med bakgrunn i merknad fra Norges vassdrags- og energidirektorat har det vært fokus på vurdering av fare for erosjon og forekomst av kvikkleire i området. Dette er nå nærmere vurdert i planprosessen.

Det åpnes opp for en tettere utnyttelse enn tiliggende områder. Selv om bygningenes volum blir større enn dagens boliger, mener vi prosjektet har tilpasset seg omgivelsene. Valg av saltak og plassering langsmed veien følger dagens struktur. Planens hovedgrep er i tråd med kommuneplanen og følger opp innspill fra både Fylkeskommunen og by- og samfunnsenheten i Kristiansand kommune, om å legge til rette for andre boligtyper enn eneboliger.

Det er vurdert at det ikke er behov for konsekvensutredning.

Barn og unges interesser

Selve utbyggingsområde består i dag av jorder og en kan ikke se at område er i bruk av barn og unge, utenom eksisterende lekeplass som skal oppgraderes. Det er vurdert at det ikke er behov for erstatningsareal.

Universell utforming

Kommuneplanen setter krav om at 70 % av nye boenheter skal legges til rette for tilgjengelig boenhet. I denne planen er 8 av 14 boenheter lagt til rette for tilgjengelighet. Dette utgjør 57 %. Vi mener planen kan avvike fra kravet om 70 % for å unngå å få heisbygg som krever mye areal. Det vises også til at man i andre reguleringsplaner vil ha mulighet til å oppnå 100 % tilgjengelighet f.eks. ved bygging av leilighetsbygg og at kravet derfor må vurderes ut fra helheten.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Ros-sjekkliste er utført og det pekes på ett forhold. Radonstråling kan forekomme. Bygningsdeler under bakkeplan sikres og tettes med radonsperre ihht Tek 10.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

- Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i kommunens kartdatabase. Det er i forbindelse med dette planarbeidet ikke foretatt tilleggsregistreringer.

§ 9 Føre-var prinsippet

- Konsekvensene av tiltaket er kjent. Viktige naturverdier, truede eller sårbare arter/naturtyper og viktige viltområder vil ikke bli berørt av tiltakene i planforslaget.

§ 10 Samlet belastning, § 11 Kostnader og § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

- Er vurdert som ikke aktuelt.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Opparbeiding av ny lekeplass gir ingen ekstra driftskostnader for kommunen. Lekeplassen skal vedlikeholdes av beboerne. Tutlamoen skal inn som kvartalsleketilbud med en forvaltnings- og driftskostnad på 30.000,- pr. år. Økte driftskostnader foreslås lagt inn ved rullering av handlingsprogrammet.

Ingeniørvesenet får ingen ekstra utgifter ift dagens drift og vedlikehold.

Bebyggelse og estetikk

Diskusjonen i planprosessen har bl.a. dreid seg om volum og boligtype, samt hvordan ny bebyggelse skal tilpasse seg et eksisterende boligområde.

Utbygger har valgt 4- mannsboliger og tomannsbolig. 4-mannsboliger vil kreve et visst volum for å kunne gi brukbare boenheter/leiligheter. Plan-, bygg – og oppmålingsetaten mener dette er en boligform som passer inn i området. Det vil oppleves noe tettere, men bebyggelsen har en god plassering i forhold til vei og omkringliggende bebyggelse.

Alle boenhetene skal ha saltak. 4- mannsboligene skal ha takvinkel mellom 20 og 25 grader. Tomannsboligen (BKS1) skal ha en takvinkel på maks 30 grader. Dette gir mulighet for å utnytte deler av loftsetasjen til beboelse. Vi mener forskjellen på takvinkelen ikke er betydelig og at det samlet sett vil gi et helhetlig uttrykk. Det er positivt at det er valgt å plassere tomannsboligen i nord med tanke på best å mulig ivareta solforhold for naboene i nord.

Sol og skyggeforhold

Det er ikke levert sol- og skygge analyse, men ved plassering av ny bebyggelse er både sol-skyggeforhold og utsikt nøye vurdert, både internt i utbyggingsområde, men også med tanke på naboer. Bl.a. vil plassering av garasje/parkeringsplass og valg av tomannsbolig i nord medføre mindre skygge for nord-liggende boliger. Noe slagskygge vil uansett måtte påberegnes på ettermiddag og kveldstid.

Grønnstruktur

Grønnstrukturen i området løses på en god måte, det vises til plassering av ny sandlekeplass og en god stiforbindelse gjennom planområdet.

Sandlekeplass har en god beliggenhet. Plasseringen midt i «tunet» og god avstand til bygninger gir det gode solforhold og vil oppleves romslig. Plasseringen av sandlekeplassen gjør også at naboen mot vest (Ravnåsveien 8) får mer rom rundt seg og mindre skygge inn på tomten sin.

Rekkefølgebestemmelsene sikrer at sandlekeplass skal etableres i henhold til godkjent utomhusplan og være tilgjengelig for allmennheten før det gis igangsettelsestillatelse. Det er også satt av en gangforbindelse gjennom planområdet og frem til sandlekeplassen. Bestemmelsene sikrer allmenn ferdsel gjennom området.

Bestemmelsene sikrer at tiltak på kvartalslekeplassen på Tutlamoen skal være opparbeidet før igangsettingstillatelse.

Det vises til planbeskrivelsen som har en god beskrivelse og bilder av aktivitetstilbud i nærområdet.

Transport og atkomstvei

Ravnåsveien som skal benyttes som atkomst til planområdet, skal etter veinormalen ha en bredde på 6 m (4 m kjørefelt-bredde og resten til grøft og skulder).

Ravnåsveien har i dag en opparbeidet kjørefelt- bredde på omtrent 3,5 m. Kommunal veigrunn til planområdet har en bredde varierende fra 5,44 meter til 5,87 meter. Utbygger har

gjentatte ganger prøvd å kjøpe en smal stripe av eiendom 27/17 for å oppnå 6 meters veibredde, uten resultat. Hekken på eiendom 27/329 er også trimmet ned for å gi bedre sikt og bredde. Utbygger opplyser at de fortsatt har samtaler med grunneier med tanke på å oppnå 6,0 meters veibredde, foreløpig uten at det har kommet i stand en avtale.

Det er valgt å regulere veien med 6 m bredde, men kun å stille rekkefølgekrav slik at veien (o_SV1) oppjusteres med asfaltbredde 4 m innenfor dagens eiendomsgrenser. Veien har ikke en høy ÅDT og ingeniørvesenet vurderer trafikksikkerheten som tilstrekkelig.

Veinavn

Det må etableres nytt veinavn som blir Bakkemonen.

Skole- og barnehagesituasjon

Skolekapasiteten i området er god. Det er ikke nok barnehageplasser i delområde Mosby, men det er vedtatt å utvide oppvekstsenteret på Mosby med barnehageplasser. Det skal være ferdig i 2020.

Støy

Planområdet tangerer gul støysone. Ingen ny bebyggelse skal oppføres innenfor støysonen og det er derfor vurdert at det ikke er behov for å levere egne støyrapporter.

Det vises til planbeskrivelsens punkt under *Folkehelse, lyd og støy* for mer informasjon.

Utbyggingspolitikk

Prosjektet ligger inne i boligprogrammet. Det er varslet forhandlinger om utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger. Forhandling om utbyggingsavtalen vil bl.a. omfatte ansvar for opparbeiding av sandlekeplass samt kvartalslekeplass.

Følgende tema er godt beskrevet i planbeskrivelsen:

- Kulturminner
- Forurensning
- Folkehelse
- Kriminalitetsforebygging
- Kollektivtransport
- Teknisk infrastruktur

Oppsummering

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener utnyttelsen kan aksepteres og planen er godt bearbeidet. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten anbefaler at planen vedtas.

Kathrine Hesthag, 11.04.16

Sak 73/16: Sørlandsparken. Endring av reguleringsplaner. Klagebehandling

Vedlegg

Situasjonskart.pdf

2297_001.pdf

1999_001.pdf

epost fra advokat tufta den 5. feb 2016.PDF

Sørlandssenteret.msg

SPNklageBystyrevedtakSPregplan05022016.pdf

3. Kopi av plankart datert 01.02.14
4. Kopi av reviderte bestemmelser, datert 02.06.15 og 22.12.15
1. Kopi av bystyrets saksprotokoll
2. Kopi av saksframstilling
5. Oppsummering av merknader



Dato 15. april 2016
Saksnr.: 201114568-106
Saksbehandler Eirik Martens Svensen

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
28.04.2016

Sørlandsparken. Endring av reguleringsplaner. Klagebehandling

Bystyret har vedtatt endringer av reguleringsplaner i Sørlandsparken, sak 216/15 i møte den 09.12.15. I etterkant har det kommet inn tre klager på vedtaket.

Klagene omhandler i hovedsak følgende forhold:

- Innskrenkelse av, og inngripen i dagens etablerte rettigheter
- Vedtak kan ikke gi tilbakevirkende kraft
- Mangel på forutsigbarhet for eiendomsbesittere
- Endringene er konkurransevridende
- Ulovlig forskjellsbehandling
- Uforholdsmessig inngripende reguleringer
- Ubegrunnede begrensninger
- Tjenesteyting er tillatt i dag
- Styring av åpningstider for lekeland ikke har hjemmel i lov
- Ønske om å bli regulert til formål kjøpesenter
- Manglende medvirkning i planprosessen
- Manglende konsekvensanalyse av næringsinteressene
- Krav om at bystyrets vedtak må oppheves

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering er at de påklagede forhold er behandlet i saken, og at reguleringsvedtakene ikke er konkurransevridende eller utgjør forskjellsbehandling. Endringene er godt begrunnet. Et reguleringsvedtak gir ikke tilbakevirkende kraft. Godkjente virksomheter kan fortsette selv om en plan skulle regulere arealet til noe annet. I dette tilfellet har ikke kommunen lagt strammere rammer for utnyttelse og formål enn det som allerede finnes av virksomheter i Sørlandsparken.

Formål og utnyttelse kan innskrenkes ved reguleringsendringer. Dette ligger innenfor bystyrets kompetanse og myndighet. Fastsettelse av utnyttelse for tjenesteyting på et bestemt areal, ligger innenfor rammene med å drive arealplanlegging etter plan- og bygningsloven. I dette tilfellet er spørsmålene konsekvensutredet, utnyttelsen vurdert ut i fra behov og rasjonelle kriterier, f.eks. hvilke behov en bydel har for tjenester, og konklusjonene er forankret i kommuneplanens føringer.

Det vises for øvrig til drøftelse og begrunnelse i sakspapirene til Bystyrets behandling. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener derfor at reguleringsendringene er tilstrekkelig saklig begrunnet.

Saken var redegjort for og opplyst da den ble behandlet av byutviklingsstyret og bystyret.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering er at det ikke er fremkommet nye vesentlige opplysninger eller argumentasjon i klagene. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten anbefaler derfor at by- og miljøutvalget opprettholder bystyrets tidligere vedtak. Saken sendes Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder med hjemmel i PBL §§ 1-9 og 12-12, tredje ledd for endelig avgjørelse

Forslag til vedtak

Klage på bystyrets vedtak av endringer i reguleringsplaner i Sørlandsparken tas ikke til følge. Saken sendes Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder for endelig avgjørelse.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Eirik Martens Svensen
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Situasjonkart
2. Klagene
3. Endret plankart for Sørlandssenteret - Bergsenteret, sist datert 01.12.14
4. Endrede planbestemmelser, sist datert 22.12.15
5. Saksprotokoll fra bystyrets vedtak av reguleringsendringene, sak 216/15.
6. Saksfremstilling uten vedlegg fra bystyrets sluttbehandling av reguleringsendringen, sak 216/15.
7. Oppsummering av merknader mottatt under offentlig ettersyn med plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentarer.

Bakgrunn for saken

Bystyret har vedtatt endringer av reguleringsplaner i Sørlandsparken, sak 216/15 i møte den 09.12.15. I etterkant har det kommet inn tre klager på vedtaket. Følgende har påklaget bystyrets vedtak:

- Advokatfirma Schjødt AS på vegne av Sørlandssenteret Eiendom AS i brev datert 23.12.15 med utfyllende begrunnelse i brev datert 01.02.16.
- Advokatfirma Tofte på vegne av K/S Form og Farge Eiendom AS i brev datert 05.02.16
- Sørlandsparken Næringsforening i brev datert 05.02.16

Klagene

Her følger en oppsummering av klagene:

Klage fra Advokatfirma Tofte på vegne av K/S Form og Farge Eiendom AS:

Vedtaket påklages så langt nye bestemmelser innskrenker bruken av selskapets eiendom som kjøpesenter, jfr. pbl § 12-12,3. ledd, jfr. § 1-9, jfr, forvaltningslovens § 28.

Pbl. § 12 -7 gir ikke hjemmel for å gi bestemmelser som innebærer regulering av bransje - eller konkurransemessige forhold. Slike hensyn faller utenfor plan – og bygningslovens myndighetsområde, og må i tilfelle håndheves med hjemmel i annen lov.

Skibåsen 43 er omfattet av areal 13 og 14 (nå F-3A) i opprinnelig reguleringsplan for Randesund industriområde, sone 2 av 18, september 1986, sist endret 22 juni 2005, med planid 893. Opprinnelig formål var «bygninger for lettere industri, kontor og forretningsvirksomhet med tilhørende anlegg». Sørlandsenteret ble omkring tusenårskiftet lansert som « et landsdelssenter for handel og tjenester». Virksomheten ble utvidet til 10.450 m² i 2007 med forutsigbarheten som lå i de offentlige planer. Eiendommen har hele tiden vært, og er fortsatt i bruk som kjøpesenter slik dette er definert i plan – og bygningloven. Området F-3A er nå regulert til forretning. «Forretning» er etter pbl. § 12-5, annet ledd, nr.1, et snevrere begrep enn «kjøpesenter».

Bystyrets endring av reguleringsformål for Sørlandsenteret fra forretning til kjøpesenter, mens F -3A fortsatt er regulert til forretning, er et monopol som er gitt på nye tjenesteytende virksomheter, herunder serveringssteder. Dette er direkte konkurransemessig inngrep overfor bl.a. Skibåsen 43. Dette er det ikke hjemmel for i pbl. § 12–7.

Det samme gjelder de hensyn som er motivert av å styrke næringslivet i Kvadraturen og andre bydelssentre. Den reelle effekten av dette er utelukkende uhjemlet konkurransevridning uten forankring i offentlig behov for arealdisponering.

Det er vesens forskjell på å bestemme arealbruken i ubebygde områder, og det å gripe inn med detaljstyring i form av innskrenking av hva som skal være lovlig fremtidig bruk av eksisterende bygninger i ferdig utbygde områder.

Vedtaket ansees også å krenke det overordnede krav til forutsigbarhet som pbl. § 1 -1, fjerde ledd oppstiller.

Fylkesmannen må oppheve bystyrets vedtak som ugyldig ettersom de nye bestemmelsene for eksisterende reguleringsplaner går lengre enn det det er hjemmel for i pbl. § 12-7.

Klage fra Advokatfirma Schjødt AS på vegne av Sørlandssenteret Eiendom AS:

Det klages på bystyrets vedtak om endring av reguleringsplan for Sørlandsparken, og det pekes på at i henhold til forvaltningsloven(fvl). § 32 må bystyrets vedtak anses ugyldig. Klagen rettes særlig mot vedtakets pkt. 1 om endringer i reguleringsplanen for Sørlandssenteret, plan 1085. Det bes om at vedtaket oppheves slik at reguleringsplanen for Sørlandssenteret blir stående uendret.

Klagen begrunnes hovedsakelig i at de vedtatte endringene i reguleringsplanen griper inn i allerede lovlig etablerte rettigheter, at de fremstår som (ulovlig) konkurransevridende, og at de utgjør (ulovlig) forskjellsbehandling. Sørlandssenteret har ikke, og vil ikke ha behov for å etablere servering, helsetjenester, treningstilbud eller kontorer i et omfang som kommunen kan synes å ha vært bekymret for. Bystyrets vedtak fremstår uforholdsmessig inngripende i lys av at eksisterende reguleringsplan allerede styrer bruken av deres område. Det tydeligste eksemplet på ulovlig forskjellsbehandling og konkurransevridning er den ubegrunnede begrensningen i åpningstider for lekelandet på Sørlandssenteret.

Klager er uenig i vesentlig deler av vedtakets begrunnelse, og peker på at Sørlandssenteret/Sørlandsparken er og skal være et regionsenter med tilhørende funksjoner og tilbud. Svært mange mennesker beveger seg i området. Bystyrets vedtak kan derfor virke mot vesentlige hensyn ved at vedtaket bl.a. vil medføre økt behov for bil.

I utfyllende brev av 01.02.2016 gis følgende begrunnelse, og de gjør i hovedsak gjeldende at:

- Sørlandssenteret, som del av Sørlandsparken er iht. fylkesdelplan og reguleringsplan bygget som et landsdelssenter for handel og service.
- Regional plan for Kristiansandsregionen 2011 -2050 legger opp til styrking av eksisterende sentre, inkludert service og tjenesteyting
- Service, tjenesteyting og servering er, og har alltid vært, en lovlig del av Sørlandssenteret
- Kommunen kan ikke nå vedta begrensninger med «tilbakevirkende kraft».
- Begrensningene er uansett ikke (i tilstrekkelig grad) saklig begrunnet
- Begrensningene vil skape et senter med lavere kvalitet
- Vedtaket innebærer ulovlig forskjellsbehandling og konkurransevridning

Sørlandssenteret mener at arealformålet «kjøpesenter», sammen med eksisterende reguleringsbestemmelser er tilstrekkelige rammebetingelser for senteret. Det vil aldri være aktuelt å etablere private sykehus, store mathaller osv. i kjøpesenteret. Flexibiliteten for service/tjenesteyting må imidlertid være større enn hva som nå er vedtatt.

Det kan uansett ikke aksepteres at lekelandet må holde stengt på søndager og det må gis anledning til å tilby trening.

Etter klagers syn er avsatte områder som er regulert til «forretning» allerede i dag åpnet for tjenesteyting. De mener at vedtaket kommer i konflikt med det allment aksepterte rettsgrunnlaget som tilsier at en ny reguleringsplan ikke griper inn i etablerte rettigheter (ønskes det, er ekspropriasjon virkemiddelet). Klager viser til en sak om lekelandet fra Fylkesmannen i Vest –Agder. I fylkesmannen svar refererer de til en veileder fra departementet T -1480, vedrørende arealformålet «forretning». Her er en snever definisjon gjengitt som enkelt sier at forretning = handel, og derfra utledes en konklusjon om at tjenesteyting ikke er tillatt. Klager mener denne tilnærmingen og konklusjonen er uriktig.

Klager mener at ved en vurdering av innholdet i arealformålet «forretning», må det gjøres en konkret tolkning av planen, hvor det som konklusjon på denne tolkningen etter 1985-loven kun var «forretning» som var aktuelt formål for det som i dag er definert som «kjøpesenter». «Tjenesteyting» var ikke et arealformål i 1985 loven av plan – og bygningsloven. I forbindelse med kjøpesenterstoppen har det bare vært snakk om begrensninger i handel. Tjenesteyting har i liten grad vært i fokus og svært mange kjøpesentre er etablert under arealformålet «forretning», og bortimot alle har innslag av tjenesteyting og servering. I miljødepartementets veileder T 1317 av april 2000 er forretning angitt som eneste aktuelle formål for kjøpesenter. I samme veileder brukes det i forslag til bestemmelser at tjenesteyting som kultur, fritidsaktiviteter, post, bank, apotek o.l regnes som en del av forretningsområde.

Dette er etter klagers syn ikke et uttrykk for en ny rettstilstand men kun en presisering av rettsforståelsen i lys av 2008 – loven som kategoriserer arealformålene på en annen måte. De registrerer at kommunen har regulert dagens «Sørlandssenter» fra «forretning» til «kjøpesenter» i tråd med veileder. Det antas at de fleste har registrert at det er betydelig innslag av tjenesteyting og bevertning på senteret. Det har ikke vært reist spørsmål om lovligheten av disse virksomhetene. Det er vanskelig å akseptere at det kun er forretning som er ment å være på senteret.

På bakgrunn av overnevnte gjøres gjeldende at Sørlandssenteret har rett til å disponere over senteret slik at normale tileggstjenester/ - funksjoner som hører til et kjøpesenter av denne størrelsen er lovlig. De har aldri opplevd at tjenesteyting har blitt for dominerende på deres sentre.

De vedtatte endringene er i strid med allerede etablerte rettigheter. Gjennomføringen av en plan som griper inn i eksisterende bruk, fordrer ekspropriasjon. Sørlandssenteret er ikke bundet av vedtaket av 9 desember 2015, så lenge arealene disponeres i tråd med kjøpesenterformålet. Og de legger til grunn at ekspropriasjon er uaktuelt.

Klager hevder at vedtaket om endringer i reguleringsbestemmelsene er ugyldige. Virksomheten som drives i senteret i dag må i sin helhet anses som lovlig, og de begrensninger som er vedtatt mangler lovhjemmel. Begrensningene som er vedtatt er uforholdsmessige, og det er ikke behov for dem. Begrensningene bygger på utenforliggende hensyn og er ikke saklig begrunnet. Det ansees som ulovlig forskjellsbehandling der andre sentre og handelssteder oppnår sterkere konkurransefortrinn, noe som er svært uheldig.

De vedtatte begrensningene kommer i konflikt med regionale planer og strategier. I regional plan for Kristiansandregionen (2011 – 2050) heter det i pkt. 8.8 at styrking av eksisterende sentre skal prioriteres. I vedtaket av 9 desember 2015 har kommunen lagt for stor vekt på beskyttelse av konkurrerende virksomheter som lekeland, helsepleie, servering, kultur og treningsentre. Saken legger i for stor grad opp til detaljert rettighetsfordeling/konkurransevidning, og for lite på relevante arealdisponeringshensyn.

Lekelandet har alltid eksistert i senteret og har alltid hatt åpent på søndager. Det er etablert i tillit til et kommunalt dispensasjonsvedtak, som ikke har uttrykkelig forbud mot søndagsåpent. Søndagsåpent er viktig for en levedyktig drift av lekeland, og det er ikke sagt noe om søndagsstengt i andre områder der det er regulert for lekeland. Andre lekeland i kommunen har ikke krav om søndagsstengt. Det er ikke saklig eller rettslig grunnlag for forskjellsbehandling. Som utgangspunkt er det helligdagsloven som regulerer åpningstider på søndager. Den er ikke relevant i denne saken. I en sak i «planjuss» (nr 1 mars 2009) er det konkludert med at åpningstider kan reguleres i bestemmelsene når dette er begrunnet med støyhensyn. Hensynet til å unngå støy for omkringliggende boliger ble ansett som et relevant hensyn.

Klager kan ikke se at relevante arealdisponeringer etter pbl. tilsier at Planeten Pluto må holde stengt på søndager, mens andre lekeland får holde åpent. Ved å nekte den ene å holde åpent på søndag vil konkurransen blir vridd på ulovlig vis, samtidig som man vil måtte kjøre lengre til et annet som har åpent lengre unna. Vedtaket utgjør ulovlig forskjellsbehandling og er uforholdsmessig inngripende.

Klager stiller spørsmål ved om kommunen kan forby helserelatert virksomhet på Sørlandssenteret, for å skape en «helseklynge» på Eg. Det registreres videre at kommunen mener Kvadraturen er en god lokasjon for helsepleie, uten at det er begrunnet. Hvis det ikke var planer om etablering av helseklynge på Eg, ville tilbud om helsepleie i Sørlandssenteret vært mindre problematisk for kommunen. Klager mener det er behov for et visst tilbud med helsepleie på et kjøpesenter med så mange kunder og mange ansatte. Man unngår flere bilturer hvis de slipper å reise en annen plass. Grensen som er satt på 800 m² virker tilfeldig

og ubegrunnet, men de er inneforstått med at det ikke skal kunne etablere et sykehus eller avanserte klinikker på senteret.

Arealet for bevertning vil naturlig variere overtid i et kjøpesenter av denne størrelsen, men det regulerer seg selv innen fornuftige rammer. Begrensningene på 6000 m² syntes tilfeldige og ubegrunnet.

Det er etterspørsel i markedet etter handel og trening i kombinasjon, både for kunder og ansatte. At dette samles gir mindre trafikkbelastning ved at handel og trening kombineres på samme tur. Det vil være i strid med lovens formål å bidra til økt trafikk gjennom å «pålegge» kunder/ansatte å kjøre et annet sted for å trene. De positive effektene av et treningstilbud for folks helse, burde ikke være forbundet med forbud for den samme hjemmel. Detaljstyring av hvor treningssenter skal lokaliseres forstyrrer det private markedet, og det er marked for fler enn et treningssenter med 6000 ansatte og tilgrensende ca. 50 000 innbyggere. Igjen kan de ikke se at treningssentre vil komme i konflikt med relevante areal disponeringer. Det virker helt tilfeldig og ubegrunnet med ett treningssenter, og at dette ikke skal kunne være i Sørlandssenteret.

Klager reagerer på detaljstyringen av hvor kontorer kan plasseres. Klager bemerker også at planen før vedtaket hjemlet 16000 m² BRA som fritt kunne benyttes til kontor, mens nytt vedtak fordrer at kontor kun kan utgjøre maks 50 % av byggets bruksareal. Vedtak om at kontor til lege, tannlege og kiropraktor m.m ikke er tillatt er ubegrunnet og sterkt inngripende.

Kommunens vedtak tar utgangspunkt i at det ikke har vært tillatt med tjenesteyting på Sørlandssenteret. Videre tas det utgangspunkt i et øyeblikksbilde av det som finnes i dag. Vedtaket fører til tilfeldige fordeler og ulemper uten begrunnelse, og det gis et konkurransefortrinn for Kvadraturen uten rettslig eller saklig grunnlag. Avslutningvis mener klager at vedtaket av 9 desember 2015 mangler hjemmelsgrunnlag og at det må oppheves.

I supplerende e-post datert 13.04.2016 angis følgende:

Klager mener det ikke er rettslig eller faktisk grunnlag å skjære alle eiendommene i Sørlandsparken over én kam. Sørlandssenteret er et kjøpesenter mens omkringliggende eiendommer i Sørlandsparken er rene "big box" handelseiendommer. Klager mener det er riktig at vedtaket oppdaterer arealformålet for Sørlandsparken til "kjøpesenter". Arealdisponeringshensyn tilsier at et variert innhold av tjenesteyting bør tilbys for de svært mange ansatte og besøkende til Sørlandssenteret. Meklingsresultatet av september 2012 for Sørlandstunet viser at kjøpesenter i området skal kunne ha vesentlig innslag av tjenesteyting. Klager mener det ikke er grunnlag for å vanne ut kjøpesenterformålet for Sørlandssenteret gjennom vesentlige begrensninger i tillatt tjenesteyting i reguleringsplanbestemmelsene. Vedtaket fratar i så fall Sørlandssenteret etablerte rettigheter (klager hevder "forretning" inkluderer tjenesteyting). Saken er sterkt inngripende og alvorlig for Sørlandssenteret som er landets største senter målt i areal.

Klager ber først og fremst om at vedtatte begrensninger i kjøpesenterformålet fjernes. Ordlyden som tilsier at kjøpesenter "kun" omfatter må strykes. For Sørlandssenteret er dette så viktig at saken må følges opp videre dersom vedtaket ikke endres på dette punkt.

I forsøk på å komme med forslag nevner klager:

- Det kan aksepteres at planbestemmelsene sier at tjenesteyting ikke skal være en dominerende del av senteret og at det som utgangspunkt ikke tillates vesentlig høyere samlet andel tjenesteyting enn dagens nivå
- Det kan aksepteres at det ikke skal være rene helseklinikker/behandlingsinstitusjoner utover 800 m²
- Frisør, fotpleie o.l. må uansett tas ut av definisjonen for "helsepleie" og må kunne tillates uten særskilte begrensninger
- Treningssenter er utelukkende positivt og må kunne tillatelse som tilbud til ansatte og besøkende i det minste innenfor senterets åpningstider

Klage fra Sørlandsparken næringsforening AS, (SPN):

I planen for Sørlandsparken fra 2005 fantes det kategorier av tjenesteyting som var hjemlet under formålet kontor. Disse ble gitt et amnesti med ny revisjon av planen, men det ble gjort en innskrenkning, og gitt tilbakevirkende kraft for de som ikke før har benyttet denne hjemmel. Klager fremholder at bystyrets vedtak ikke godkjennes på dette pkt, og at for kontor må pbl. av 1985 gjelde.

SPN mener det er brudd på praksis at partene i en så stor sak ikke høres bedre, utover ordinære høringsrunder. Dette viser høringsuttalelsene som sier de er svært negative til kommunens håndtering av saken. SPN har vært med i en referansegruppe, hvor det ikke har vært noen aktiv involvering, men kun fått presentert konklusjoner. Det burde vært gjennomført en næringspolitisk konsekvensanalyse for de endringer som er foreslått.

Det vises for øvrig til klagen som i sin helhet følger som trykt vedlegg.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering

Sørlandssenteret Eiendom AS og K/S Form og Farge Eiendom AS eier begge eiendommer som berøres av reguleringsendringene. Sørlandsparken Næringsforening er en interesseorganisasjon som representerer en rekke virksomheter og eiendomsbesittere som berøres av reguleringsendringene. Det legges derfor til grunn at klagerne har klagerett etter fvl. §28. Klagen er alle mottatt innen fristen. Klagen er fremsatt rettidig, jf. fvl. § 29.

Vurdering av klage fra Advokatfirma Tofte på vegne av K/S Form og Farge Eiendom AS

Klagers eiendom er regulert til forretning i gjeldende reguleringsplan for Sørlandsparken. Eiendommen inneholder ikke tjenesteyting i følge kommunens egne registreringer. Det er ikke gjort noen endringer i hverken reguleringsplanen eller reguleringsbestemmelsene som omfatter nevnte eiendom. Kristiansand kommune kan ikke se at vedtaket innebærer noen form for innskrenking eller endring av gjeldende reguleringsplan for nevnte eiendom slik klager skriver.

Bygget er et forretningsbygg på lik linje med en rekke andre av Sørlandsparkens forretningsbygg. Det inneholder flere butikker, noe også mange andre forretningsbygg i Sørlandsparken gjør.

Klagen tar opp at de ønsker endret formål fra forretning til kjøpesenter slik Sørlandssenteret har. Kommunen har ikke hatt til hensikt å regulere ordinære forretningsbygg til kjøpesenter. I prosessen har dette kun vært gjort for Sørlandssenteret. Dette ble gjort siden dette hadde et større innslag av tjenesteyting i tillegg til forretningene, og at det er det eneste tradisjonelle kjøpesentret i parken. Veileder for reguleringsplan sier: «*Store forretningsbygg med ulike typer av forretning og tjenesteyting bør reguleres til kjøpesenter*». Siden klagers eiendom er et mindre forretningsbygg, mener Kristiansand kommune at «forretning» er rett formål for slike virksomheter. Dette er i tråd med formålet i gjeldende reguleringsplan og med gjeldende praksis.

Vurdering av klage fra Advokatfirma Schjødt AS på vegne av Sørlandssenteret Eiendom AS

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten deler ikke klagers syn på at reguleringsplanen griper inn i allerede lovlig etablerte rettigheter, eller at de fremstår som konkurransevridende og utgjør forskjellsbehandling. Tilsvarende er vi uenige at endringene ikke er begrunnet. Et reguleringsvedtak gir ikke tilbakevirkende kraft, og godkjente virksomheter kan fortsette selv om en plan skulle regulere arealet til noe annet. I dette tilfellet har kommunen ikke lagt inn strammere rammer for utnyttelse og formål enn det som allerede finnes av virksomheter i Sørlandssenteret. Det ligger i sakens natur at formål og eller utnyttelse kan innskrenkes ved reguleringsendringer. Dette ligger innenfor reguleringsmyndighetens kompetanse og myndighet. Fastsettelse av utnyttelse for tjenesteyting på et bestemt areal, ligger innenfor rammene av å drive arealplanlegging. I dette tilfellet er spørsmålene konsekvensutredet, utnyttelsen vurdert ut i fra behov og rasjonelle kriterier, f.eks. hvilke behov en bydel har for

tjenester. Konklusjonene er forankret i kommuneplanens føringer. Det vises for øvrig til drøftelse og begrunnelse i sakspapirene til Bystyrets behandling. Kommunen mener derfor at reguleringsendringene er tilstrekkelig saklig begrunnet.

Bestemmelser om at en virksomhet innenfor et kjøpesenter, i dette tilfellet et lekeland, skal ha samme åpningstider som resten av senteret er begrunnet ut i fra å ikke skape unødvendig transport (utenom åpningstidene blir lekeland et mål i seg selv, og ikke kun en støttefunksjon til resten av senteret). Disse åpningstidene kan avvike fra lekeland andre steder i kommunen, men forskjellsbehandlingen er etter kommunens skjønn saklig, da virksomheten er en del av et kjøpesenter, og begrunnelsen er planfaglig begrunnet knyttet til transportkonsekvenser.

Sørlandssenteret mener videre at arealformålet «kjøpesenter», sammenholdt med eksisterende reguleringsbestemmelser er tilstrekkelig rammebetingelser for senteret. Kommunen mener dette vil gi uheldig utvikling ved at formålet «kjøpesenter» er svært vidt og kan, uten tilhørende bestemmelser, omfatte en rekke formål som kan utarme bysentrum og gå langt utover kun å være et handelssenter. Dette ville kunne åpne for mange av de virksomhetene som reguleringsplanprosessen for Sørlandsparken har konkludert med at ikke skal ligge i parken. Det er derfor etter kommunens skjønn nødvendig å supplere det nye formålet «kjøpesenter» med reguleringsbestemmelser som setter en utnyttelsesgrad og nærmere definerer hvilke formål som skal inngå. De føringene som er lagt inn er i tråd med prinsippene som bystyret har vedtatt for Sørlandsparken, og er konsekvensutredet og faglig begrunnet.

Sørlandssenteret hevder at områder regulert til «forretning» allerede åpner for tjenesteyting. Kommunen deler ikke dette synet. Hva som inngår i reguleringsformålet «forretning», som Sørlandssenteret frem til nå har vært regulert til, sier veileder T-1381 (Reguleringsplan, bebyggelsesplan, veileder utarbeidet av Miljøverndepartementet for planer etter PBL 1985) noe om. Veilederen sier: «*Reguleringsformålet forretning nyttes for bygninger, lokaler og arealer der det skal drives detalj- eller engrossalg av bearbejdede produkter til kunder som selv henter varene i lokalene*». Virksomheter innen tjenesteyting faller etter kommunens skjønn ikke under denne definisjonen. For planer etter PBL 1985 var det egne formål til det meste av det som etter dagens plan- og bygningslov er definert under formålet tjenesteyting. Den gang falt dette inn under blant annet allmennyttig formål, offentlig formål, noen næringsformål og formål spesialområde. Store deler av Sørlandsparken er regulert til kontorformål. T-1381 sier videre «*Kontor benyttes til formål for bebyggelse som nyttes til administrasjon, merkantil service- og tjenesteyting, konsulent- og engineeringvedrifter o.l.*». Veileder til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister etter plan- og bygningsloven av 2008 sier «*Kontor forbindes gjerne med administrasjon. Man bruker tjenesteyting når det er tale om mer kunderettet produksjon, (tjenesteyting avstedkommer gjerne mer trafikk til og fra virksomheten enn det som normalt gjelder kontor)*» Ut fra dette mener Kristiansand kommune at enkelte typer tjenesteyting, f.eks. legekantor og tannlekantor er tillatt innenfor formål kontor i planer etter PBL 1985, mens det ikke er tillatt under formål kontor i planer etter PBL 2008. Med henvisning til resonnementet over mener plan-, bygg og oppmålingsetaten at de fleste typene av tjenesteyting som reguleringsplanen behandlet ikke faller inn under verken forretningsformål eller kontorformål i planer etter PBL 1985. Samlet sett mener Kristiansand kommune at Sørlandssenterets påstand om at formålene i gjeldende arealplaner i Sørlandsparken åpner for tjenesteyting ikke er riktig (med unntak av enkelte kontorvirksomheter som nevnt over).

Kommunen har i sin registrering av tjenesteyting i Sørlandsparken kartlagt tjenesteytende virksomheter. En gjennomgang av disse har vist at de i hovedsak er godkjente virksomheter. Dette gjelder i hovedsak også virksomhetene i Sørlandsenteret. Endring av reguleringsplaner har ingen tilbakevirkende kraft i forhold til etablerte lovlige virksomheter. Planen har lagt inn formål og utnyttelse på tjenesteytingen slik at alt av dagens virksomheter er tatt høyde for, og i tillegg er det gitt rom for en større øking i bespisning. Størrelsen på bespisning er ikke tilfeldig valgt, slik klager nevner, men satt etter analyser gjort av Civitas.

Sørlandssenteret mener de vedtatte begrensningene kommer i konflikt med regionale planer og strategier. De regionale planene er videreført og detaljert i kommuneplanen for Kristiansand. Kommuneplanen har en klar senterstruktur med retningslinjer som sier noe om hvilke funksjoner som skal ligge hvor. Reguleringsvedtaket er i tråd med kommuneplanens føringer.

Begrunnelsen for å sette et samlet tak på helsepleie i Sørlandsparken er satt ut ifra rasjonelle vurderinger knyttet til hva både de sysselsatte og beboere bydelene rundt Sørlandsparken har behov for av helsetjenester. Det er ønskelig at nivået er tilpasset behovet slik at resten av kommunen kan dekke sine behov i sine nærsentra og Kvadraturen. Dette er begrunnelsen for valget. Helsesatsing på Eg er en kommunal strategi for å samlokalisere og skape synergier mellom offentlige og private helsetjenester innenfor den mer spesialiserte helsepleien, slik som klinikker, forskning etc.

Klager skriver de kan akseptere at planbestemmelsene sier at tjenesteyting ikke skal være en dominerende del av senteret og at det som utgangspunkt ikke tillates vesentlig høyere samlet andel tjenesteyting enn dagens nivå. Det kan aksepteres at det ikke skal være rene helseklinikker/behandlingsinstitusjoner utover 800 m². Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener dette er ivattatt i vedtatte bestemmelser. Klager ønsker at frisør, fotpleie o.l. må uansett tas ut av definisjonen for "helsepleie" og må kunne tillates uten særskilte begrensninger. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten viser til analysene som er gjort av civitas og mener det ikke er grunnlag for en økning på dette feltet slik det var for f.eks. bespisning. De nevnte funksjonene er likevel ikke blant kjernen av spesialiserte helsetjenester, som vurderingene i reguleringssaken har lagt sterkest vekt på. Eventuelle omdisponeringsbehov innfor disse formål må eventuelt sees på i den enkelte sak dersom søknader kommer.

Det er ikke regulert inn mulighet for flere treningsentre på grunn av at dette er en meget transportkrevende funksjon som bidrar til flere egne reiser. I tråd med nasjonale retningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging bør slike tilbud lokaliseres nær der folk bor og på steder med god kollektivdekning.

Vurdering av klage fra Sørlandsparken Næringsforening

Det vises til vurdering av klage fra Sørlandssenteret der spørsmålet om gjeldende planer åpner for tjenesteyting er drøftet. Kristiansand kommunes tolkning er at enkelte typer tjenesteyting, f.eks. legekontor og tannlekantor er tillatt innenfor kontorformål for planer etter PBL 1985. I reguleringssaken er mulighetene for legekantor og tannlekantor blitt innskrenket. Dette er konsekvensutredet, vurdert ut i fra behov og rasjonelle kriterier, f.eks. hvilke behov en bydel har for tjenester, og konklusjonene er forankret i kommuneplanens føringer. Det vises for øvrig til drøftelse og begrunnelse i sakspapirene til Bystyrets behandling.

Kommunen har i sin registrering av tjenesteyting i Sørlandsparken kartlagt tjenesteytende virksomheter. En gjennomgang av disse har vist at de i hovedsak er godkjente virksomheter. Endring av reguleringsplanen har ingen tilbakevirkende kraft i forhold etablerte lovlige virksomheter.

Plansaken har lagt opp til mer omfattende medvirkning enn loven setter krav om. Det er opprettet en referansegruppe der problemstillingene er drøftet. Gruppas deltakere fikk tilsendt sakspapirer i forkant av referansegruppas møter slik at forberedelser kunne gjøres og innspill gis. Det er avholdt åpne møter og folkemøter i planens høringsfaser. Saken har vært gjenstand for bred offentlig debatt i aviser og media. Det er imidlertid forskjell på å bli hørt og å få gjennomslag for sitt syn. I denne saken har en rekke berørte, aktører og interesseorganisasjoner avgitt uttalelser. Uttalelsene var mange og gav et bredt spekter av synspunkter. Det vises for øvrig til sakspapirene til bystyrets behandling. Bystyret har gjort den endelige avveilingen.

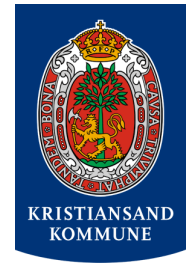
Temaene som er blitt analysert og konsekvensutredet, følger av vedtatt planprogram. En næringspolitisk konsekvensanalyse er ikke et av temaene som planprogrammet sier skal utredes. Planprogrammet var på høring før det ble politisk vedtatt. Det er ikke reist innsigelser til plansaken.

Anbefaling

Saken var redegjort for og opplyst da den ble behandlet av by- og miljøutvalget og bystyret. Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering er at det ikke er fremsatt nye opplysninger i saken, eller at klagen fremsetter argumentasjon som danner grunnlag for å omgjøre vedtaket. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten viser til at de påklagde forhold er vurdert i planarbeidet, og anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Eirik Martens Svensen, 15.04.16

Sak 74/16: Andåstangen 58 - gnr 6/23 - søknad om dispensasjon og rammetillatelse for riving av bolig og oppføring av ny bolig



Arkivsak-dok. 201513100-15
Saksbehandler Øyvind Fiskaa

Saksgang	Møtedato
By- og miljøutvalget	28.04.2016

Andåstangen 58 - gnr 6/23 - søknad om dispensasjon og rammetillatelse for riving av bolig og oppføring av ny bolig

Sammendrag:

Det søkes om dispensasjon og rammetillatelse for riving av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig.

Dispensasjonssøknaden gjelder byggeforbudet i 100-metersbeltet og plankravet i kommuneplan med hensynsone bevaring av kulturmiljø. Den eksisterende boligen er fra 1940.

Både Fylkesmannens miljøvernnavdeling og Parkvesenet mener kommunen må stille vilkår om kyststi, men dette mener tiltakshaver at det ikke er lovhjemmel til, jfr. saksfremstillingen.

Det foreligger ingen merknader fra naboer.

Plan- og bygnings sjefen viser til sakens vurdering og anbefaler at søknaden imøtekommes på de vilkår som fremgår av vedtaket.

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget gir i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra kommuneplan og fra plan- og bygningslovens § 1- 8 for riving og oppføring av ny bolig, jf. samme lovs § 11-6 «Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel».

Etter en samlet vurdering blir hensynet bak plankravet ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene for å gi dispensasjon anses vesentlig større enn ulempene på følgende vilkår:

- Kommunen gis rett til å merke, opparbeide og vedlikeholde kyststi eller turvei i tråd med normaler for utomhusanlegg i kristiansand kommune. Eventuelle ferdselshindre må fjernes.
- Rettigheten må signeres og tinglyses på eiendommen. jf. sakens vurdering.
- Husplassering og kyststi må sees i sammenheng og angitt kyststi må justeres noe, jf. uttalelse fra Parkvesenet.

I medhold av pbl §§ 20-1 og 21-4 godkjennes søknad om rammetillatelse på de vilkår som er nevnt over. Tegninger og situasjonsplan mottatt 16.11.2015, ligger til grunn for godkjenningen. Arbeidene må ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse.

Venke Moe
Plan- og bygnings sjef

Øyvind Fiskaa
Saksbehandler

Trykte vedlegg: Ingen

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

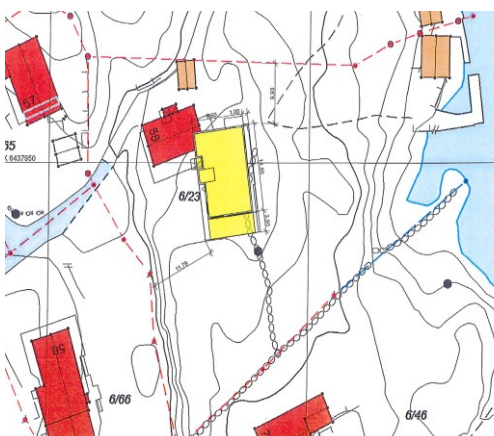
SAKSFREMSTILLING



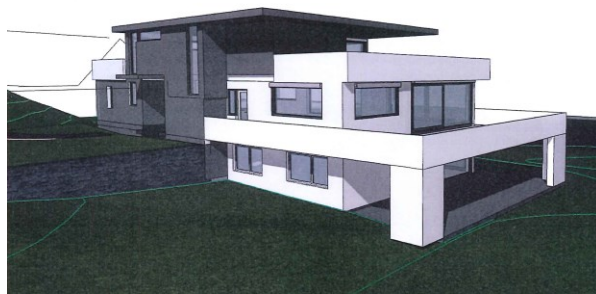
Oversiktskart – pilen øverst, midt på bildet viser stedet



Skråfoto eksisterende bolig midt på bild



Situasjonsplan



Omsøkte bolig

Søknaden:

Det søkes om dispensasjon fra plankravet i kommuneplan og byggeforbudet i 100-metersbeltet for riving av en eksisterende bolig og oppføring av ny enebolig.

BYA for den omsøkte boligen er på tegningen oppgitt til 163,5 m².

Byggetomten:

Nærmeste avstand fra eksisterende bolig til sjøen er ca. 40 m.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er uregulert, og omfattes av kommunedelplan, godkjent 22.6.2011. Formål: bebyggelse og anlegg med hensynsone kulturmiljø.

Kommunedelplanen for Flekkerøy, deler av strandsonen, er gjeldende langs sjøen. Arealformålet her er LNF-område.

Det er i kommuneplanen avsatt kyssti over eiendommen, både langs sjøen og der ny bolig ønskes plassert.

I tillegg omfattes eiendommen av byggeforbudet i 100-metersbeltet i plan- og bygningsloven § 1-8.

Naturmangfoldloven:

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens § 8 til 12, og vi kan, ut fra en samlet vurdering, ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne.

Vi har vurdert tiltaket og mener kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og står i rimelig forhold til sakens karakter.

Det kan ikke sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas.

Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag i forhold til føre-var-prinsippet, da tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade.

Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforringelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivaretatt.

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:

Saken har vært forelagt Fylkesmannens miljøvernavdeling, Fylkeskommunen, byantikvaren og Ingeniørvesenet.

Fylkesmannens miljøvernavdeling skriver:

«Miljøvernavdelingen mener kyststien over eiendommen er svært viktig å sikre. Eiendommen ligger sentralt med tanke på å sikre allmennhetens tilgjengelighet til Kjeldeviktangen.

Plasseringen av den nye boligen kommer imidlertid i konflikt med traseen for den fremtidige kyststien. Miljøvernavdelingen gir derfor råd om at det ved en eventuell dispensasjon gis vilkår som sikrer en sammenhengende trase for kyststien over eiendommen.

Ut i fra oversendelsen fra kommunen kan vi ikke se at saken er oversendt parkvesenet for uttalelse.

Miljøvernavdelingen mener tiltaket ikke er i vesentlig konflikt med andre regionale- eller nasjonale miljøhensyn som Fylkesmannen er satt til å ivareta.

Vilkår for at en dispensasjon kan gis, er at hensyn i planbestemmelsene eller i lovens formålsbestemmelse-er ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene må være klart større enn ulempene. Ved dispensasjon fra planer skal det legges vesentlig vekt på statlige og regionale rammer og mål, jf. pbl § 19 – 2.

Miljøvernavdelingen minner om at kommunen kan sette vilkår ved en eventuell dispensasjon.

Vi ber om å få tilsendt kopi av vedtak i saken.»

Fylkeskommunen skriver:

«Bygningen er SEFRAK- registrert, og skal i følge registreringen være fra etter 1850.

Fylkeskonservatoren forutsetter at byantikvaren behandler saken.

Det er for øvrig ingen andre merknader i saken.»

Byantikvaren:

«Bestående bygning skal være oppført i 1941, er senere endret flere ganger og tillegges ikke bevaringsverdi. Vi har derfor ikke merknader til søknad om riving.»

Parkvesenet:

Uttalelse fra parkvesenet dat. 23.02.2016: «Parkvesenet mener på generelt grunnlag det er uheldig å dispensere fra plankrav i områder der viktig infrastruktur forutsettes løst gjennom plankrav. Et minimumskrav for eventuell dispensasjon, bør være at aktuelle spørsmål løses i samsvar med kommuneplanens bestemmelser.

Barn og unges interesser: Ved ny utbygging stilles det krav til både sand og kvartalsleketilbud. I nærområdet er det regulert inn både kvartalslekeplass og sandlekeplass innenfor kommuneplanens avstandsbestemmelser. Lekeplassene er bare delvis opparbeida. Som vilkår for dispensasjon, må ny utbygging bidra til å etablere disse lekearealene. Sandlekeplass er regulert inn i plan for Kjeldevika, men det er noe usikkert når den blir opparbeida. Kvartalslek er regulert inn i plan for Andås; her er balløkke opparbeida, mens lekeplassutstyr mangler.

Et forholdsmessig bidrag vurderes som ett lekeelement på hver av plassene. Løsning velges i samråd med parkvesenets lekeplasskonsulent/velforening/utbygger Kjelsdevika. Jf. kommuneplanens bestemmelser, må løsning være gjennomført før det kan gis byggetillatelse (IG).

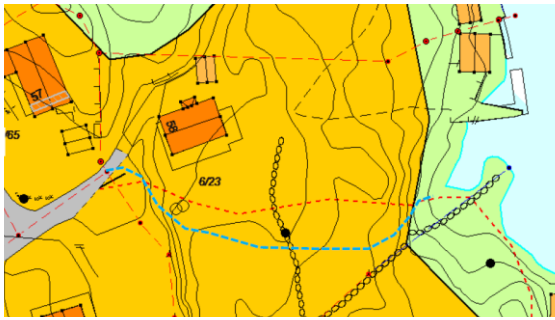
Friluftinteresser: Kommuneplanen viser kyststi gjennom eiendommen. Plassering av trasé må oppfattes som omtrentlig. En fastsetter nøyaktig trasé i reguleringsplan eller i avtale om rett til å opparbeide sti. Kyststi skal alltid sikres som vilkår i plan eller byggesak. På privat grunn skal rett til kyststi fastsettes i tinglyst avtale, før det gis byggetillatelse. Kyststi plasseres slik at den oppleves som offentlig og slik at en unngår store terrenginngrep eller konstruksjoner.

I dette området viser kommuneplanen kyststitrásé fra sjøen til lokalvei. Terrengsprang gjennom tomta begrenser trasévalget nærmest veien, og husplassering vist i søknaden, er i konflikt med traséen.

Parkvesenet mener at plassering av hus og kyststi må vurderes samla og etter befaring. Vi tenker i utgangspunktet at traseen trolig kan skyves noe mot sør for å være i mindre konflikt med bolig, vist omtrentlig med blå linje på kartutsnittet på neste side.

Kartutsnitt med kommuneplanens kyststi (rød, stipla linje), og skisse til sørligere trasé med blå linje.

Det er viktig at hus og opparbeida tomt skilles tydelig fra kyststi, særlig oppe ved veien. Merk terrengsprang vist med koter.



Landskapsvirkning: Forutsatt rimelig bygningshøyde, vil neppe ny bolig her ha vesentlig landskapsvirkning. Naturmangfold: Naturbasen viser ingen sårbare naturtyper på tomte. Området for inngrep er hage med plen, og eventuell bolig her vil ventelig ikke få noen betydning for naturmangfold, jf lovens § 8-12.»

Kyststi vist med blå prikket linje

Uttalelse fra parkvesenet dat. 31.03.2016:

«Det er et klart vilkår fra både kommunen og overordna planmyndighet at en skal sikre rettighet til kyststi i reguleringer, byggesaker, bruksendringer dispensasjoner. Prinsippet er stadfesta i en rekke politiske vedtak i kommunens planutvalg.

Kyststi på Flekkerøya er intet «ønske i kommuneplan», men et klart vilkår ved ny utbygging/bruksendring. Trase er nøye vurdert og hørt i kommunedelplan for øya – og senere implementert i kommuneplanen.»

Ingeniørvesenet:

Ingeniørvesenet har ikke uttalt seg til saken fordi veien er privat og det ikke blir utvidet bruk, ettersom tiltaket gjelder riving av enebolig og oppføring av ny enebolig.

Kommentar fra tiltakshaver:

«Jeg mener parkvesenet ikke har noen form for lovhjemmel til å kreve en tinglyst erklæring på eiendommen. Følgelig ønsker jeg å avvende vedtak i byggesaken før jeg eventuelt kontakter rådgivere i sakens anledning.

Min oppfatning er at det er brudd på forvaltningsloven dersom parkvesenet skal tilegne seg grunn/tinglyste rettigheter i forbindelse med byggesaken. Om nødvendig kan planene endres slik at jeg bygger mye mer i tråd med eksisterende fotavtrykk.

Det kjennes fullstendig urimelig at parkvesenet legger opp til å kreve motytelser for at eksisterende bolig kan erstattes med mer tidsmessig bolig.»

Byggesaksavdelingens samlede vurdering:

Tiltaket krever dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen og byggeforbudet i 100- metersbeltet etter pbl § 1-8.

Generelt:

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

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, skal det ikke foretas en ytterligere samlet vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Hensynet bak plankrav:

Hensynene bak plasseringsbestemmelsen og plankartets tomtearrangering er blant annet det offentliges behov for å kunne styre utformingen av ny bebyggelse herunder plassering av tiltak med hensyn på bevaring av landbruksarealer, terreng og vegetasjon samt hensynet til kulturminner, friluftsliv, uteoppholdsarealer, barn- og unges interesser, universell utforming, ulemper for naboer og

estetisk utforming. Viktig er også evt. støybelastninger, veivedlikehold, tilstrekkelig areal for snøbrøyting, tilstrekkelig avsatt parkeringsarealer, trafiksikkerhet, brannsikkerhet og sikring av rom, utsikt og lys til den enkelte eiendom.

Hensynet bak pbl § 1-8 «Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag»:

Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. Det er et nasjonalt mål at dette området skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, jf. St.meld. nr. 26 (2006-2007).

I 100-metersbeltet skal det derfor tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav, samt byggeforbudet i pbl § 1-8.

I søknaden anføres følgende:

«Eksisterende enebolig er bygget i ca. 1940 og holder ikke dagens krav til teknisk standard. Boligen er angrepet av stripet borebille som følge av fukt i kjeller. Boligen er delvis bygget direkte på fjell og delvis støp. Videre er boligen uisolert og krever svært høyt energiforbruk til oppvarming. Boligen har en utilfredsstillende standard.

For å løfte eksisterende bolig opp til en rimelig standard må det gjennomføres tiltak med utgraving/drenering, sprenging i kjellerrom, fullstendig renovering av vegger og tak etc. Kostnadene ved slik renovering vil være svært høye og trolig vil ikke resultatet stå i forhold til kostnadene.

Eiendommen er i kommunedelplan for Flekkerøy avsatt til byggeområde for eksisterende boliger og langs sjøen er arealet avsatt til sjørettet virksomhet (skibbu, brygge). Hele tiltaket vil ligge innenfor område som i kommunedelplanen for Flekkerøy er avsatt til byggeområde for eksisterende boliger. Det er ikke registrert kulturminner.

Det er et tiltak som ikke vil medføre flere boenheter, men rent faktisk kun erstatte et svært dårlig bolighus, med et bolighus bygget etter dagens standard.

Det er vanskelig å se at det skulle være ulemper med å gi dispensasjonen. Søker kan ikke se at diverse hensyn blir tilsidesatt. Søker kan videre ikke se annet enn positive effekter i forhold til konsekvensene for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Fordelene ved å gi dispensasjon er etter søkers sin vurdering langt større enn eventuelle ulemper som konsekvens av at det dreier seg om å erstatte en bolig av svært dårlig kvalitet med en moderne bolig som er langt mer miljøvennlig.

Bygningens plassering vil justeres noe på tomten mot syd og øst innenfor eksisterende plenarealer, dels for å tilpasse boligen bedre til terrenget og dels for å tilrettelegge for bedre parkeringsfasiliteter, samt tilrettelegge for å parkere i boligens underetasje for å slippe å forstyrre vakker natur med synlig bilparkering. Dette vil kunne gjennomføres med nærmest ubetydelige terrenginngrep.

Det vurderes uhensiktsmessig å utarbeide reguleringsplan som følge av at dispensasjon utelukkende gjelder fjerning av utidsmessig enebolig og oppføring av ny mer miljøvennlig enebolig på samme tomt.»

Vurdering:

Eiendommen er uregulert. Området er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg med hensynssone kulturmiljø.

Eiendommen ligger i 100-metersbeltet fra sjøen. For 100-metersbeltet til sjøen er det nasjonalt gitt sterke føringer med hensyn på bevaring og forbud mot tiltak. Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Det følger av pbl § 19-2 annet ledd at det ikke kan gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det må fremgå av vedtakets begrunnelse at kommunen har vurdert og tatt stilling til disse vilkårene, jf. forvaltningslovens krav til begrunnelse.

Eksisterende bolig er fra 1940 tallet og Byantikvaren har ikke merknader til riving.

Spørsmålet blir om det skal tillates å rive eksisterende bolig for å bygge ut denne eiendommen med en ny enebolig uten å gå veien om regulering. Byantikvaren har ikke merknader til riving og gjenoppbygging.

I Parkvesenets uttalelse må tiltakshaver yte et forholdsmessig bidrag i samråd med parkvesenets lekeplasskonsulent/velforening/utbygger Kjelsdevika. Jf. kommuneplanens bestemmelser, må løsning være gjennomført før det kan gis byggetillatelse (IG).

Parkvesenet viser også til at det er et klart vilkår fra både kommunen og overordna planmyndighet at en skal sikre rettighet til kyststi i reguleringer, byggesaker, bruksendringer dispensasjoner.

Parkvesenet viser til at prinsippet er stadfesta i en rekke politiske vedtak i kommunens planutvalg.

Tiltakshaver mener parkvesenet ikke har noen form for lovhjemmel til å kreve en tinglyst erklæring på eiendommen. Han ønsker å avvente vedtak i byggesaken før han eventuelt kontakter rådgiver.

Plan- og bygningssetaten har nylig fått en avgjørelse fra Fylkesmannen som kan sammenlignes med dette vilkåret som parkvesenet ønsker. I den saken ble det satt vilkår om at kommunen gis rett til å merke, opparbeide og vedlikeholde kyststi eller turvei i tråd med normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune. Kommunens vedtak ble stadfestet av Fylkesmannen i klagesaken som fulgte.

Det er et overordnet mål å sikre kysti rundt hele Flekkerøya og det vil være svært uheldig dersom dette ikke kan gjennomføres noen steder. I kommuneplanen/kommunedelplanens arealdel er det regulert turvei/kyststi over eiendommen langs strandsonen. Planlagt sti er lagt slik at man på denne måten sikrer allmennheten ferdsel og rekreasjon langs denne delen av strandsonen. Parkvesenet har sagt seg villig til å vurdere alternativer, men dette er avvist av tiltakshaver.

Den omsøkte bygningen har flatt tak og vil avvike i forhold til den omkringliggende bebyggelsen som har saltak. Det er likevel forholdsvis stor avstand mellom bygningene, så flatt tak bør aksepteres i dette tilfellet.

Hensynet bak plankravet er i stor grad å kunne ivareta det offentliges, naboers og andre berørte parter interesser på en tilfredsstillende måte. Dette kan best gjøres dersom noe større områder blir vurdert under ett. På denne måten kan berørte parter ivareta sine interesser i forhold til forventet fortetting i et område slik at alle forhold legges til rette for den bebyggelsen som vil komme. Ved utarbeidelse av en plan vil det også bli ivaretatt infrastruktur som vei, renovasjon, skole, arealer til parkering og lignende. Slike forhold kan ikke på samme måte bli ivaretatt ved innvilgelse av dispensasjon da eventuell fortetting på naboeiendommer ikke fremkommer.

En forutsetning for dispensasjon vil være at allmennheten som utgangspunkt har ferdselsrett over eiendommen. Dersom kyssti sikres vil lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon anses oppfylt. Det forutsettes da at kommunen har saklig grunn for ikke å dispensere, og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår.

Tiltakshaver mener det ikke er lovhjemmel til å kreve at det inngås avtale om kyssti og byggesaksavdelingen vurderer at det ikke er grunnlag for å gi den omsøkte dispensasjon. Kysstien må derfor sikres gjennom reguleringsplan eller som vilkår for dispensasjon.

Konklusjon:

Plan- bygg- og oppmålingsetaten har etter intern drøfting vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt, dersom ikke kyststien sikres.

Vilkårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger, dersom det settes krav om kyststi slik som formulert i forslag til vedtak. Med disse vilkårene vurderes fordelene som vesentlig større enn ulempene. Plan- bygg- og oppmålingsetaten slutter seg således til uttalelse fra Fylkesmannens miljøvernavdeling og parkvesenet.

Det vises også til at Parkvesenet er åpen for å justere plasseringen av kyststien, jf. uttalelse fra Parkvesenet. Husplassering og kyssti må sees i sammenheng og angitt husplassering bør justeres.

Sak 75/16: Lindebøskauen - gnr 3/14 - søknad om dispensasjon fra kommuneplan for oppføring av museumsbygning

Vedlegg

tegn1.pdf



Arkivsak-dok. 201600202-12
Saksbehandler Øyvind Fiskaa

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
28.04.2016

Lindebøskauen - gnr 3/14 - søknad om dispensasjon fra kommuneplan for oppføring av museumsbygning

Sammendrag:

Søknaden gjelder dispensasjon fra arealformålet i kommuneplan, plankrav og reguleringsplan for oppføring av museumsbygg.

Eiendommen er uregulert og avsatt som LNF-område med hensynssone friluftsliv. Arealet der parkeringsplassen er tenkt plassert er regulert til friområde i reguleringsplanen «Flekkerøy ungdomsskole og idrettsanlegg».

Søknaden begrunnes med bl.a. at område har liten verdi som grøntområde og at tiltaket vil kunne integreres godt med de øvrige formål i området.

Historielaget har i lengre tid forsøkt å finne en tomt til sin virksomhet som har tilknytning til skoler og barnehager og som samtidig faller innenfor de økonomiske rammer som historielaget har.

Det er vedlagt flere positive uttalelser til saken, jf. innkomne uttalelser som er referert i saken.

Plan- og bygningssjefen viser til sakens vurdering og foreslår at søknaden imøtekommes.

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 dispensasjon fra arealformål, plankrav i kommuneplan og fra reguleringsplan iht. søknad mottatt 06.01.2016.

Hensynet som arealformål, plankrav og reguleringsformål skal ivareta blir ikke vesentlig tilsidesatt og det foreligger en klar overvekt av fordeler for å gi dispensasjon, jf. sakens vurdering.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Øyvind Fiskaa
Saksbehandler

Trykte vedlegg: Tegning
Utrykte vedlegg: Sakens dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Søknaden gjelder dispensasjon fra arealformålet i kommuneplan og fra plankrav for oppføring av museumsbygg.



Oversiktskart – plassering som vist med pil øverst på kartet

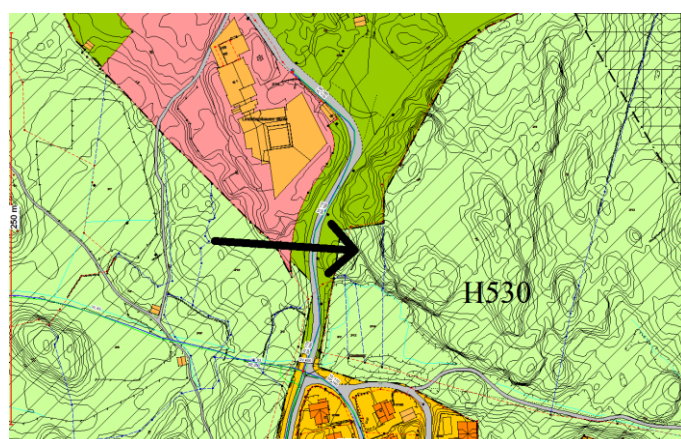
Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er uregulert og avsatt som LNF-område med hensynssone friluftsliv.

Friluftsområdet inngår i marka-området i kommuneplanen. I retningslinjene til kommuneplanen står det at det ikke er lov med tiltak i strid med arealformålet, jf. kapittel 2.6.3.

Arealet der parkeringsplassen er tenkt plassert er regulert til friområde i reguleringsplanen «Flekkerøy ungdomsskole og idrettsanlegg» vedtatt 5.5.2004.

Reguleringsbestemmelsene sier at friområdet skal opprettholdes som naturområde, og at kun skjøtsel tillates.



Kommuneplan - reguleringsplan



Situasjonsplan

Naturmangfoldloven

Det kan ikke sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas.

Vi har vurdert tiltaket og mener kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og står i rimelig forhold til sakens karakter.

Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag i forhold til føre-var-prinsippet, da tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade.

Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforringelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivare tatt.

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens § 8 til 12, og vi kan, ut fra en samlet vurdering, ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne.

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:

Fylkesmannens miljøvernavdeling skriver:

«Det som skiller den nye dispensasjonssøknaden fra forrige er at det nå er tegnet inn parkeringsplass, det foreligger nabovarsler med samtykke og det er lagt ved positive uttalelser fra nærliggende barnehage, barneskole og ungdomsskole. Disse uttalelsene har også bekreftet at arealene museet er søkt til ikke blir brukt av barn tilhørende disse institusjonene.

Sett i lys av nye opplysninger gitt i uttalelser fra skoler og barnehage vil miljøvernavdelingen ikke lenger fraråde at det innvilges dispensasjon til etablering av museum i Lindebøskogen. Vi vil oppfordre kommunen til å vurdere sambruk av allerede eksisterende parkeringsplasser og å etablere fotgjengerovergang fra eksisterende gang- og sykkelvei til museet.»

Ingeniørvesenet:

«Ingeniørvesenet har ingen kommentar i sakens anledning annet enn at frisikten til bygningen må dimensjoneres i henhold til kommunens veinormal (3x20m).»

Parkvesenet:

«Området øst for veien til skolen er et sammenhengende, grønt område for friluftsliv.

Parkvesenet mener at en ikke bør tillate bebyggelse i sammenhengende og urørt grønnstruktur øst for veien. Vi ser imidlertid at kopling museum – skole kan være et fornuftig konsept, og registrerer de positive uttalelsene fra skole og barnehage om dette. Vi har derfor befart området for å se om det finnes alternativer plasseringsmuligheter, og mener at område F3 – vist med blå sirkel – bør kunne vurderes til formålet.

Vi tenker da at bygning kan plasseres på vestsida av kollen, med forside ut mot offentlig parkering. En slik løsning tar ikke hull på et sammenhengende grøntområde, og en kan benytte offentlig parkering i umiddelbar nærhet.»

Kommentar fra søker til uttalelse fra Parkvesenet:

«Det ble i desember 2015 pva av Flekkerøy Historielag søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealformål " Inf- område" samt fra gjeldende reguleringsplans formål "friområde" for oppføring av bygg for Flekkerøy Historielag.

Historielaget har i lengre tid forsøkt å finne en tomt for sin virksomhet som burde ha tilknytning til skoler og barnehager og samtidig falle innenfor de økonomiske rammer som Historielaget har. Det er heller ikke avsatt slikt formål i Flekkerøyplanen / kommuneplanen.

En slik tomt fant man på del av gnr 3 bnr 14 i Lindebøskogen. Avtale med grunneier er gjort.

Gjeldende område er avsatt som Inf- område samt som friområde. Tomten har etter vårt skjønn mindre verdi som grøntområde og bygg vil kunne plasseres nettsomt i terrenget. Tiltaket vil også kunne integreres godt med de øvrige formål i området.

Parkvesenets forslag til plassering stiller vi oss undrende til. Tomten ligger som en «øy «midt i området for idrettsanlegg og vil etter vår mening være høyst naturlig areal som en del av parkeringsanlegget i en fremtidig samlet plan for anlegget i Lindebø- skogen. "Øya" er også omkranset av fotballbane og 2 store parkeringsplasser. Ved arrangementer vil det være mye uro og støy. All trafikk til og fra parkeringsplassen vil gå forbi tomten, noe som er lite gunstig. Vi vil også bemerke at skolen ikke er informert om parkvesen-ets alternative tomt.

Vi anmoder derfor kommunen om å godkjenne plassering av bygg for Historielaget som omsøkt. I den anledning vises også til den svært positive uttalelse fra Fylkesmannen.

Historielaget ble stiftet i 1990 og har i dag 274 medlemmer. Laget har opp gjennom årene hatt ulike tilholdssteder, sist på Høyfjellet. Her var man frem til 12.01 2014.

Det er derfor viktig å få etablert et nytt selvstendig bygg for Historielaget.»

Kommentar fra rektor ved Lindebøskauen skole:

«Da ungdomsskolen i Lindebøskauen stod ferdig i L997 (het da Flekkerøy flerbrukshus) hadde historielaget deler av sin utstilling her, og disponerte også lagerplass. Skolen hadde da stor nytte av historielaget for å knytte bånd mellom den oppvoksende generasjon og Flekkerøys historie.

Etter hvert ble lokalene for små, og historielaget flyttet i andre lokaler. Det at Flekkerøy historielag ønsker å etablere sine lokaler i umiddelbar nærhet til Lindebøskauen skole, ser vi på som en ny mulighet for å knytte bånd mellom Flekkerøys historie og ungdommen på skolen. Det å vite om

historien til stedet der du vokser opp, skaper identitet og samhold. I en tid hvor utviklingen skjer så fort, vil historielaget kunne hjelpe oss med å oppfylle læreplanens intensjon om å skape identitet og tilknytning til lokalmiljøet og dets historie.

Som skole stiller vi oss positive til å få historielaget som nærmeste nabo.»

Kommentar fra Solkollen Barnehage:

«Alle var veldig positivt innstilt til å få et museum til nabo !

Personalet tenkte det ville ha stor verdi for oss som barnehage å kunne bruke museet og lære barna om sin kulturarv. De så for seg at det kunne komme fram bilder av forfedre, fiskeutstyr og mye mer som ville ha stor verdi for barna.

Kanskje kunne barna også være med på prosjekter som kunne prege museet?

Området som er tenkt brukt til museum er ikke et område som vi i barnehagen benytter i dag.

Når det gjelder parkering har vi på Solkollen gode forhold og ofte ledig kapasitet på ettermiddager og kvelder i ukedagene.»

Dispensasjonsforhold / plan- og bygningsetatens vurdering:

Det søkes om dispensasjon fra det generelle plankravet i kommuneplanens arealdel og reguleringsplan.

Generelt:

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

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, skal det **ikke** foretas en ytterligere samlet vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Som begrunnelse fremgår bl.a. følgende:

«På vegne av Flekkerøy Historielag søkes det om dispensasjon fra kommuneplanens arealformål " Inf område" samt fra gjeldende reguleringsplans formål "friområde" for oppføring av bygg for Flekkerøy Historielag.

Gjeldende område har liten verdi som grøntområde og tiltaket vil kunne integreres godt med de øvrige formål i området. Vedlagt følger skriv fra skole og barnehage som begge er positive til etablering av museum på omsøkt tomt.

Flekkerøy Historielag har i lang tid forsøkt å finne en egnet tomt for museum. Flere tomter har vært vurdert, bla annet på Geiderøya, samt Knutsmyr. I kommuneplan/ Flekkerøyplan er ikke avsatt tomt til museums-formål.

Historielaget ble stiftet i 1990 og har i dag 274 medlemmer. Laget har opp gjennom årene hatt ulike tilholdssteder, sist på Høyfjellet. Her var man frem til 12.01. 2014. Den omsøkte tomt er i kommuneplan avsatt som Inf- område. I gjeldende plan Lindebøskogen skole og idrettsanlegg datert 05.05 2004, er mindre del mot nord avsatt til friområde, Området har imidlertid ingen vesentlig verdi som grøntområde og bygg kan etableres uten for store inngrep i naturen.

Avkjørsel er inntegnet med tilstrekkelig frisikt og parkering er avsatt. Ved større behov for parkering vil parkeringsplass ved skolen / idrettsplass kunne benyttes.

Vedlagt følger også foreløpige tegninger av bygg.»

Hensyn:

Hensynene bak plasseringsbestemmelsen og plankartets tomtearrangering er blant annet det offentliges behov for å kunne styre utformingen av ny bebyggelse herunder plassering av tiltak med hensyn på bevaring av landbruksarealer, terreng og vegetasjon samt hensynet til kulturminner,

friluftsliv, uteoppholdsarealer, barn- og unges interesser, universell utforming, ulemper for naboer og estetisk utforming.

Vurdering:

Tiltaket som det søkes om er spesielt fordi det knytter seg positive samfunnsinteresser til tiltaket i seg selv.

De negative sidene av tiltaket er å bygge på område som er avsatt som delvis LNF-område med hensynssone friluftsliv og regulert friområde. Det er likevel ikke alle steder innenfor disse områdene som har like stor interesse som friområde og friluftsliv. Dette er sannsynligvis også en av grunnene til Fylkesmannens miljøvernavdeling ikke lenger fraråder at det innvilges dispensasjon til etablering av museum i Lindebøskogen.

Miljøvernavdelingen oppfordrer kommunen til å vurdere sambruk av allerede eksisterende parkeringsplasser og å etablere fotgjengerovergang fra eksisterende gang- og sykkelvei til muséet. Dette er betingelser som kan imøtekommes og settes som en betingelse for å imøtekomme søknaden.

Etter en samlet vurdering anbefaler Plan- og bygningssjefen at søknaden imøtekommes. Det vises til at en overveiende del av uttalelsene er positive til å gi dispensasjon.

Konklusjon:

Plan- og bygningsetaten mener det har liten hensikt å kun regulere en tomt på dette stedet, og det er vanskelig å finne et tilsvarende egnet sted til dette formålet i dette område.

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2, jfr. § 19-3 foreligger.

Sak 76/16: Dvergsneskollen 96 - 96/633 - søknad om tillatelse og dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for oppføring av kvist/takoppbygg

Vedlegg

1. søknad om dispensasjon.pdf



Arkivsak-dok. 201601157-5
Saksbehandler Espen Pedersen

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
28.04.2016

Dvergsneskollen 96 - 96/633 - søknad om tillatelse og dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for oppføring av kvist/takoppbygg

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om tillatelse og dispensasjon for oppføring av takoppbygg i 3. etasje for innredning av et soverom.

Omsøkte tiltak øker ikke bebygd areal, men vil øke mønehøyden med 40 cm ut over det som er fastsatt i planen. Etter plan- og bygningssjefens vurdering vil bygget fremstå som ruvende og svært eksponert mot øst og vil ikke ha gode visuelle kvaliteter.

Det anbefales at omsøkte takoppbygg ikke godkjennes.

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget viser til saksfremstillingen og godkjenner ikke oppføring av takoppbygg for innredning av soverom som omsøkt 18.01.2016/29.01.2016.
Det vises til pbl §§ 29-2, 12-4 og 19-2.

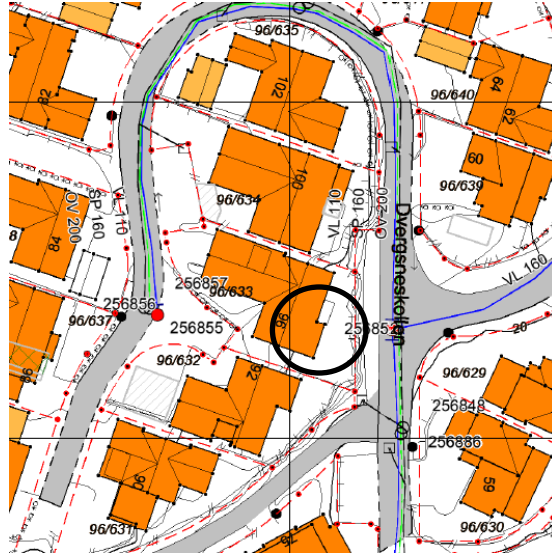
Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

Trykte vedlegg:
Søknad om dispensasjon

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

For området gjelder bebyggelsesplan for «Dvergsnes felt B, delfelt B1», godkjent 24.06.2004. Området er avsatt som byggeområde for eneboliger.

Eksisterende forhold

Det ligger i dag en enebolig på 2 etasjer på eiendommen med et bruksareal på 266 m².

Søknaden



Omsøkte fasade øst



Eksisterende fasade øst

Hodne Bygg sendte 18.01.2016 p.v.a. Espen Johnsen inn søknad om oppføring av takoppbygg/kvist mot øst på eksisterende bolig. Takoppbygget bygges i 3. etasje over eksisterende terrasse, som er bygget inn i takflaten. Dette vil gi et nytt soverom i 3. etasje med et bruksareal oppgitt til 35,6 m².

Tiltakshaver, Espen Johnsen sendte 29. januar 2016 inn søknad om dispensasjon for å øke mønehøyden. Han viser til at nabobygget på Dvergsneskollen 100 fikk gjennom sin sak uten å søke om dispensasjon. Alle naboer er positive og tilbygget tar ikke sol eller utsikt fra noen.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Søknaden har ikke vært sendt på høring til statlig eller fylkeskommunal etat fordi den etter plan- og bygningssjefens vurdering ikke berører deres ansvarsområde.

Plan- og bygningssjefens vurdering



Tiltakshaver viser til at eier av naboeiendommen mot nord, Dvergsneskollen 100 har fått gjennom sin sak uten å søke om dispensasjon. Denne kvisten øker ikke mønehøyden eller utnyttelsesgraden, som i området er fastsatt til max BYA=40%.

Omsøkte takoppbygg øker heller ikke BYA, men øker mønehøyden med 40 cm ut over det som er fastsatt i reguleringsbestemmelsene og fremstår som vesentlig mer ruvende enn naboens kvistoppbygg.

Plan- og bygningssjefen har anbefalt tiltakshaver å senke takoppbygget, slik at mønehøyden ikke økes og slik at man kan få et påbygg mer i samsvar med naboen i nr. 100. Tiltakshaver ønsker ikke dette og søker derfor om dispensasjon.

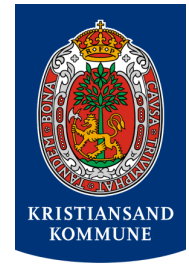
En økning av mønehøyden med 40 cm er ikke stor, men plan- og bygningssjefen mener at omsøkte tiltak vil virke ruvende og innehar ikke gode visuelle kvaliteter, sett både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jfr. pbl § 29-2.

Plan- og bygningssjefen kan ikke anbefale at takoppbygget godkjennes oppført som omsøkt. Det vises til plan- og bygningslovens §§ 19-2 og 12-4.

Sak 77/16: Ådnevik - Unndalen - 73/2 - søknad om dispensasjon fra plankrav og formål i kommuneplanen for oppføring av bolig

Vedlegg

1. søknad om dispensasjon.pdf
2. nabomerknader.pdf



Arkivsak-dok. 201511570-9
Saksbehandler Espen Pedersen

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
28.04.2016

Ådnevik - Unndalen - 73/2 - søknad om dispensasjon fra plankrav og formål i kommuneplanen for fradeling av parsell og oppføring av bolig

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon for fradeling av parsell og oppføring av bolig. Området er i gjeldende kommuneplan avsatt som LNF-område. Ny bebyggelse bør fortrinnsvis lokaliseres til område avsatt til utbygging. En eventuell utbygging vil komme i konflikt med friluftsjakter og spesielt landbruksinteresser. Avstand til skole er 5-6 km langs en relativt trafikkfarlig vei.

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget viser til saksfremstillingen og gir ikke dispensasjon fra plankrav og formål i kommuneplanen for fradeling av tomt og oppføring av bolig som omsøkt 15.10.2015. Det vises til pbl §§ 11-6 og 19-2.

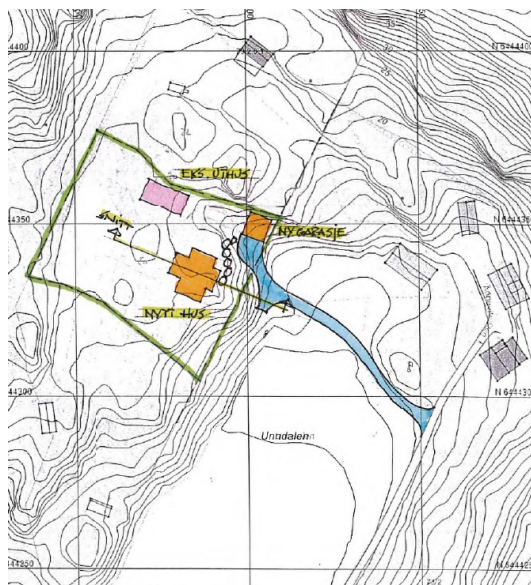
Venke Moe
Plan- og bygningsjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

1. Søknad om dispensasjon
2. Nabomerknader

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Området er uregulert, men i gjeldende kommuneplan avsatt som «landbruk-, natur- og friluftsmål» og med hensynssone H510-landbruk.

Eksisterende forhold

På eiendommen ligger i dag de gamle gårdshusene lengst øst på eiendommen, med våningshus, låvebygning og et par andre uthusbygninger.

Tidligere søknad:

Det ble i 1988 i forbindelse med arveoppgjør sendt inn søknad om fradeling av 3 parseller på samme sted som det nå søkes dispensasjon. Bygningsrådet godkjente fradelingen i møte 14. april 1988 på vilkår av Fylkeslandbruksstyrets godkjenning, utslippstillatelse og tinglyst veirett.

Prosjektet strandet på grunn av problemer med å sikre veirett.

Det ble i 1993 igangsatt regulering av 3 boligtomter på stedet, men dette arbeidet ble stanset.

Det ble i 1998 godkjent oppført et uthus på omsøkte parsell med en grunnflate på ca. 40 m², markert som «eks. uthus» på situasjonskartet over.

Søknaden

Flatnes Bygg Consult AS søkte 15.10.2015 p.v.a. David Aadnevik om dispensasjon fra formålet og plankravet i gjeldende kommuneplan for fradeling av parsell for oppføring av en ny enebolig og garasje.

Dispensasjon er begrunnet som følger:

- Gården ligger avsides til og det vil være positivt med flere hus i området.
- Huset vil p.g.a. omkringliggende og høyereliggende topografi og tett vegetasjon ligge fint i landskapsbildet og det blir lite eksponert.
- Tomta kan ikke benyttes av allmennheten.
- Det er gitt tillatelse til avkjørsel fra Ådnevikveien.
- Søker kan ikke se at en dispensasjon vil være til skade for kommuneplanen eller hensynene bak denne.

Søker viser også til flere eiendommer i Randesund, som har fått sammenlignbar dispensasjon i nyere tid. Se søknad om dispensasjon, som ligger som vedlegg 1.

Det er sendt inn tilsvarende søknad om dispensasjon for 2 nabotomter av et annet foretak. Denne behandles som egen sak.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannen i brev datert 25.11.2015 og Fylkeskommunen i brev datert 27.11.2015.

Fylkesmannen viser til at kommunen må vises forsiktighet med å gi dispensasjon for utbygging i LNF-områder, og at kommuneplanen sier at i LNF-områder skal det ikke etableres nye boenheter. Skoleveien til Kringsjå skole er 5-6 km og antas å være trafikkfarlig. Dette må vurderes ved behandling av saken. Det må også vurderes om et positivt dispensasjonsvedtak vil kunne gi uheldige presedensvirkninger for senere saker. Dersom kommunen skulle vurdere en dispensasjon, bør boligene samles nærmere Ådnevikveien.

Fylkeskommunen minner om at barn og unge får en trafiksikker skolevei.

De kan ikke se at det i søknaden fremkommer særlige hensyn som tilsier at det bør åpnes for spredt boligbygning i området. Endring av arealformål bør skje ved en revisjon av kommuneplanen.

Merknader/protester

Det foreligger merknader fra eier av gnr.73 bnr.8, Frank A. Aadnevik i brev datert 15.10.2015. Han ber om at det hensyn til nedgravd strømledning og at det tinglyses rett til å ha eksisterende strømledning liggende.

Tilsvaret til merknader/protester

Det foreligger merknader til nabomerknader i søknaden. Dette er ikke å anse som en protest, men en presisering av tekniske forhold av privatrettslig karakter. Forholdene vil bli ivarettatt.

Naturmangfoldloven

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

Området er godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet. På denne bakgrunn vurderer plan- og bygningsetaten at tiltaket ikke vil komme i konflikt med biologisk mangfold.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Merknad fra nabo:

Når det gjelder merknader fra Frank Aadnevik, så må dette oppfattes som en opplysning i saken, som er av privatrettslig karakter.

Vedr. henvisning til andre dispensasjonssaker:

Søker viser til flere dispensasjonssaker i Randesund i «nyere tid», som han mener er sammenlignbare med omsøkte.

Av disse er 2 riving av gamle våningshus og oppføring av nye på samme sted som de gamle. Sakene det vises til på Stangenes og Grønnevoll er i samsvar med Bystyrets vedtak av kommuneplanen 22.06.2011 pkt. 9 iii.

De øvrige er ordinære dispensasjonssaker på forskjellige steder i Randesund, behandlet i Byutviklingsstyret.

En uskreven lov forbyr usaklig forskjellsbehandling i tilsvarende eller like saker. Men det skal svært mye til før to saker kan sies å være helt like. Så lenge man kan peke på relevante ulikheter, vil en forskjellsbehandling være saklig og slik sett ikke gi presedensvirkning.

Etter plan- og bygningssjefens vurdering vil ikke omsøkte tiltak sammen med tilsvarende omsøkte 2 tiltak på samme eiendom være sammenlignbare med saker nevnt over.

Vurdering:

Området i Unndalen er i kommuneplanen avsatt som LNF-område. Det er ikke ønskelig at jord- og skogbruksområder deles opp gjennom spredt boligutbygging. I henhold til retningslinjene i kommuneplanen er etablering av nye boliger ikke tillatt.

På samme eiendom er det i en annen sak søkt om dispensasjon for fradeling av 2 tomter. Det betyr at det er ønske om etablering av totalt 3 nye boligtomter på eiendommen.

Hensynet bak byggeforsbudet i LNF-området er å sikre landbruksinteresser, naturmiljø, landskapsinteresser og friluftsliv. Det er neppe store og viktige friluftinteresser i området, men på naboeiendommen 73/3 og delvis på omsøkte eiendom er landbruksjorda i bruk. Hensynet bak plankravet i kommuneplanen er å sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området og få fram hvilke konsekvenser en dispensasjon vil innebære for utviklingen i området.

Det er et stort byggepress i Kristiansandsområdet, men det er ikke ønskelig at jord- og skogbruksområder bygges ned.

Ny bebyggelse bør fortrinnsvis lokaliseres til områder avsatt til utbygging.

Området ligger langt øst i Randesund og det er 5-6 kilometer til kringsjø skole, langs en relativt trafikkfarlig vei. Dette er etter plan- og bygningssjefens vurdering ikke en ønskelig situasjon.

Vi befinner oss i et område hvor en utbygging kommer i konflikt med både lokale og regionale interesser. Vilkåret for en dispensasjon er oppfylt dersom relevante, klare, positive fordeler er klart større enn ulempene en dispensasjon fører til. Hvilke hensyn som er relevante i en dispensasjonsvurdering må sees i sammenheng med de offentlige hensyn som skal ivaretas.

Etter plan- og bygningssjefens vurdering vil det være uheldig å bygge ut et slikt område på dispensasjon. Ved utbygging av totalt 3 boliger, vil området fremstå som et lite boligfelt. Dispensasjon er ikke ment å kunne brukes i søknader om utbygging som dette.

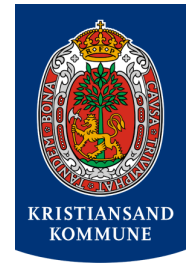
Plan- og bygningssjefen mener at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra og lovens formål vil bli vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet. Vilkårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke.

Det anbefales at søknaden avslås.

Sak 78/16: Ådnevik - Unndalen - 73/2 - søknad om dispensasjon fra plankrav og formål i kommuneplanen for fradeling av 2 parseller og oppføring av boliger

Vedlegg

1. søknad om dispensasjon.pdf



Arkivsak-dok. 201512417-10
Saksbehandler Espen Pedersen

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
28.04.2016

Ådnevik - Unndalen - 73/2 - søknad om dispensasjon fra plankrav og formål i kommuneplanen for fradeling av 2 parseller og oppføring av boliger

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon for fradeling av 2 parseller og oppføring av boliger. Området er i gjeldende kommuneplan avsatt som LNF-område.

Ny bebyggelse bør fortrinnsvis lokaliseres til område avsatt til utbygging. En eventuell utbygging vil komme i konflikt med friluftsjnteresser og spesielt landbruksinteresser. Avstand til skole er 5-6 km langs en relativt trafikkfarlig vei.

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget viser til saksfremstillingen og gir ikke dispensasjon fra plankrav og formål i kommuneplanen for fradeling av 2 tomter og oppføring av boliger som omsøkt 29.10.2015. Det vises til pbl §§ 11-6 og 19-2.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

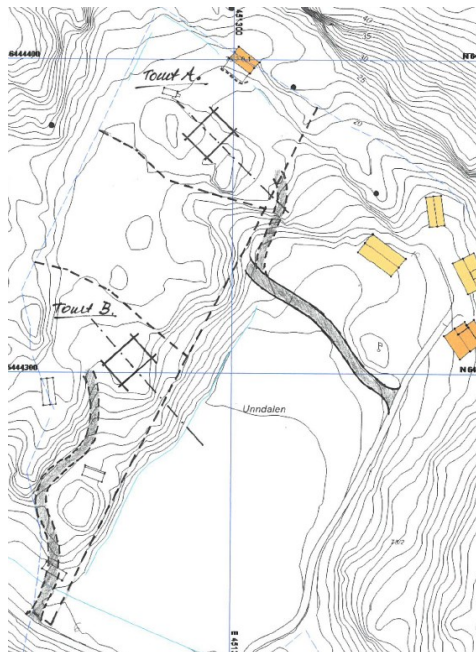
Espen Pedersen
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Området er uregulert, men i gjeldende kommuneplan avsatt som «landbruk-, natur- og friluftsmål» og med hensynssone H510-landbruk.

Eksisterende forhold

På eiendommen ligger i dag de gamle gårdshusene lengst øst på eiendommen, med våningshus, låvebygning og et par andre uthusbygninger.

Tidligere søknad:

Det ble i 1988 i forbindelse med arveoppgjør sendt inn søknad om fradeling av 3 parseller på samme sted som det nå søkes dispensasjon. Bygningsrådet godkjente fradelingen i møte 14. april 1988 på vilkår av Fylkeslandbruksstyrets godkjenning, utslippstillatelse og tinglyst veirett.

Prosjektet strandet på grunn av problemer med å sikre veirett.

Det ble i 1993 igangsatt regulering av 3 boligtomter på stedet, men dette arbeidet ble stanset.

Søknaden

Eiendomsutvikling Knut Gundersen søkte 29. oktober 2015 p.v.a. Signe Tobiassen, Harald Aadnevik og grunneier Anne-Lise Aadnevik om dispensasjon fra plankravet for fradeling av 2 parseller og endring av formål oppføring av boliger.

Dispensasjon er begrunnet som følger:

- Den foreslåtte plasseringen gir en god løsning og et tilfredsstillende uteareal uten vesentlige terrenginngrep. Ulempen ved å avgi ca. 8,2 da landbruksareal/skogsmark til boligformål vurderes som vesentlig mindre enn fordelene.
- Formålsendringene berører ikke regionale eller nasjonale arealverdier.
- Kommuneplanen har angitt trase for kyststi over eiendommen, men denne berører ikke omsøkte parseller.
- Allmennhetens interesser påvirkes ikke i negativ retning.
- Atkomstvei er tilpasset terrenget best mulig.
- Det forutsettes at vann og avløp løses ved privat anlegg.
- Det er gitt veirett over naboeiendommen 73/3.
- Det er innvilget en rekke tilsvarende dispensasjoner for boliger i Randesund de siste årene.

- Det konkluderes med at fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannen i brev datert 25.11.2015 og Fylkeskommunen i brev datert 27.11.2015.

Fylkesmannen viser til at kommunen må vises forsiktighet med å gi dispensasjon for utbygging i LBF-områder, og at kommuneplanen sier at i LNF-områder skal det ikke etableres nye boenheter. Skoleveien til Kringsjø skole er 5-6 km og antas å være trafikkfarlig. Dette må vurderes ved behandling av saken. Det må også vurderes om et positivt dispensasjonsvedtak vil kunne gi uheldige presedensvirkninger for senere saker. Dersom kommunen skulle vurdere en dispensasjon, bør boligene samles nærmere Ådnevikveien.

Fylkeskommunen minner om at barn og unge får en trafikksikker skolevei.

De kan ikke se at det i søknaden fremkommer særlige hensyn som tilsier at det bør åpnes for spredt boligbygning i området. Endring av arealformål bør skje ved en revisjon av kommuneplanen.

Merknader/protester

Det foreligger ikke merknader eller protester.

Naturmangfoldloven

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

Området er godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet. På denne bakgrunn vurderer plan- og bygningsetaten at tiltaket ikke vil komme i konflikt med biologisk mangfold.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Vedr. henvisning i søknaden til andre dispensasjonssaker i Randesund:

På 73/3 ga Byutviklingsstyret dispensasjon for oppføring av nytt våningshus i 2004.

På 74/1 ble det gitt dispensasjon for riving av gammelt våningshus og oppføring av nytt.

På 78/3 ga Byutviklingsstyret disp. for innredning av ny bolig på loftet på garasjen i 2010.

I Holteveien ga Byutviklingsstyret dispensasjon for oppføring av bolig i 2014.

En uskreven lov forbyr usaklig forskjellsbehandling i tilsvarende eller like saker. Med det skal svært mye til før to saker kan sies å være helt like. Så lenge man kan peke på relevante ulikheter, vil en forskjellsbehandling være saklig og slik sett ikke gi presedensvirkning. Etter plan- og bygningssjefens vurdering vil ikke omsøkte 2 tiltak sammen med tilsvarende omsøkte tiltak på samme eiendom være sammenlignbare med saker nevnt over.

Vurdering:

Området i Unndalen er i kommuneplanen avsatt som LNF-område. Det er ikke ønskelig at jord- og skogbruksområder deles opp gjennom spredt boligutbygging. I henhold til retningslinjene i kommuneplanen er etablering av nye boliger ikke tillatt.

På samme eiendom er det i en annen sak søkt om dispensasjon for fradeling av en tomt. Det betyr at det er ønske om etablering av totalt 3 nye boligtomter på eiendommen.

Hensynet bak byggeforbudet i LNF-området er å sikre landbruksinteresser, naturmiljø, landskapsinteresser og friluftsliv. Det er neppe store og viktige friluftssaker i området, men på naboeiendommen 73/3 og delvis på omsøkte eiendom er landbruksjorda i bruk.

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen er å sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området og få fram hvilke konsekvenser en dispensasjon vil innebære for utviklingen i området.

Det er et stort byggepress i Kristiansandsområdet, men det er ikke ønskelig at jord- og skogbruksområder bygges ned.

Ny bebyggelse bør fortrinnsvis lokaliseres til områder avsatt til utbygging. Området ligger langt øst i Randesund og det er 5-6 kilometer til kringsjø skole, langs en relativt trafikkfarlig vei. Dette er etter plan- og bygningssjefens vurdering ikke en ønskelig situasjon.

Vi befinner oss i et område hvor en utbygging kommer i konflikt med både lokale og regionale interesser. Vilkåret for en dispensasjon er oppfylt dersom relevante, klare, positive fordeler er klart større enn ulempene en dispensasjon fører til. Hvilke hensyn som er relevante i en dispensasjonsvurdering må sees i sammenheng med de offentlige hensyn som skal ivaretas.

Etter plan- og bygningssjefens vurdering vil det være uheldig å bygge ut et slikt område på dispensasjon. Ved utbygging av totalt 3 boliger, vil området fremstå som et lite boligfelt. Dispensasjon er ikke ment å kunne brukes i søknader om utbygging som dette.

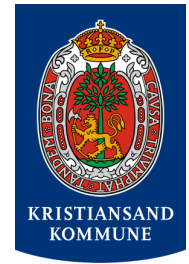
Plan- og bygningssjefen mener at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra og lovens formål vil bli vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet. Vilkårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke.

Det anbefales at søknaden avslås.

Sak 79/16: Ådnevik - 73/3 - søknad om dispensasjon fra plankrav og formål i kommuneplanen for fradeling 3 boligparseller.

Vedlegg

1. søknad om dispensasjon.pdf



Arkivsak-dok. 201513908-9
Saksbehandler Espen Pedersen

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
28.04.2016

Ådnevik - 73/3 - søknad om dispensasjon fra plankrav og formål i kommuneplanen for fradeling 3 boligparseller.

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om fradeling av 3 parseller, formål oppføring av ny bolig på 2 av dem og fradeling av en parsell rundt eksisterende hovedbygg på eiendommen på den siste. Området er i gjeldende kommuneplan avsatt som LNF-område. Ny bebyggelse bør fortrinnsvis lokaliseres til område avsatt til utbygging. En eventuell utbygging vil komme i konflikt med friluftsjakter og spesielt landbruksinteresser. Avstand til skole er 5-6 km langs en relativt trafikkfarlig vei.

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget viser til saksfremstillingen og gir ikke dispensasjon fra plankravet og formålet i kommuneplanen for fradeling av 3 parseller, formål oppføring av ny bolig på 2 av dem og fradeling av parsell rundt eksisterende bolig på den siste som omsøkt 04.12.2015. Det vises til pbl §§ 11-6 og 19-2.

Venke Moe
Plan- og bygningsjef

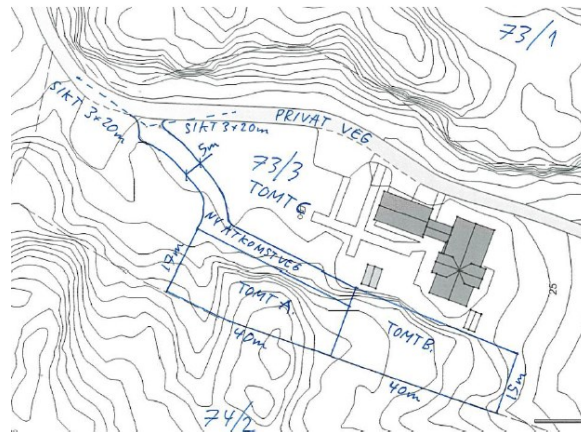
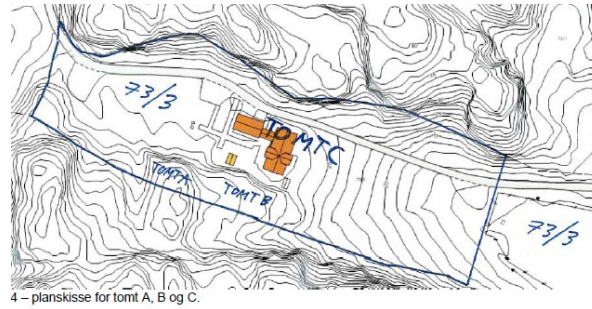
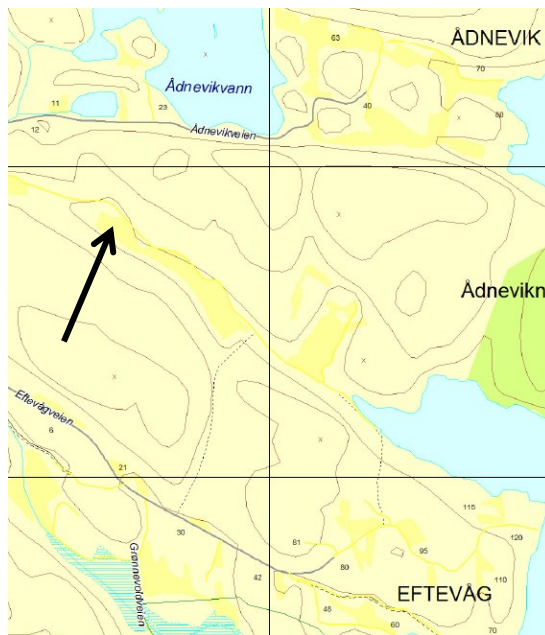
Espen Pedersen
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon

SAKSFREMSTILLING

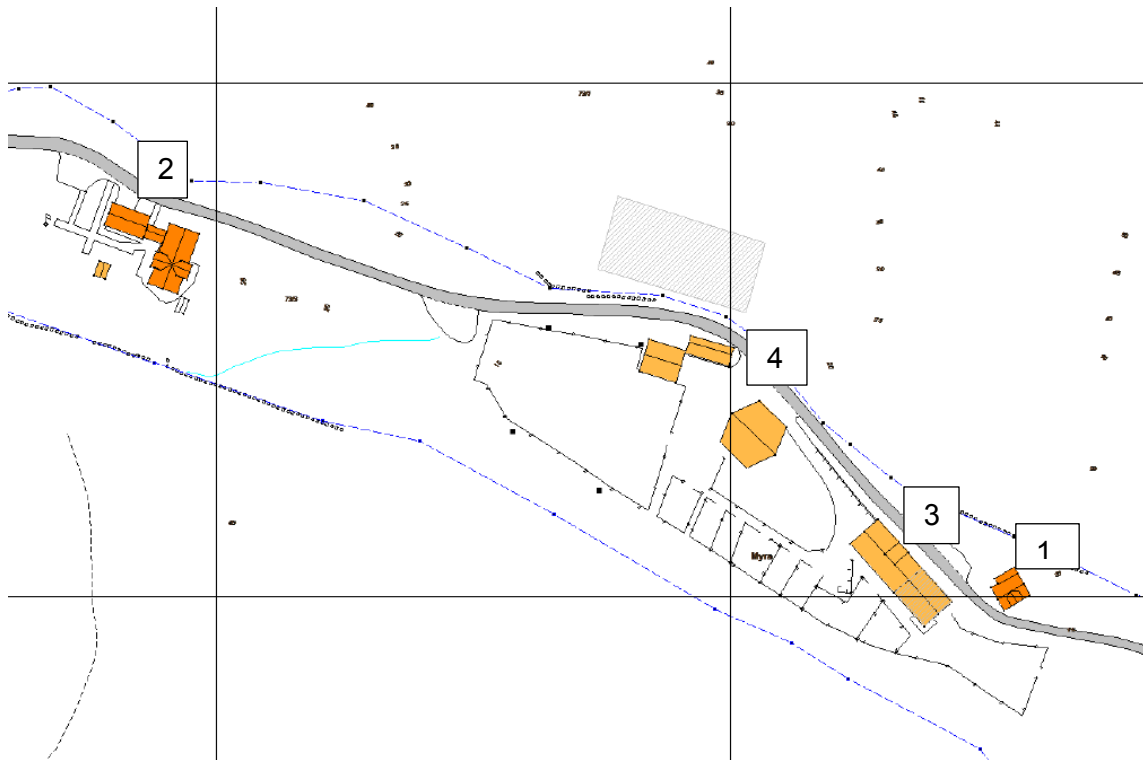
Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Området er uregulert, men i gjeldende kommuneplan avsatt som «landbruk-, natur- og friluftsmål» og med hensynssone H530-friluftsliv.

Eksisterende forhold



På eiendommen ligger det i dag **1.** et gammelt våningshus, **2.** våningshus med garasje oppført i 2004, **3.** stallbygning oppført i 2005 og **4.** 3 mindre driftsbygninger.

Søknaden



ViaNova søkte 04.12.2015 p.v.a. Anett Johannessen og Tor Olav Ljosland om dispensasjon plankrav og formål i kommuneplanen for fradeling av 2 nye boligtomter, hver på ca. 600 m², tomt A og B og fradeling av en parsell rundt eksisterende hovedhus på ca. 10 daa, tomt C.

Dispensasjon er begrunnet som følger:

- De 2 nye husene vil bli liggende slik at allmennheten ikke vil bli berørt.
- Tomtene blir ikke synlig for naboer og vil ikke være til sjenanse for nærområdet.
- De 2 nye tomtene består i hovedsak av fjell og litt skog, som ikke benyttes til allmennyttige formål.
- Det blir ingen nye, større terrenginngrep.
- De nye boligtomtene vil ikke forringe landbruksinteresser. Ingen dyrkbar jord går tapt.
- Nord for det aktuelle området er det registrert naturtype «rik edellauskog». Dette berører ikke de nye tomtene.
- Omsøkte tiltak tilsidesetter ikke hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra.
- Omsøkte tiltak har større fordeler enn ulemper.
- Det vises også til at det gitt en del dispensasjoner og tillatelse til nyetableringer av boliger i Randesund. Kommunen har tidligere gitt uttrykk for at det ønskelig med spredt boligbebyggelse i Randesund innenfor område avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområder.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Landbrukskonsulenten hos Parkvesenet i notat datert 05.01.2016, Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder i brev datert 12.01.2016, Vest-Agder Fylkeskommune i brev datert 13.01.2016 og Fylkeskonservatoren i e-post datert 3. februar 2016.

Parkvesenet sier at det er et stort byggepress i kommunens NLF-områder. Etablering av nye tomter innebærer at det åpnes opp for en oppstyking av disse områdene. Tillatelse til fradeling frarådes. Dersom deling tillates etter plan- og bygningsloven, må søknaden også behandles etter jordlovens § 12.

Fylkesmannen vurderer tiltaket ikke å være i strid med nasjonale eller regionale miljøverninteresser. På denne bakgrunn har vi ingen vesentlige merknader.

Fylkeskommunen anbefaler kommunen å vurdere nærmere om etablering av ytterligere boliger i området vil komme i konflikt med lokale friluftinteresser.

Det er registrert funnsted innenfor kulturminner og kulturmiljø innenfor tiltaksområdet. Det må foretas befarings.

Fylkeskonservatoren viser til befarings 2. februar 2016. Det ble enighet om å forskyve atkomstvei mot huset for å avverge konflikt med steinalderlokaliteten og sikringszone på minst 5 meter.

Merknader/protester

Dert foreligger ikke merknader eller protester.

Naturmangfoldloven

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

Området er godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er registrert funn i nærheten av de 3 tomtene. Eksisterende bolighus og atkomstveien ned i området ligger mellom de 2 omsøkte tomtene funnstedet. På denne bakgrunn vurderer plan- og bygningsetaten at tiltaket ikke vil komme i konflikt med biologisk mangfold.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Vedr. henvisning til nyetableringer i Randesund:

Det er gitt dispensasjoner for flere nye bolighus i Randesund i de senere år.

Flere av disse er i samsvar med Bystyrets vedtak ved behandling av kommuneplanen 22.06.2011, pkt. 9 iii. Andre er ordinære dispensasjonssaker behandlet administrativt og i Byutviklingsstyret.

En uskreven lov forbyr usaklig forskjellsbehandling i tilsvarende eller like saker. Men det skal svært mye til før to saker kan sies å være helt like. Så lenge man kan peke på relevante ulikheter, vil en forskjellsbehandling være saklig og slik sett ikke gi presedensvirkning. Etter plan- og bygningssjefens vurdering vil ikke omsøkte tiltak være sammenlignbare med saker nevnt over.

Vurdering:

Området er i kommuneplanen avsatt som LNF-område. Det er ikke ønskelig at jord- og skogbruksområder deles opp gjennom spredt boligutbygging. I henhold til retningslinjene i kommuneplanen er etablering av nye boliger ikke tillatt her.

Hensynet bak byggeforbudet i LNF-området er å sikre landbruksinteresser, naturmiljø, landskapsinteresser og friluftsliv. Det er neppe store og viktige friluftinteresser i området, men på naboeiendommen 73/2 og på omsøkte eiendom er landbruksjorda i bruk.

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen er å sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området og få fram hvilke konsekvenser en dispensasjon vil innebære for utviklingen i området.

Det er et stort byggepress i Kristiansandsområdet, men det er ikke ønskelig at jord- og skogbruksområder bygges ned.

Ny bebyggelse bør fortrinnsvis lokaliseres til områder avsatt til utbygging.

Området ligger langt øst i Randesund og det er 5-6 kilometer til kringesjø skole, langs en relativt trafikkfarlig vei. Dette er etter plan- og bygningssjefens vurdering ikke en ønskelig situasjon.

Vi befinner oss i et område hvor en utbygging kommer i konflikt med både lokale og regionale interesser. Vilkåret for en dispensasjon er oppfylt dersom relevante, klare, positive fordeler er klart større enn ulempene en dispensasjon fører til. Hvilke hensyn som er relevante i en dispensasjonsvurdering må sees i sammenheng med de offentlige hensyn som skal ivaretas.

Etter plan- og bygningssjefens vurdering vil det være uheldig å bygge ut et slikt område videre på dispensasjon. Ved fradeling av 3 tomter og oppføring av 2 nye boliger, vil området fremstå som et lite boligfelt.

Dispensasjon er ikke ment å kunne brukes i søknader om utbygging som dette.

Plan- og bygningssjefen mener at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra og lovens formål vil bli vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet. Vilkårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke.

Det anbefales at søknaden avslås.

Sak 80/16: Kongensgate 36 - 150/709 - bruksendring

Vedlegg

B1_soknad_disp_folgebrev.pdf

C1_Gjenpart_nabovarsler.pdf

C2_naboprotest_01.pdf

C3_kommentar_naboprotest.pdf

D2_revidert_situasjonskart.pdf

E1_A20-301 Plan Loft.pdf

E3_A40-001 Snitt A-A og B-B.pdf

E6_A20-101 Plan1etg.pdf

1408_Folgebrev_supplering_rammesoknad.pdf

A20-201 Plan2etg_revA.pdf

A41-001 Oppriss_revA.pdf

A80-011 Illustrasjoner_revA.pdf

NOTAT_Byantikvaren - Kongens gate 36.pdf

Kongens gate 36.msg

Kongens gate 36 - 150/709 - bruksendring - uttalelse fra ingeniørvesenet

Reguleringsbestemmelser- Kongens gate 36.pdf



Arkivsak-dok. 201503215-7
Saksbehandler Morten Østerud

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
28.04.2016

Kongensgate 36 - 150/709 - bruksendring

Sammendrag:

Den 17.03.2015 mottok plan- bygg og oppmålingsetaten (PBO) søknad om bruksendring og ombygging av loft til boligformål for Kongensgate 36.

TBG arkitekter AS søker på vegne av sameiet Kongensgate 36 om etablering av 2 nye boenheter i 3 etasje. Tiltaket er i samsvar med gjeldende bevaringsplan for Murbyen mht. boligformål, men er i strid med blant annet krav om heis jfr. TEK 10 § 12-3, da det ikke er inntegnet heisadkomst for de 2 boenhetene som er plassert i 3. etasje. Det søkes derfor om dispensasjon fra kravet, jfr. pbl. § 19-1.

Det foreligger naboprottest fra 2 naboer, for den del av søknaden som gjelder etablering av 4 parkeringsplasser i bakgård.

Søknad om bruksendring fremmes som førstegangsvedtak.

PBO er av den oppfatning at en bør avslå søknaden om bruksendring, da det ikke gis dispensasjon fra krav om heis, jfr. TEK 10 § 12-3. Det vises også til plan- og bygningslovens formålsparagraf § 1.1, siste ledd – «at prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak». En er av den oppfatning at hensynene bak bestemmelsen i dette tilfellet blir vesentlig tilsidesatt, da krav om universell utforming og krav om tilgjengelighet er et prioritert satsningsområde for Kristiansand kommune, jfr. pbl. § 19-2.

PBO ber By- og miljøutvalget vurdere saken.

Forslag til vedtak:

By- og miljøutvalget viser til begrunnelse i saksfremstillingen og gir PBO fullmakt til å gi avslag for omsøkte tiltak. Det gis ikke dispensasjon fra krav om heis, jfr. TEK 10 § 12-3. En er av den oppfatning at hensynene bak bestemmelsen i dette tilfellet blir vesentlig tilsidesatt, jfr. pbl. § 19-2.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Morten Østerud
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

- 1 Søknad av 17.03.2015 med protester.
- 2 Reguleringsbestemmelser for reguleringsplanen for Murbyen.
- 3 TEK 10 § 12-3.

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk.

SAKSFREMSTILLING.

Gjeldende plangrunnlag:

Kongensgate 36 omfattes av reguleringsplan for Murbyen. Godkjent 17.06.1998.

Formål: Bolig/bevaring.

Eksisterende forhold:

Kongensgate 36 - 150/709 er en eldre boligård fra begynnelsen av 1900 –tallet med fasader av teglstein. Bygget ut mot gate er i 2. etasjer + loftsetasje og inneholder i dag 5 leiligheter med 3 «pigeværelser» fra gammelt av på loft. Rommene på loft er i dag ikke i bruk. Bakgård med tilhørende hage har tilgang fra gate via portrom.

Eiendommen har et tomteareal på ca. 637kvm, hvor bakgård utgjør ca. 357kvm.

Bebyggelsesareal for eiendommen utgjør ca. 256kvm. Bakgård har kjøreadkomst til Kongens gate. Hus mot gate er regulert til spesialområde bevaring og inngår i bevaringsplanen for Murbyen.

Bakgrunn for saken:

Sameiet Kongensgate 36 søker om bruksendring av eksisterende råloft i 3. etasje for å kunne etablere 2 mindre leiligheter på henholdsvis 65kvm. og 50kvm bruksareal for utleie. Eksisterende «pigeværelser» på loft er i dag ikke i bruk. I forbindelse med etablering av loftsleilighetene er det nødvendig å etablere 2 takopplett samt balkonger mot bakgården for disse, samt for de 2 leilighetene som ligger i 2. etasje. En ønsker også å etablere 4 parkeringsplasser i bakgård for eiendommen og nytte eksisterende kjøreadkomst til Kongensgate. Søknad av 17.03.2015 og reviderte tegninger av 06.08.2015 er lagt til grunn ved behandling av søknaden.

For å realisere tiltaket søkes det om dispensasjon fra TEK 10 § 12-2 mht. krav om tilgjengelighet for omsøkte nye boenheter i 3. etasje og § 12-3 mht. krav om heis, jfr. pbl. § 19-1.

Tiltakshaver/søker anfører i søknaden at Kongensgate 36 er oppført etter siste bybrann i 1892 og konstruksjonene er slik at det er vanskelig å tilpasse bygget til de nye kravene uten at det påløper uforholdsmessig store kostnader. Byggets eksisterende planløsning og størrelse generelt, gjør det svært krevende å tilpasse en ny heis for å betjene 3. etasje. Dette vil bli arealkrevende og få store konsekvenser for leilighetene i 1. og 2. etasje og for byggets bærende konstruksjoner. Etablering av et heis-tårn i bakgård vil bli svært kostbart i forhold til nytten (betjene 2 små utleieleiligheter). Både det utvendige og det innvendige heisalternativet vil få store konsekvenser i forhold til byggets bevaringsverdige status. Eksisterende trapperom er såpass smalt at det kan bli upraktisk i bruk dersom det må installeres trappeheis. I denne forbindelse fremheves at bygningen inneholder leiligheter for utleie. Tiltakshaver henviser derfor til pbl. § 31-2, 4. ledd, som åpner for at kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. I tillegg anføres byggets verneverdi.

Av samme grunn søkes det i medhold av pbl. § 31-2, 4. ledd dermed også om å kunne fravike TEK 10 på enkelte punkter:

§ 12-2 Krav om tilgjengelighet.

Leilighetene er så langt det er mulig planlagt tilgjengelige for rullestolbrukere, ref. diverse bygningsmessige forutsetninger nevnt over.

§ 12-3 Krav om heis i byggverk.

Installasjon av heis i bygget eller bakgård vil være arealkrevende og en svært kostbar affære, de eksisterende bygningsmessige forutsetninger tatt i betraktning.

Uttalelser fra annen myndighet:

Ingeniørvesenet kan etter en samlet vurdering gi tillatelse til økt bruk av avkjørsel til Kongens gate på gitte vilkår, jfr. uttalelse av 20.05.2015.

Byantikvaren har hatt dialog med søker og kan anbefale justert søknad, jfr. uttalelse av 19.08.2015.

Merknader/protester:

Tiltaket ble nabovarslet den 28.10.2014 og det kom inn to protester fra henholdsvis Østre Strand gate 35 og fra Østre Strand gate 33B. Det forelå skriftlig merknad fra Østre Strand gate 35 og fra Østre Strand gate 33B forelå kun muntlig tilbakemelding.

Begge naboene protesterte mot at det søkes om å etablere 4 parkeringsplasser i bakgård fordi man er bekymret for støy i forbindelse med disse. Situasjonsskartet som fulgte nabovarslet viste 4 plasser på rekke der den innerste er plassert helt inn til nabogrense mot Østre Strand gate 33B. I samråd med tiltakshaver er situasjonsskartet nå revidert slik at parkeringsplassene er trukket lengst mulig vekk fra nabogrensene og man tenker seg også beplantning for å skjerme disse bedre samt at uteoppholdsarealet også vil fungere som en buffer mot naboene. Videre vil tiltakshaver gjerne få anføre at det forventes lite trafikk og lite støy fra disse 4 plassene og at de anlegges i henhold til krav i kommuneplanen.

PBO`s kommentar:

PBO er av den oppfatning at søker/ tiltakshaver har prøvd å imøtekomme naboprotester ved å plassere omsøkte parkeringsplasser lenger bort fra Østre Strand gate, slik at disse blir til minst mulig sjenanse for naboer.

En vil ellers gjøre oppmerksom på at det kun er krav om opparbeidelse av 1 parkeringsplass for omsøkte tiltak, jfr. § 11 i Kommuneplan for Kristiansand. Det er ikke krav til parkering for eksisterende 5 leiligheter.

Plan- bygg og oppmålingsetatens samlede vurdering:

PBO er av den oppfatning at omsøkte tiltak mht. påbygg og nye balkonger mot bakgård har fått en fin tilpasning til eksisterende verneverdig bebyggelse og forholder seg til § 3d i gjeldende bevaringsplan mht. bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. Det vises for øvrig til Byantikvarens positive uttalelse av 19.08.2015.

Kongensgate 36 er en eiendom som er fint tatt vare på både i forhold til bygninger mot gate og den fine bakgård med tilhørende grønt- og utearealer.

I søknaden om bruksendring søkes det også om opparbeidelse av 4 parkeringsplasser i bakgård. Det er ikke krav om opparbeidelse 4 plasser for omsøkte tiltak. Det er kun krav om 1 biloppstillingsplass for de 2 nye boenhetene på loft, jfr. § 11 i Kommuneplan for Kristiansand. Ved vurdering av søknaden har PBO lagt til grunn at maks 60% av netto tomt bebygges, jfr. § 5.7 i gjeldende bestemmelser, hvor parkering inngår som en del av beregningsgrunnlaget for BYA, jfr. TEK 10 § 5-2.

PBO anser forholdet til nabobemerkninger mht. plassering av parkeringsplasser i bakgård for å være hensyntatt, ved at parkeringen er flyttet mot nord på eiendommen i forhold til da tiltaket ble nabovarslet. Parkeringen er ikke lenger plassert i eiendomsgrense mot Østre strand gate 33B og 35, slik at de vil være til mindre sjenanse for tilstøtende naboer mot Østre Strand gate.

PBO har vært i dialog med søker/tiltakshaver i forhold til kravet om heis, jfr. Tek 10 § 12-3, 2.ledd –«bygning med 3 etasjer eller flere som har boenhet skal ha heis.» En har anbefalt blant annet at lofts areal kan inngå som tilleggsdel med intern trappe forbindelse til boenhetene i 2. etasje, slik at det ikke er krav til heis, men dette har ikke ført frem. Krav om tilgjengelighet og krav til universell utforming er et satsnings område for kommunen, jfr. § 7 i Kommuneplan for Kristiansand. Kristiansand kommune har vært en foregangskommune i landet på dette felt. PBO har derfor i tilsvarende byggesaker opprettholdt kravet om heis, dersom boenheter har vært plassert i 3. etasje, jfr. TEK 10 § 12-3,2. ledd, og en har ikke praktisert hverken å dispensere fra nevnte forhold jfr. pbl. § 19-2 eller fraveket fra kravet jfr. pbl. § 31-2, 4. ledd. Dersom argumentene som er anført i dispensasjons søknaden mht. uforholdsmessige kostnader, byggets eksisterende planløsning og størrelse generelt, samt at

installasjon av heis er arealkrevende, skulle legges avgjørende vekt, ville bestemmelsene bli uthulet og miste sin betydning. Hensynet til presedensvirkning taler derfor også mot at det gis dispensasjon. Når hensynet til krav om tilgjengelighet og krav om heis ikke er ivaretatt som i dette tilfellet og som er et satsningsområde for kommunen, er en av den oppfatning at hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt og at vilkårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger ikke.

PBO har vurdert dispensasjonsforholdet og har konkludert med at hensynene bak bestemmelsene i dette tilfellet blir vesentlig tilsidesatt. Vilårene for å kunne gi den den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens foreligger ikke. PBO ber By- og miljøutvalget vurdere saken.

Sak 81/16: Barnas skulptursti

Vedlegg

Vedtak KULTUR, 13042016, Sak 32/16, Barnas skulptursti

Prosjektbeskrivelse.pdf



Dato 1. april 2016
Saksnr.: 201604019-1
Saksbehandler Angjerd Munksgaard

Saksgang
Kulturstyret
By- og miljøutvalget

Møtedato
13.04.2016
28.04.2016

Barnas skulptursti

Sammendrag

Cultiva har barn og unge som sitt hovedsatsningsområde, og i styremøte 4. juni 2015 ble det vedtatt å inngå et 5-årig samarbeid med Universitetet i Agder – senter for ung kunst og kultur - Fakultet for kunstfag, om å etablere «Barnas skulptursti» i Kristiansand.

I sin prosjektbeskrivelse skriver UiA, Senter for ung kunst og kultur følgende;

Byplanlegging og deltagelse i utformingen av det offentlige rom påvirker barns oppfatning av hjembyen. Kulturhuset Qulthus arbeider med et landsdekkende prosjekt som inviterer barn med på ulike offentlige utsmykningsoppgaver i samarbeid med profesjonelle kunstnere. Formålet er å gi barn innsikt i en omfattende kunstnerisk skapelsesprosess, betydningen offentlige skulpturer har for befolkningen, gi dem en delaktighet i utformingen av byrom som forvaltes av fellesskapet og et eiendomsforhold til sin egen by.

Gjennomføringen av prosjektet skal skje ved en konkurranseinvitasjon som skal formidles til grunnskolen, lokal presse, sosiale medier, kulturskolen og andre miljøer hvor barn i Kristiansand ferdes. Invitasjonen skal nå alle barn i grunnskolen i Kristiansand kommune. Fire profesjonelle, lokale kunstnere er medvirkende i prosjektet; Pia Eikaas, Trond N. Perry, Jorann Abusland og Lasse Årikstad. Disse er tiltenkt en viktig rolle i prosjektet hvor barn og kunstnere sammen skal komme frem til det endelige uttrykket. Prosessen fra skisse til ferdig verk er sentral i prosjektet. Skulpturstien plasseres i området rundt Tresse.

Barnas skulptursti planlegges gjennomført i skoleåret 2016/2017, hvor åpningen estimeres til tidlig sommer 2017. Prosjektet er fullfinansiert av Cultiva, og har en økonomisk ramme på 2,6 mill kroner. Hver skulptur vil ha et gjennomsnittlig produksjonsbudsjett på 200.000 inkludert montering.

Forslag til vedtak

1. Det godkjennes at Barnas skulptursti plasseres på 8 foreslåtte steder i Tresse og langs Strandpromenaden.

Ragnar Evensen
teknisk direktør

Stein Tore Sorthe
kulturdirektør

Vedlegg:
Prosjektbeskrivelse UiA – senter for ung kunst og kultur

Bakgrunn for saken

Cultiva har barn og unge som sitt hovedsatsningsområde, og i styremøte 4. juni 2015 ble det vedtatt å inngå et 5-årig samarbeid med Universitetet i Agder – senter for ung kunst og kultur - Fakultet for kunstfag, om å etablere «Barnas skulpturpark» i Kristiansand.

Cultiva har sterkt fokus på Kristiansand som barnas kulturby, med et mål om å bli landets fremste oppvekstby. Cultiva ønsker å støtte opp om tiltak og prosjekter som i særlig grad vil styrke barn og unges livssituasjon gjennom å fremme deres kreativitet, kulturelle deltakelse, opplevelse og utvikling. Stiftelsen mener at en spisset innsats for barn og unge vil ha grunnleggende effekt på levekår. Opplevelse av, og kompetanse innen kunst, kultur og kreativitet anses som et fundament for å sikre innbyggernes livskvalitet og byens attraktivitet.

I sin prosjektbeskrivelse skriver UiA, Senter for ung kunst og kultur følgende;

Byplanlegging og deltagelse i utformingen av det offentlige rom påvirker barns oppfatning av hjembyen. Kulturhuset Qulthus arbeider med et landsdekkende prosjekt som inviterer barn med på ulike offentlige utsmykningsoppgaver i samarbeid med profesjonelle kunstnere. Formålet er å gi barn innsikt i en omfattende kunstnerisk skapelsesprosess, betydningen offentlige skulpturer har for befolkningen, gi dem en delaktighet i utformingen av byrom som forvaltes av fellesskapet og et eiendomsforhold til sin egen by.

Kulturhuset Qulthus hoder til i Fredrikstad og har siden åpningen i 2003 vært en landsdekkende kulturformidler for barn. Skulpturstien som ble åpnet på Akershus festning i 2013 var under prosjektledelse av Kulturhuset Qulthus. Her ble barneskoler invitert til en åpen skulpturkonkurranse, og prosjektet ble flettet inn i skolebarnas kunst- og håndverksundervisning. Det kom inn nærmere 1000 skisser og modeller. 10 vinnere ble kåret og fikk sin skulptur produsert i stort format og plassert på Akershus festning.

UiA – senter for ung kunst og kultur har etablert et samarbeid med Kulturhuset Qulthus med mål om å utvikle og etablere en skulptursti utformet av barn i Kristiansand, plassert i Kvadraturen. Gjennomføringen av prosjektet skal skje ved en konkurranseinvitasjon som formidles til grunnskolen, lokal presse, sosiale medier, kulturskolen og andre miljøer hvor barn i Kristiansand ferdes. Invitasjonen skal nå alle barn i grunnskolen i Kristiansand kommune.

Videre er det lagt opp til at prosjektansvarlige og samarbeidende kunstnere vil kunne besøke grupper, skoleklasser eller arrangementer for å gi utdypende informasjon om prosjektet, knytte det opp mot eksisterende skulpturer i Kristiansand og bevisstgjøre deltakerne på betydningen av kunstnerisk utsmykking i det offentlige rom. Fire profesjonelle, lokale kunstnere er medvirkende i prosjektet; Pia Eikaas, Trond N. Perry, Jorann Abusland og Lasse Årikstad. Disse er tiltenkt en viktig rolle i prosjektet hvor barn og kunstnere sammen skal komme frem til det endelige uttrykket. Prosessen fra skisse til ferdig verk er sentral i prosjektet.

Det er et mål å få inn 4000 bidrag til konkurransen, og det arbeides for at alle forslag som kommer inn skal stilles ut. En jury vil kåre inntil 8 vinnere, som videre vil arbeide tett med kunstnerne og håndverksbedrifter for å tilpasse og videreutvikle skissene/modellene før de ferdigstilles som skulpturer. Juryen vil bestå av både profesjonelle kunstnere, representant fra Kristiansand kommune, ekstern kurator og prosjektleder. Det er også mulighet for å ha en egen barnejury.

Senter for ung kunst og kultur ønsker med dette prosjektet å gjøre nytte av barn og profesjonelle kunstnere som en viktig ressurs i byutviklingen. Prosjektet er temporært, og skulpturene blir stående i en periode på to år. Når prosjektperioden er over kan det være

aktuelt å flytte skulpturene til andre plasseringer, som skoler, gatetun, lekeplasser i formgivernes nærmiljø, forutsatt at dette er praktisk mulig.

Det er UiA som vil stå som eiere av skulpturene. Det vil bli gjort individuelle avtaler for drift, vedlikehold og forvaltning etter hva som er hensiktsmessig for hver skulptur. Hver enkelt skulptur vil få en egen vedlikeholdsplan og produseres i tråd med Norsk sertifiserings sikkerhetsanbefalinger for barns uterom.

Barnas skulptursti planlegges gjennomført i skoleåret 2016/2017, hvor åpningen estimeres til tidlig høst 2017. Prosjektet er fullfinansiert av Cultiva, og har en økonomisk ramme på 2,6 mill. kroner. Hver skulptur vil ha et gjennomsnittlig produksjonsbudsjett på 200.000 kroner inkludert montering.

I samtaler med kommunens rådgivende kunstutvalg har prosjektleder og kunstnere kommet med forslag til ulike steder som kan være aktuelle for plassering av skulpturene. I og rundt Kvadraturen er det mange byrom som ikke er aktivisert, og kunstnerne viste raskt interesse for disse. Det er likevel sånn at når man skal ha et prosjekt som involverer barn, hvor tanken er at kunstnerne og barna skal arbeide in situ er det flere faktorer som spiller inn. Et spennende punkt på kartet kan av ulike årsaker bli et utrygt sted å arbeide med barn. Det er derfor gjort en grundig vurdering av plassering av skulpturene både med tanke på sikkerhet og muligheter for barna til å være kreative.

Et av arealene parkvesenet foreslo, og hvor kunstnerne også fant spennende steder, var Strandpromenaden og Tresse. Et område som med få unntak er sperret for trafikk, og hvor det ferdes mange mennesker hver eneste dag. De siste årene har det vært stort fokus på å ruste opp Strandpromenaden, og en temporær skulptursti her, vil kunne bidra til å gi området en ny dimensjon. I området rundt Tresse vil barn og voksne komme nært skulpturene, for å se og utforske verkene. Det planlegges å lage en rebus knyttet til skulpturstien med fokus på utforming, materialvalg, titler og tematikk. Prosjektansvarlig ser også på mulighetene for å ta i bruk en mobilapp som kan være med på å utvide opplevelsene av hvert enkelt verk.

I og med at det kun er plassering av skulpturene som er kjent, er det vanskelig å ta stilling til skulpturstiens ytterligere utforming. Prosjektet er ennå i sin innledende fase, og kan først gå videre når plassering er vedtatt. Det vil i prosjektet legges vekt på at verkene skal være stedspesifikke og at barna skal ta utgangspunkt i det fysiske stedet skulpturen skal plasseres når de tegner/modellerer sin skulptur. I den videre prosessen vil barna arbeide sammen med kunstnerne på de aktuelle plassene. Dette vil være med på å forlenge den kreative prosessen hos barna og vil også bidra til kunnskap og erfaring om bruken av det offentlige rom. Barna vil, i samarbeid med kunstnerne, få kjennskap til elementer som kan kombineres på nye måter og innarbeide ferdigheter og teknikker til å virkeliggjøre det en kan forestille seg eller fabulere over. Barna vil selv kunne erfare reelle utfordringer som kan oppstå, og hvordan løse disse på best mulig måte uten å kompromisse med verket eller rommet.

I prosjektet «Barnas skulptursti» vil barn, i samarbeid med lokale, profesjonelle kunstnere, få mulighet til utfolde seg kreativt, samtidig som de får en bevissthet omkring det offentlige rom. Barna skal selv være med å påvirke rommet ved å fylle det med sin skulptur. I en toårsperiode vil barns ideer og uttrykk få prege Tresse og deler av Strandpromenaden – før verkene får nye liv, i nye rom, i barnas nærmiljø.

Kartet på neste side viser 8 røde punkter som markerer stedene hvor skulpturene plasseres. Prosjektleder, kunstnere, kommunens rådgivende kunstutvalg og parkvesenet har befart området og godkjent stedene.



Sak 82/16: Meldingssaker til by- og miljøutvalget 28.04.16

Vedlegg

Fidjeåsen 30B - vedtak av 30.11.15 omgjøres

Svaleveien 25 - 14/392 - Klage på rammetillatelse om oppføring av 2-etasjes leilighetsbygg

Svaleveien 25 - 14/232 - Klage på deling

Hånestangen 15.PDF

Lumberveien 48 m.fl.PDF

Kartheia 3 m.fl.PDF

E18E39 Gartnerløkka - Meieriet - mindre endring - vedtak med vedlegg.PDF

Hustofta vest – detaljregulering - klage på bystyrets vedtak

Østerøya - 2-144 - vedtak opprettholdes - klagen tas delvis til følge.pdf



Arkivsak-dok. 201600003-8
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
28.04.2016

Meldingssaker til by- og miljøutvalget 28.04.16

- 37/16 Kvartal 58 – del av – offentlig ettersyn. Plan- og bygningssjefens skriv 14.03.16.
- 38/16 Fidjeåsen 30B – vedtak av 30.11.15 omgjøres. Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder skriv 10.03.16. Fylkesmannen omgjør Kristiansand kommunes beslutning om at kommunenes vedtak skal gis utsatt iverksetting. Trykt vedlegg.
- 39/16 Gnr 14 bnr 392, Svaleveien 25. Klage på rammetillatelse om oppføring av 2-etasjes leilighetsbygg. Plan- og bygningssjefens skriv 04.03.2016. Trykt vedlegg.
- 40/16 Gnr 14 bnr 232, Svaleveien 25. Klage på deling. Plan- og bygningssjefens skriv 07.03.2016. Trykt vedlegg.
- 41/16 Gnr 63 bnr 552, Hånestangen 15. Endring av LNF til boligformål. Plan- og bygningssjefens skriv 23.03.16. Trykt vedlegg.
- 42/16 Varsel om mindre endring av reguleringsplan for Lumberveien 48 m.fl. Plan- og bygningssjefens skriv 18.03.16. Trykt vedlegg.
- 43/16 Kartheia 3 m.fl. mindre endring av reguleringsplanar med plannummer 168, 591 og 1277 – vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 17.03.2016. Trykt vedlegg.
- 44/16 E18/E39 Gartnerløkka – Meieriet – mindre endring – vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 17.03.2016. Trykt vedlegg.
- 45/16 Gnr 7 bnr 57, Flatholmveien 2. Fylkesmannens behandling av klage over avslått søknad om dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av ny bolig. Fylkesmannens skriv 05.04.16. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak.
- 46/16 Gnr 40 bnr 538 og 584, Holdalsnuten 16 og 18. Fylkesmannens behandling av klage over godkjenning av søknad om rammetillatelse for oppføring av enebolig og frittliggende garasje. Fylkesmannens skriv 05.04.16. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak.
- 47/16 Hustofta vest – klage på bystyrets vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv

31.03.16. Trykt vedlegg

- 48/16 GNR 2 BNR 144, Østerøya. Fylkesmannens behandling av klage over godkjent dispensasjon for kombinert bruk av dobbel sjøbod. Fylkesmannens skriv 04.03.16. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak for den av sjøbodene som har erstattet den «historiske» sjøboden, og omgjør kommunens vedtak for den «nye» sjøboden slik at det ikke gis dispensasjon for å benytte denne til kombinert bruk. Trykt vedlegg.

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget tar meldingssakene til orientering.](#)

Thore Granheim
Utvalgssekretær