

REFERAT |KRS| By- og miljøutvalget (2015-2019) d. 06-04-2017

Møtedato Torsdag d. 06. april 2017 kl. 09:00

Møtested Rådhuskvartalet møterom Gerda Ring og Anna Jensen

Indholdsfortegnelse

Møteplan for by- og miljøutvalget 06.04.2017.....	3
By- og miljøutvalget protokoll fra 23.03.2017.....	6
Tørsteinsodden - 4/207 – båthus med to leiligheter, brygger og terrengendring – søknad om rammet	8
Brønnstykket 26 - 151/277 - anneks - søknad om rammetillatelse - avslag på disp. fra grad av utnyt	17
Paradisveien 25 - 151/1584 - dispensasjon fra utnyttelsesgrad i plan.....	31
Haslevollen - 20/2 - søknad om dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen for oppføring av tom	38
Dvergsnesveien 49 og 51 - 61/47 og 61/156 - dispensasjon for rivning, oppføring og grensejustering	47
Stangenesveien - 85/2 - søknad om dispensasjon fra pbl § 1-8 og formålet og plankravet i kommun	55
Sluttrapportering fra Avfall Sør om gjennomføring av avfallsplan 2013-2016.....	59
Høring - forslag til revidert forskrift for husholdningsavfall i Kristiansand, Songdalen, Søgne og Ve	62
Høring - forslag til oppheving av vannscooterforskriften.....	65
Kvartal 57 - østre del - detaljregulering - klagebehandling.....	69
Vragesløyfen 118 - 1/135 - klage på avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav.....	74
Brattvoll terrasse 12 - 112/322 - deling av eiendom.....	84
Festningsgata 38-40 - 150/273, 150/274 og 150/1204 - søknad om ombygging/påbygg - dispensasj	93
Gamle Andøyvei - nytt veinavn for en del av veien.....	110
Nytt veinavn ved Ådnevik.....	113
Veinavn i felt B33 Justvik.....	115
Navn på ny idrettshall i Tveit.....	117
Navn på ny idrettshall i Randesund.....	119
By- og miljøutvalget meldingssaker 06.04.17.....	121

Punkt 75/17: Møteplan for by- og miljøutvalget 06.04.2017

Bilag

Bymiljøkonferansen 2017 - endelig program.pdf

Arkivsak-dok. 201700081-35
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
06.04.2017

Møteplan for by- og miljøutvalget 06.04.2017

9:00 – 9:30 Orientering om Folkehelseloven og betydning av denne i Kristiansand kommune v/ Stine Busborg Sagen, by- og samfunnsenheten

9:35 Avreise Kirkegata v/Kiwi
9:55 – 10:10 Torsteinsodden (4/207) (Skudeviga 17)
10:30 – 10:45 Brønnstykket 26
10:50 – 11:05 Paradisveien 25
11:20 – 11:35 Haslevollen (20/2) Kuliaveien 15
11:55 – 12:10 Dvergsnesveien 49 og 51
12:20 – 12:35 Stangenesveien 234
12:55 – 13:25 Lunsj
13:25 Møtet begynner

SAKSKART

75/17	Møteplan for by- og miljøutvalget 06.04.2017
76/17	By- og miljøutvalget protokoll fra 23.03.2017
77/17	Torsteinsodden - 4/207 – båthus med to leiligheter, brygger og terrengendring – søknad om rammetillatelse og dispensasjon
78/17	Brønnstykket 26 - 151/277 - anneks - søknad om rammetillatelse - avslag på disp. fra grad av utnyttning
79/17	Paradisveien 25 - 151/1584 - dispensasjon fra utnyttelsesgrad i plan
80/17	Haslevollen - 20/2 - søknad om dispensasjon fra formålet i detaljreguleringsplanen for oppføring av tomannsbolig
81/17	Dvergsnesveien 49 og 51 - 61/47 og 61/156 - dispensasjon for rivning, oppføring og grensejustering.
82/17	Stangenesveien - 85/2 - søknad om dispensasjon fra pbl § 1-8 og formålet og plankravet i kommuneplanen
83/17	Sluttrapportering fra Avfall Sør om gjennomføring av avfallsplan 2013-2016
84/17	Høring - forslag til revidert forskrift for husholdningsavfall i Kristiansand, Songdalen,

	Søgne og Vennesla
85/17	Høring - forslag til oppheving av vannscooterforskriften
86/17	Kvartal 57 - østre del - detaljregulering - klagebehandling
87/17	Vragesløyfen 118 - 1/135 - klage på avslag på søknad om dispensasjon for riving og gjenoppbygging av enebolig
88/17	Brattvoll terrasse 12 - 112/322 - søknad om dispensasjon og tilmåling av boligtomt
89/17	Festningsgata 38-40 - 150/273, 150/274 og 150/1204 - søknad om ombygging/påbygg - dispensasjon
90/17	Gamle Andøyvei - nytt veinavn for en del av veien
91/17	Nytt veinavn ved Ådnevik
92/17	Veinavn i felt B33 Justvik
93/17	Navn på ny idrettshall i Tveit
94/17	Navn på ny idrettshall i Randesund
95/17	By- og miljøutvalget meldingssaker 06.04.17

Stian Storbukås, FRP
Leder
(sign.)

Punkt 76/17: By- og miljøutvalget protokoll fra 23.03.2017

Bilag

Protokoll By- og miljøutvalget 23.03.17.PDF



Arkivsak-dok. 201700081-36
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
06.04.2017

By- og miljøutvalget protokoll fra 23.03.2017

Forslag til vedtak:

[By- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte i by- og miljøutvalget 23.03.2017.](#)

Thore Granheim
Utvalgssekretær

Punkt 77/17: Torsteinsodden - 4/207 – båthus med to leiligheter, brygger og terrengendring – søknad om rammetillatelse og dispensasjon



Arkivsak-dok. 201405048-26
Saksbehandler Einar Sagen

Saksgang Møtedato
By- og miljøutvalget 06.04.2017

Torsteinsodden - 4/207 – båthus med to leiligheter, brygger og terrengendring – søknad om rammetillatelse og dispensasjon

Sammendrag:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har vurdert tiltaket til å være riving og gjenoppføring. Søker og tiltakshaver hevder at tiltaket ikke er riving og gjenoppføring. Dersom tiltaket ikke er riving og gjenoppføring er det hovedombygging, jf. pbl. § 31-2 første ledd. Ved søknad om hovedombygging gjelder bestemmelser i bygningslovgivningen fullt ut som om det var nybygg.

Når det ikke foreligger søknad om dispensasjon for hovedombygging og bruksendring har ikke kommunen anledning til å gi dispensasjon eller til å godkjenne tiltaket slik det nå er oppført. Søknaden må derfor avlås.

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget avslår søknaden med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 1-8 \(byggeforbudet i 100-metersbeltet\) og 11-6 \(rettsvirkning av kommuneplanens arealdel\), jf. samme lovs kapittel 19 \(dispensasjon\).](#)

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Einar Sagen
Saksbehandler

Trykte vedlegg
Ingen

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



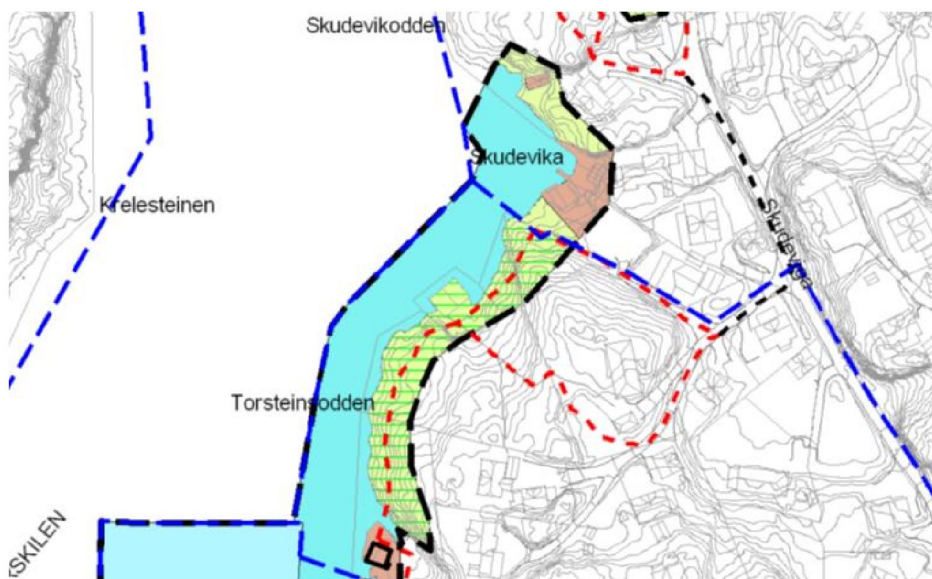
Figur 1 Oversiktskart i målestokk 1:5000

Gjeldende plangrunnlag

Området er uregulert. Etter kommuneplanens bestemmelse § 1 nr. 3 går kommunedelplan for Flekkerøy, deler av strandsonen, vedtatt av Miljøverndepartementet 21.06.2011, foran kommuneplanens arealdel.

Plan- og bygningslovens byggeforbud i strandsonen etter § 1-8 gjelder.

Hele eiendommen, inkludert båthuset, er innenfor område avsatt til arealformålet LNF-område i kommunedelplan for Flekkerøy, deler av strandsonen, vedtatt av miljødepartementet 21. juni 2011. LNF-området har følgende retningslinje: Viktige landskaps, turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates.



Figur 2 Utsnitt av kommunedelplanen – Omsøkte eiendom er midt i utsnittet. Bygningen er også vist som LNF-område. Blå stiplet strek er foreslått område for reguleringsplan. Rød Stiplet strek er framtidig kyststi.

I planbeskrivelsen for vedtatt kommunedelplan står følgende for området Torsteinsodden, under avsnitt 1.1.10 Delområdene (side 10 i heftet):

«En del mindre arealer mellom eksisterende bebyggelse mellom Kilen og Torsteinsodden er med bakgrunn i landskapsverdier lagt ut som LNF-område med retningslinje "viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates". Torsteinsodden er gitt samme arealformål med bakgrunn i landskapshensyn. Området her har ved sin størrelse og helningsgrad store potensialer for friluftsliv. Det er derfor gitt en klar anbefaling om at eldre sjøbu i teknisk dårlig stand ikke bør gis byggetillatelse til gjenoppbygging. Med unntak av enkeltstående bygg på Torsteinsodden og Skudevikodden, er eksisterende bygg avsatt som annet byggeområde sjøbod/lager, brygge.»

Eksisterende forhold

Eiendommen har vært bebygd med båthus/lager. Det gamle bygget er godkjent ved vedtak av 6. desember 1966. Søknaden som ble lagt til grunn for godkjenningen viser båthus «med lagerplass ovenpå» - dvs. lager til «forskaling og annet bygge-materiell». Tegninger viser bygg på 8 x 11= 88 m² og med mønehøyde på ca. 8,5 meter. Fasade mot nordvest, mot sjøen, var en vegg som gikk rett i sjøen. Øverst i gavlen var det montert en jernbaneskinne med feste til en talje. Det var ingen vinduer i fasaden. Lofts-fasaden besto av en stor åpning for å få inn materialer. Loftsgulvet var delvis åpent ned mot båthusdelen - med taljer for å heise opp båter. Det var også en innvendig trapp med atkomst til loftet. Bygget sto ubrukt i mange år.



Figur 3 Bilde av det gamle båthuset – fasade mot sørøst og nordøst. På fasade mot sørøst ses gammel brygge i betong. På fasade mot nordøst ses åpningen for båthusdelen.



Figur 4 Skråfoto av det gamle båthuset av fasade mot sørvest og nordvest (mot sjøen). Mot sjøen ses åpning i fasaden – tatt 26.07.2009



Figur 5 Bilde tatt fra sjøsiden september 2016

Tidligere byggesak på samme eiendom 4/207 og vurdering av hovedombygging:

I sak nr. 200600555 ble søknad om riving av samme, eksisterende båthus og oppføring av ny bod/lager med tilsvarende størrelse avslått. Det ble ikke gitt dispensasjon fra plankravet i dagjeldende Flekkerøyplan, av 1995. Avslaget gitt av plan- og bygningssjefen ble påklaget av søker Flekkerøy Bygg AS på vegne av tiltakshaver. Byutviklingsstyret, som behandlet klagen, tok ikke klagen til følge. Fylkesmannen opprettholdt kommunens avslag ved den endelige klagebehandlingen jf. vedtak av 23.5.2007.

Ved kommunens behandling av byggesaken i 2006/2007 ble lagt til grunn at all fornying av bygget måtte regnes som hovedombygging på grunn av bygningens dårlige tekniske stand. Samme søker som i aktuelle sak, Flekkerøy Bygg AS, var klar over kommunens standpunkt om hovedombygging og var innforstått med dette. I søknaden redegjør Flekkerøy Bygg AS for, på bakgrunn av tekniske undersøkelser, at bygningen er i så dårlig stand at all fornyelse/istandsetting er å regne for hovedombygging. Det vises til 200600555, dokument nr. 4 der et står bl.a. følgende: «... reparasjonsarbeidet allerede under overtagelsen i 2000 ville vært underlagt søknadspått, jf. pbl. (1985 - vår parentes) § 87.2.a) (dvs. hovedombygging - vår parentes)..... Flekkerøy Bygg AS har undersøkt bygningens fundamenter og bærestruktur og konkluderer som følger: Grunnet betydelige – og muligens pågående setninger i sjøfundamentet av betong mot nord – har bygningens hovedbæresystem kommet betydelig ut av lodd. Når en eller flere av naturlastene (vind-, snø- og bølbelast) opptrer i en ugunstig kombinasjon med særlig belastning fra nordvest, vil bygningen kunne totalt kollapse uten ytterligere forvarsel da dragernes opplagringspunkter er kraftig svekket pga bæreveggens skjevstilling skapt av fundamentsetningene.»

Hovedombygging krever tilsvarende behandling som en søknad om riving og oppføring av nytt bygg - dvs. alle reglene etter bygningslovgivningen trår i kraft. Ved hovedombygging skal i utgangspunktet kravene gjøres gjeldende for hele byggverket. Med hovedombygging menes byggetiltak som etter kommunens skjønn «er så omfattende at hele byggverket i det vesentlige blir fornyet», jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 348.

Søknaden

Det søkes om rammetillatelse for ombygging av båthus med loftsetasje. Det er søkt om dispensasjon fra følgende: LNF-formålet i kommunedelplanen, kravet om reguleringsplan i kommunedelplanen, byggeforbudet i strandsonen jf. plan- og bygningslovens § 1-8 og dispensasjon for kombinert bruk av bygningen i tråd med vedtak av miljøverndepartementet datert 21.06.11.

Mottatte tegninger viser innredning til to leiligheter til fritidsbolig i loftsetasje - med egen inngang via to separate, utvendige trapper. I tillegg viser tegninger brygger, flytebrygge, og

vesentlig terrengendring/planering ved båthuset. I søknaden er oppgitt at ny yttervegg mot sjøsiden (nordvest) er inntrukket som følge av fornying av fundamenter i sjø. Det er oppgitt at det gamle bygget hadde eternittplater.

Byggearbeidet er allerede utført, bygget er tatt i bruk og det søkes om godkjenning i ettertid.

Bebygd areal for omsøkt bygg er beregnet til 85 m² BYA. Bruksareal for leiligheter i andre etasje er i søknaden oppgitt til 2 x 34 m² = 68 m². Mønehøyde er på tegninger vist til 7,1 meter - over gulv i båthusedelen. Areal for to nye brygger er i søknaden oppgitt til 12,2 m². Flytebrygge er oppgitt til 11,2 m². Søknaden er sist komplettert den 12. mai 2016. Søknaden har fortsatt mangler.

I brev mottatt 12.05.2016 fra søker og tiltakshaver argumenteres med at tiltaket ikke er riving og gjenoppføring, men renovering. Det er videre, i samme brev fra søker, argumentert med at siden plan- og bygningsetaten ikke hadde merknader til at bygget ble revet, jf. saken fra 2006, så kunne denne «renoveringen» gjennomføres.

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt Fylkesmannen i Vest-Agder, miljøvernavdelingen, Vest-Agder fylkeskommune og parkvesenet til uttalelse. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten kan ikke se at ytterligere sektormyndigheters saksområde blir direkte berørt av søknaden.

Fylkesmannen i Vest-Agder, miljøvernavdelingen, har i brev av 7. oktober 2015 uttalt bl.a. følgende:

Miljøvernavdelingen mener det er sterkt kritikkverdig at tiltaket er gjennomført uten at det er omsøkt og gitt tillatelse. Alle gjennomførte tiltak er etter vår vurdering søknadspliktige og for oss framstår bygningen som ny. På grunn av de omfattende restaureringene mener vi selve restaureringsprosjektet også er søknadspliktig jf. pbl § 20-1 bokstav b om vesentlig reparasjon.

Eier argumenterer med at denne eiendommen inngikk i byggeområde for skibbuer i den tidligere Flekkerøyplanen. Vi mener dette ikke kan vektlegges da ny kommunedelplan har lagt området ut med et annet arealformål. Eier kjøpte denne eiendommen i 2013 da det nåværende arealformål gjaldt.

Båthuset var kledd med eternittplater. Kommunen har ansvar for oppfølging av avfallssanering.

Miljøvernavdelingen presiserer at Miljøverndepartementet i sitt vedtaksbrev av 21.06.2011 (kommunedelplanen) har lagt avgjørende vekt på hensyn til landskapet, allmennheten, barn og unge, friluftsliv og ferdsel. Omsøkte tiltak vil i vesentlig grad tilsidesette hensynene bak planen da båthuset vil virke svært privatiserende i dette friluftsområdet. 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.

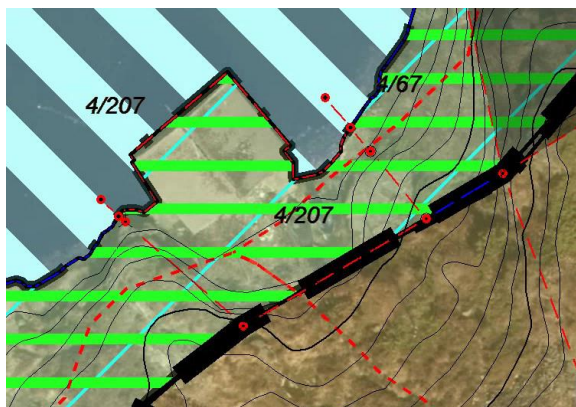
Miljøvernavdelingen vil påpeke at tiltaket også vil kunne ha en svært uheldig presedensvirkning for senere lignende tiltak, og medvirke til å redusere kommunedelplanens verdi som styringsverktøy for arealbruken på Flekkerøya. Når en statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til tiltaket bør ikke kommunen gi dispensasjon. Minner om at kommunedelplanen har vært gjennom en omfattende beslutningsprosess og til slutt vedtatt av Miljøverndepartementet. Av ovennevnte grunner frarådes dispensasjon.

Vest-Agder Fylkeskommune, seksjon for plan og miljø, har i brev av 21. september 2015 uttalt bl.a. følgende: Konklusjonen er at det sterkt frarådes at omsøkte tiltak godkjennes og at det gis dispensasjon. Det vises til at området skal være grøntområde på Flekkerøy. Området har stort potensiale for friluftsliv og kyststien er kanalisert gjennom området. Omsøkte tiltak vil virke dominerende i landskapet og privatisere et område med store friluftsinteresser.

Parkvesenet har i notat av 15.12.2016 uttalt følgende:

Arealet er avsatt til LNF i kommunedelplanen for Flekkerøya. Arealet har iflg kommuneplanen stor verdi som både landskapselement og til friluftsliv. Sjøbua på Torsteinsodden er spesielt omtalt i planen, da som «eldre sjøbu i teknisk dårlig stand som ikke bør gjenoppbygges».

En må oppfatte dette som at arealet på sikt skal frigjøres til LNF-område uten bygningsmasse. Kyststi er derfor inntegna på egna terreng, rett ved bua; vist med rød, stipla linje på kartet under. Det er bygd brygge langs sjøen på 4/67, som det er tinglyst allmenn ferdselsrett på. Dette gir allerede i dag enkel atkomst ut til Torsteinsodden.



Torsteinsodden er bratt, og terrenget på 4/207 er klart det det gunstigste for både framtidig kyststi og enkel tilrettelegging for bading. Uten bygg på 4/207, vil Torsteinsodden enkelt kunne tilrettelegges som friluftsområde i samsvar med kommunedelplanen. Parkvesenet vil derfor anbefale at det ikke tillates bygninger i LNF-området.

Merknader/protester

Det foreligger merknader til søknaden fra følgende:

Hallgeir Angel, Skudeviga 17, 4625 Flekkerøy (eier av 4/115), mottatt 22. september 2015:

- Opplyser at det foreligger privatrettslig avtale som gir eier av 4/207 rett til å parkere på 4/115 (Skudeviga 17, eier: Angel) og ikke for andre.
- Hevder at kommunen ikke har veirett i forbindelse med kyststi på eiendommen 4/115 (Skudeviga 17, eier: Angel).

Elin Strandmyr, Valhallaveien 52 D, 1412 Sofiemyr, Rita Strandmyr, Espevigveien 9, 4780 Brekkestø og Per Einar Strandmyr, Marviksveien 39, 4631 Kristiansand (eiere av naboeiendommene 4/67 og 194), mottatt 23. juni 2015:

- En stor overraskelse da det ble oppdaget at det var oppført et nybygg på nabo-eiendommen uten at nabovarsel ble mottatt.
- Nybygget har en helt annen utforming og bruksverdi enn det tidligere bygget – med to separate leiligheter med hver sin inngang og stort utleiepotensiale. Kan ikke se at dette er å renovere eksisterende bygning.
- Etter deling av eiendommen vil det nye båthuset «legge beslag på innkjørselen» og redusere Strandmyrs muligheter for å fortøye båt med moring på egen eiendom.

- Mellom båthuset og steinbrygga på nord-østsiden var det en liten bukt med slipp til å trekke opp båter. Nå er dette fylt opp med stein og sement for å utvide plattingen. Steinbrygga som grenser til Strandmyrs eiendom er også bygget opp og utseendet endret betraktelig. På landsiden av båthuset var det mest grov steinfylling, nå er det hele dekket med sement.
- Tidligere båthus var kledd med eternittplater. Av miljøhensyn bør kommunen undersøke hvor disse er blitt deponert.
- Forventer at kommunen behandler alle sine innbyggere likt, og ikke tillater at enkelte tar seg til rette i LNF-områder. Ellers undergraves motivasjon og rettferdighetsfølelse til oss andre som forsøker å følge loverket. Reagerer også på de landskapsmessige endringene som er foretatt.
- Konkluderer derfor at søknaden om bygging av allerede oppført båthus samt dispensasjon til å innrede den til to leiligheter ovenpå bør avslås.

Plan- og bygnings sjefens vurdering

Plan- bygg- og oppmålingsetaten har fortsatt ingen merknader til at båthuset rives og har således samme standpunkt som i 2006. Det bemerkes at riving er søknadspliktig tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav e).

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har vurdert tiltaket til å være riving og gjenoppføring. Søker og tiltakshaver hevder at tiltaket ikke er riving og gjenoppføring.

Dersom tiltaket ikke er riving og gjenoppføring, er det hovedombygging, jf. pbl. § 31-2 første ledd. Ved søknad om hovedombygging gjelder bestemmelser i bygningslovgivningen fullt ut som om det var nybygg. Behandlingen, når det gjelder dispensasjon, er den samme om tiltaket er riving og gjenoppføring eller hovedombygging. I begge tilfeller kreves dispensasjon fra kommunedelplanens formål (LNF-område) og byggeforbudet etter pbl. § 1-8. Hovedombygging krever altså dispensasjon fra kommunedelplanens formål (LNF-område) og byggeforbudet etter pbl. § 1-8. Det er ikke søkt om dispensasjon for hovedombygging.

En godkjenning av innredning til to bruksenheter til fritidsbolig krever bruksendring fra lager til fritidsbolig for to boenheter. Det er ikke søkt om slik bruksendring. Bruksendring fra lager (eksisterende godkjente bruk) til fritidsbolig med to boenheter krever dispensasjon fra formålet LNF-område og fra pbl. § 1-8, byggeforbudet i 100-metersbeltet. Det er ikke søkt om slik dispensasjon.

Søknaden er uklar mht. hva som menes med ombygging og reovering og hva foreliggende søknad om dispensasjon inneholder i forhold til dette. Det er søkt om «dispensasjon for kombinert bruk av det delte loftet», dvs. til fritidsbolig for to boenheter. Det gjøres oppmerksom på at muligheten for «søknad om dispensasjon for beboelse i historiske sjøboder» som miljøverndepartementet beskriver i vedtaket om kommunedelplanen ikke gjelder for aktuelle bygg.

I eget brev til søker/tiltakshaver er det gitt anledning til å presisere eller utfylle søknaden i forhold til hovedombygging, bruksendring og dispensasjon. Søker/tiltakshaver har i møte med byggesaksleder og plan- og bygnings sjef, 10. mars 2017, uttalt at det ikke er aktuelt med ytterligere presisering eller utfylling av søknaden.

Forhåndsvarsel om pålegg er tidligere gitt på grunn av at plan- bygg og oppmålingsetaten ser svært alvorlig på at båthuset er revet/oppført eller hovedombygget uten at det foreligger nødvendig tillatelse. Vi ser også svært alvorlig på at et ansvarlig foretak, Flekkerøy Bygg AS, har stått for prosjektering og utførelse av det som allerede er utført uten at nødvendig søknad er innsendt og tillatelse er gitt.

Når det ikke foreligger søknad om dispensasjon for hovedombygging og bruksendring som beskrevet over har ikke kommunen anledning til å gi dispensasjon eller til å godkjenne

tiltaket slik det nå er oppført, jf. pbl. § 19-2. Søker/tiltakshaver ønsker ikke å fremme nødvendig søknad og søknaden må derfor avslås.

På bakgrunn av dette er det ikke grunnlag for å vurdere søknad om dispensasjon som er mottatt. Det er heller ikke nødvendig å ta stilling til protester da søknad om rammetillatelse avslås.

Det er søkt om dispensasjon fra plankravet. Tiltaket krever imidlertid ikke dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen da dette plankravet kun gjelder for byggeområder.

Einar Sagen, dato 24. mars 2017

Punkt 78/17: Brønnstykket 26 - 151/277 - anneks - søknad om rammetillatelse - avslag på disp. fra grad av utnytting

Bilag

1A - Protest fra Brønnstykket 28 - datert 15.02.2016.pdf

1B - Protest fra Brønnstykket 28A - datert 14.02.2016.pdf

1C - Kommentar til protester - datert 07.03.2016.pdf

2A - Uttalelse fra byantikvaren - datert 19.05.2016.pdf

2B - Uttalelse fra ingeniørvesenet - datert 11.10.2016.pdf

3 - Tegninger - Illustrasjoner.png

4 - Situasjonkart - mottatt 03.10.2016.pdf



Arkivsak-dok. 201500451-12
Saksbehandler Andre Berntsen

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
06.04.2017

Brønnstykket 26 - 151/277 - annekst - søknad om rammetillatelse - avslag på disp. fra grad av utnytting

Sammendrag:

Søknad om dispensasjon, fra grad av utnytting i reguleringsplan og implisitt byggeforbud i kommuneplanens arealdel, oversendes politisk utvalg til førstegangsbehandling. Dispensasjonsbehandlingen er nødvendig for å avklare plassering av annekst i bakgård på ovennevnte eiendom. Annekset er omsøkt med et bruksareal på 124,4 m² over to etasjer. Det foreligger protester fra to naboeiendommer. Tiltaket er forelagt byantikvaren og ingeniørvesenet uten at diskvalifiserende merknader foreligger. Grad av utnytting fastsettes i arealplaner for å styre volum og omfang på bebyggelsen. Hensynet til volum og omfang blir imidlertid vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges. I kommuneplanens arealdel regnes området som ferdig utbygd (B-områder), og skal ikke fortettes med ny bebyggelse. Tillatelse til ny bebyggelse vil medføre at dette hensynet blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges. Plan- og bygningssjefen finner derfor etter en konkret samlet vurdering at vilkårene for å kunne gi dispensasjon ikke er oppfylt.

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget finner etter en konkret samlet vurdering at de hensyn regulerings- og kommuneplan skal ivareta blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges. Vi finner på bakgrunn av dette at vilkårene for å kunne gi dispensasjon ikke er oppfylt.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

André Berntsen
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

- 1 Evt. protester/ kommentar til disse
- 2 Evt. uttalelse fra andre etater
- 3 Tegninger / illustrasjoner
- 4 Situasjonsskart

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart

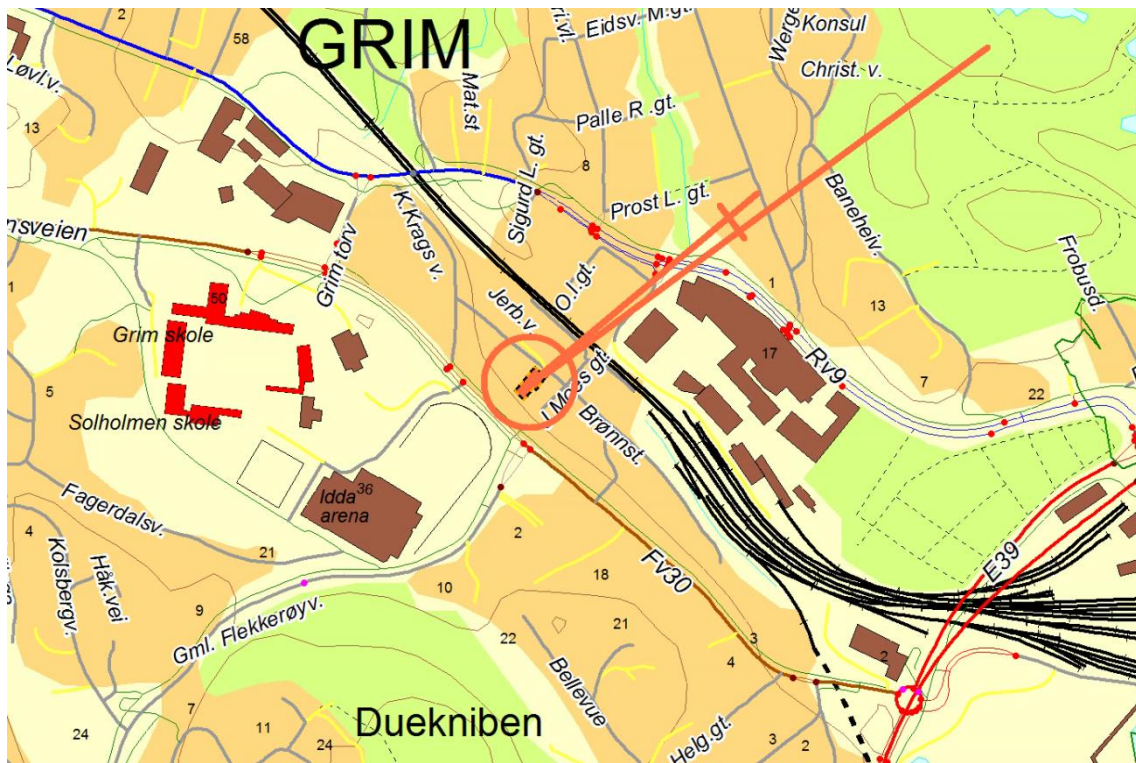


Fig. 1: Oversiktskart over planområdet. Eiendommen er avmerket innenfor rød sirkel.

Gjeldende plangrunnlag

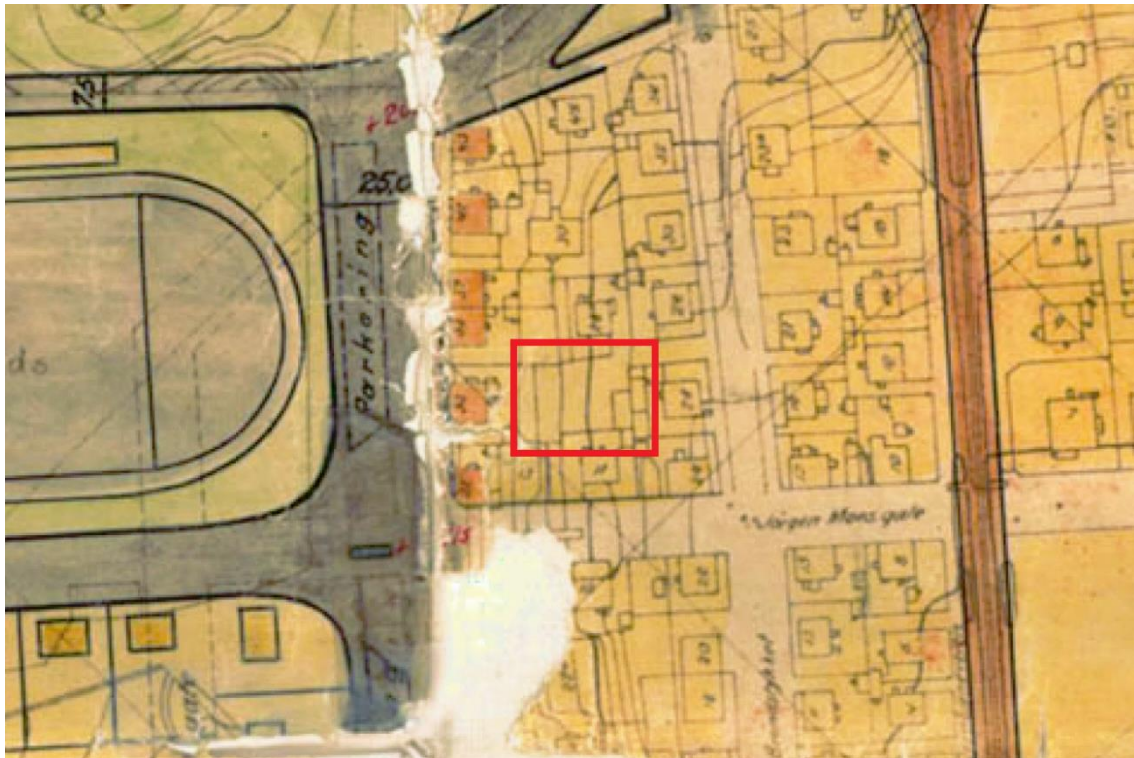


Fig. 2: Utsnitt av reguleringsplan. Tiltaksområdet er uthevet med rektangel (rød).

Området omfattes av reguleringsplan nr. 15: *Vestsiden*. Godkjent 26.10.1942. Formål trebebyggelse – nåværende.

På tidspunkt for endelig søknad er det 74 år siden planen ble vedtatt, og den inneholder fortsatt de to viktigste premisene av i dag for utviklingen av et område:

- Grad av utnyttning – volum og omfang på bebyggelsen
- reguleringsformål

Av relevante bestemmelser skal nevnes:

§ 1 *Bebyggelsens karakter og plassering skal være som vist på byplanen. Hvor murbebyggelse er forutsatt skal denne oppføres i 3 etasjer. Reguleringsrådet kan bestemme at bygningene trekkes tilbake fra byggelinjen.*

§ 3 *For åpen bebyggelse gjelder at ingen tomt tillates bebygd med mer enn 1/5¹ av tomtearealet. Frittliggende garasje for en bil tas ikke med ved beregning av bebygd areal. I åpen bebyggelse må bak- og sidebygninger samt uthuser ikke oppføres uten særskilt tillatelse av bygningsrådet. Garasjers og uthusens avstand til nabogrense skal være som bestemt i bygningsloven § 115.*

Som en presisering til bestemmelsen; det er kun garasje til én bil som ikke tas med i BYA. Det opplyses videre om at det i 2016 er gitt tillatelse til oppføring ny garasje integrert i bygningsvolumet på hovedbygningen. Men som av hensyn til bestemmelse § 3 likevel (ikke frittliggende) er holdt utenfor beregning av BYA. I søknad om tiltak på hovedbygningen ble det gitt dispensasjon for å kunne øke utnyttelsesgraden. Fra 20 % til 31 % eksklusiv garasje på ca. 28 m². Se sak 201500449-20 og fig. 3 nedenfor.

Reguleringsplan *Vestsiden* suppleres i tillegg av kommuneplanens arealdel når det ikke foreligger motstrid, jf. §§ 1 nr. (5)

§ 1 *Når det ikke foreligger motstrid, supplerer kommuneplanens arealdel nevnte (5) kommunedelplaner, regulerings- og bebyggelsesplaner som ikke omhandler vedkommende tema (lekeplasser, annet uteareal, parkering, størrelse på garasje m.m.).*

I kommuneplanens arealdel regnes dette området som ferdig utbygd og skal ikke fortettes med ny bebyggelse utover det som framgår av gjeldende reguleringsplaner, jf. § 12 pkt. (b) tredje ledd. Denne bestemmelsen aktualiserer- og må ses i sammenheng med reguleringsbestemmelse § 1 om plassering som vist på planen, jf. fig. 2.

Eksisterende forhold:

Størrelse på omsøkte eiendom er 469 kvadratmeter. Det ble i nov. 2016 gitt dispensasjon fra grad av utnyttning for å kunne øke bebygd areal på eksisterende bolig (til ca. 31 %). Kommunen har i saken fra 2016 fortolket sin egen plan, og har lagt til grunn at planens formål i 1942 har vært å «tenke nytt». Således at det ikke har vært til hensikt å legge føringer på eksisterende boliger som stopper nødvendig ombygging og renovering/rehabilitering dersom slike tiltak er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.



Fig. 3: Eksisterende bolig slik den er godkjent ultimo 2016.

¹ Dvs. BYA = 20 % eks. garasje for én bil

Søknaden:

Søknad om rammetillatelse om riving av eks. bolig og nye bygninger er mottatt 9.1.2015. Pga. ulik vektlegging av momenter ift. reguleringsplan og kommuneplanens arealdel er søknaden delt opp, og tiltak på eksisterende bolig er behandlet i eget sak, jf. foregående punkt. I ettertid er revidert dokumentasjon på bygning i bakgård mottatt 16.3.2016 og supplerende dokumentasjon er mottatt 31.1.2017.

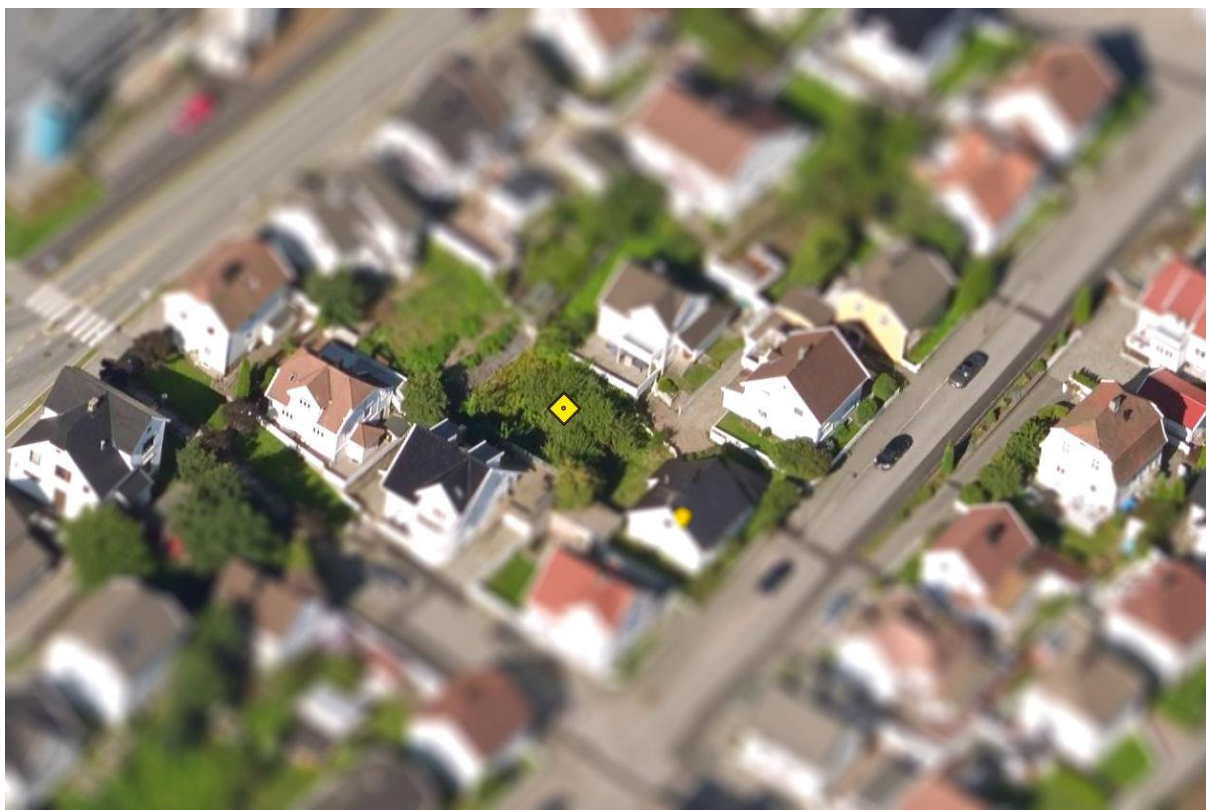


Fig. 4: Omsøkte del av eiendommen er markert med gul firkant.

Tiltaket går ut på at det søkes oppført ny bakgårdsbygning som forutsettes å inneholde anneks med gjesterom, kontor og foto atelier for tiltakshaverne. Tiltaket vil også omfatte nødvendige tomtearbeider og opparbeidelse av uteområdene i egen hage/bakgård.

Tiltakshaver eier og driver i dag flere foretak fra annen adresse. Disse ønskes driftet fra bostedsadressen, slik at det er mulig å etablere egnet lokale til hjemmekontor og representasjon/møter.

Tiltakshavers ektefelle holder for tiden på med en Mastergrad i fotografi/fineart og behøver et lokale som dekker flere spesifikke behov for å kunne utøve faget sitt.

Det kan nevnes at det dreier seg om flere alternative foto-teknikker og mer arealkrevende operasjoner enn det ordinære digitale studio krever, eksempelvis "Bromoil" og "Gum bichromate", samt andre prosesser som krever mørke-rom med tilgang til vann, noe som vil binde opp ett baderom over lengre tid, slik at det udiskutabelt vil være behov for to baderom. Det leies for tiden lokale også for dette formålet på ekstern adresse.

Bakgårdsbygget vil, slik det er nå søkes om, fungere som anneks til bolig og supplere de funksjoner som tiltakshaver ikke har fått løst i hovedbygningen på eiendommen Brønnstykket 26. Det er derfor ikke vist noen parkeringsareal for bil på plantegningen, derimot er et areal i forbindelse med inngangen til annekset forutsatt brukt til sykkel og MC parkering om sommeren, samt nødvendig areal for egen snøhåndtering om vinteren.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 søkes det om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om bebyggelsesstruktur i tidstypiske boligområder, samt for grad av utnyttelse, slik den er angitt i reguleringsplanen fra 1942.

Begrunnelse for dispensasjonen er som følger:

Kommuneplanens bestemmelse om bevaring av tidstypiske områder:

I forhold til det som i kommuneplanen er angitt som tidstypiske områder, oppfattes det slik at det for dette aktuelle området, er bebyggelsesstrukturen som primært er grunnlaget for vernestatusen.

Bebyggelsesstrukturen består i hovedsak av frittliggende bygg, med hoved fasade langs tomtegrense mot gateløpet. I tillegg er det tradisjonelt oppført mindre garasjer og uthusbygninger i tilknytning til de enkelte eiendommene.

Det som etter vår vurdering også er typisk for bebyggelsestrukturen i dette området, er at tomteutnyttelsen for de aller fleste eiendommer er betydelig høyere enn 20%, her er det oftest snakk om ca 50% tomteutnyttelse.

Opprinnelig er bebyggelsen i området oppført tidlig på 1900 tallet. Gamle historiske kart, fra 1910 og 1918, viser at eiendommene i området, allerede før reguleringsplanen ble utarbeidet i 1942, hadde betydelig høy tomteutnyttelse. Kartene viser også at det var oppført en betydelig mengde bakgårdsbygninger i området. De fleste av disse var oppført i tomtegrense mot nabo.

På omsøkte eiendom var det fram til 1950 tallet uthusbebyggelse, blant annet for grisehold. Denne uthusbebyggelsen var oppført i hele eiendommens bredde. Dagens bebyggelse på eiendommen, med unntak av gatebygget, er i dag ikke i tråd med eiendommens opprinnelige karakter i forhold til bebyggelses struktur.

Tiltaket som søkes gjennomført har i utforming og volum, søkt å underordne seg eksisterende bebyggelse, slik at bebyggelsens hovedstruktur blir ivaretatt i også forhold til områdets karakter.

Etter vår vurdering vil det omsøkte tiltaket derfor ikke være i konflikt med planens intensjon. Vi vil faktisk gå så langt som å hevde at tiltaket kan vurderes å bidra til reetablering av opprinnelig bebyggelsesstruktur.

Utnyttelsesgrad i gjeldene reguleringsplan:

Reguleringsplanen fra 1942 består av et plankart som omfatter store arealer, samt noen få, enkle reguleringsbestemmelser, kun 6 paragrafer.

Av disse er det en paragraf som i sin helhet er viet til å gi åpning for dispensasjoner når dette ansees å være hensiktsmessig. § 6 har følgende ordlyd: *«Unntak fra disse forskrifter kan, hvor særlige grunner taler herfor, tillates av reguleringsrådet innenfor den i bygningsloven og de almindelige bygningsvedtekter for Kristiansand opptrukne ramme.»*

Når det gjelder tomteutnyttelsen, som i reguleringsplanen fra 1942 er angitt med følgende formulering: *«For åpen bebyggelse gjelder at ingen tomt tillates bebygd med mer enn 1/5 av tomtearealet. Frittliggende garasje for bil tas ikke med ved beregning av areal.»*

Ved en gjennomgang av eksisterende bebyggelse på omkringliggende eiendommer finner vi ingen eiendommer som er bebygd med 1/5 av tomtearealet eller mindre. Det typiske for området er at eiendommene er bebygd med omkring 50%.

Gamle historiske kart, fra 1910 og 1918, viser at eiendommene i området, allerede før reguleringsplanen ble utarbeidet i 1942, hadde betydelig høyere tomteutnyttelse enn 1/5.

Reguleringsplanen fra 1942 omfatter som tidligere nevnt store arealer omkring Møllevannet og vestre deler av Grimsområdet. Vi har derfor grunn til å tro at bestemmelsen om tomteutnyttelse på 1/5 var forutsatt å gi rammer for bebyggelsen i nye utbyggingsområder.

Omsøkte tiltak gir en beregnet tomteutnyttelse på ca 45%. Bebyggelsen er da også plassert slik at uteområdene på eiendommen blir optimale i forhold til de fysiske omgivelsene og solforhold. Dette gjelder både i forhold til egen, og omkringliggende eiendommer.

Søkens vurdering av hjemmelsgrunnlag for å gi dispensasjon:

Med bakgrunn i ovennevnte vurderinger og uttalelser vil vi hevde at de omsøkte dispensasjonssøknadene ikke strider mot intensjonen i hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon for.

Forhold til helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet blir ikke negativt berørt ved gjennomføring av det omsøkte tiltaket. Den omsøkte dispensasjonen medfører ingen sikkerhetsrisiko.

Tilgjengelighet for bebyggelsen på eiendommen blir ved oppføring av det omsøkte annekset/gårdsbygningen, bedre ivaretatt enn det som er mulig ved gjennomføring av godkjent istandsetting av hovedbygget langs gata.

I forhold til områdets karakter, vil vi hevde at omsøkte tiltak i stor grad reetablerer og viderefører områdets opprinnelige karakter. Det er denne karakteren som søkes opprettholdt i kommuneplanens bestemmelse om å bevare enkelte områders karakter.

Når det gjelder reguleringsplanens bestemmelse om 1/5 tomteutnyttelse, så vurderer vi det slik at dette opprinnelig var tiltenkt nye utbyggingsområder, som det ble lagt til rette for i reguleringsplanen fra 1942. Omsøkte tiltak blir en slags tilbakeføring og tilpasning av eiendommens utbyggingsstruktur da reguleringsplanen ble utarbeidet.

Vi kan ikke se at de omsøkte tiltaket vil påvirke omkringliggende eiendommer i vesentlig negativ grad.

For tiltakshaverne er det selvfølgelig en betydelig fordel å få tillatelse til omsøkte tiltak. Ivaretagelse av tiltakshavers behov for plass og funksjoner vil etter all sannsynlighet bidra til å sikre stabile boforhold og et ønsket mangfold i bynære områder av denne typen.

Oppsummert mener vi fordelene totalt sett er klart større enn ulempene av den omsøkte dispensasjonen.

Basert på dette vurderer det derfor slik at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, og etter vår vurdering vil derfor være innenfor det kommunen kan gi dispensasjon for iht. PBL § 19-2 første ledd.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet:

Det foreligger uttalelse fra byantikvaren datert 19.5.2016. *Søknad om nytt bygg i bakgård brukt som bolig kan for byantikvarens del anbefales.*

Endring av søknad fra to boenheter til anneks er ikke forelagt antikvaren da det ikke foreligger endringer ved tiltakets ytre forhold.

Det foreligger uttalelse fra ingeniørvesenet datert 11.10.2016. *Siktlinjer i utkjørsel mot Brønnstykket er nå tegnet riktig. Det forutsettes at det ikke er noe opphøyd areal innenfor siktlinjene.*

Merknader/protester:

Det foreligger merknad fra eier av Brønnstykket 28A. Gjengis her i samme kortform som oppsummert i protesten:

- Krever at den eksklusive bruksretten Brønnstykket 28 og 28A har til stikkveien som representerer disse eiendommenes adkomst til gatenettet opprettholdes (jf. Voldgiftskjennelse fra Kristiansand forliksråd)
- Protesterer på det sterkeste mot at den samme bruksretten utvides til også å gjelde Brønnstykket 26, da denne eiendommen allerede har egen atkomst til gatenettet.
- Protesterer på at det gis dispensasjon til den høye graden av utnyttelse på eiendommen.
- Det protesteres på at eiendommen fortettes med bakgårdsbygg som i realiteten er to leiligheter
- Det forventes at eventuell parkering på eiendommen prosjekteres sammen med garasje plassert i eksisterende adkomst til eiendommen.
- Det forventes at tiltakene som planlegges på eiendommen Brønnstykket 26 varsles på nytt med korrekt informasjon om krav til dispensasjonsbehandling.

Det foreligger merknad (innsigelse) fra Help forsikring på vegne av Brønnstykket 28. Gjengis her i kortform.

Utslagsgivende for Gjedrem sitt kjøp av eiendommen Brønnstykket 28 var at eneboligen ligger rolig og avskjermet til. Det er nå kun Brønnstykket 28 a og Brønnstykket 28 som benytter veien, da eiendommene ligger i en blindgate der nevnte eiendommer har en privatbruksrett til veien samt en privatstikkvei.

Utbyggingen av naboeiendommen, Brønnstykket 26, vil medføre at flere vil benytte veien som nå kun benyttes av Brønnstykket 28 og 28 A. Dersom Brønnstykket 26 får lagt en parkeringsplass inn til veien med tiltenkt bilveiadkomst ville dette øke bruken av veien, noe som vil forårsake støy samt bruksbegrensninger for beboerne av Brønnstykket 28 og 28A, all den tid veien er smal.

Videre frykter Gjedrem at økt bygningsmasse vil forringe solforholdene samt den generelle verdien av hennes eiendom, ettersom det vil føre til en fortetning i området rundt eiendommen.

Tilsvaret til merknader/protester:

- Adkomsten til Brønnstykket 28 og 28A vil ikke bli endret. Derimot vil bakgårdsbygget på Brønnstykket 26 også få adkomst via denne samme kommunale parsellen, som er opparbeidet som adkomst til de ovennevnte eiendommene. Eksisterende bolig i Brønnstykket 26 har også i dag adkomst til hovedinngangsdøren, fra den omtalte parsellen. Eventuell trafikkøkning til parkeringsplass for omsøkt gårdsbebyggelse ansees som svært begrenset. Det er vel vanlig å regne 3-5 kjøretøybevegelser pr. døgn for det omsøkte tiltaket.
- Utnyttelsesgraden er som påpekt, høyere enn bestemmelsen i reguleringsplanen fra 1942. Utnyttelsesgraden er derimot tilsvarende eller lavere enn omkringliggende bebyggelse med adresse til Brønnstykket, Jørgen Moes gate og Jernbaneveien. Det er nå nabovarslet og omsøkt dispensasjon for ønsket utnyttelsesgrad. Vi vil hevde at det er rimelig at eiendommen Brønnstykket 26 gis tillatelse til en utnyttelsesgrad som samsvarer med øvrige eiendommer i området.

- Vi vil hevde at alle relevante dispensasjonsforhold er tilfredsstillende nabovarslet. Dette gjelder reguleringsplanens angitte grense for tomteutnyttelse, og det gjelder kommuneplanens § 12, pkt. b, som omhandler områder som ikke skal fortettes. Der det bygges nærmere nabogrenser enn 4,0 meter, foreligger det nabosamtykke med avklaring av hvilke eiendommer som skal ivareta brannsikringen. Dette er i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 29-4. Det er derfor ikke påkrevd å søke dispensasjon for dette forholdet.
- Slik den omsøkte bebyggelsen er planlagt, vil ikke tiltakene berøre solforholdene for eiendommen Brønnstykket 28. For terrassen som er etablert i tilknytning til eiendommen Brønnstykket 28A, vil omsøkte bakgårdsbygg, kun i svært begrenset grad, påvirke solforholdene i vinterhalvåret. Det er utarbeidet sol-skygge analyser som viser forholdene etter utbygging.

Det vises også til vedlagt drøfting av forhold knyttet til veirett, mv. fra advokat Gard Erik Garlie, som har foretatt en gjennomgang av voldgiftsdommen Ernst Osmund Daland oversendte sammen med sin klage.

Plan- og bygningssjefens vurdering:

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

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

Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket 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.

De to vesentlighetskriteriene i § 19-2 andre ledd er kumulative. Det betyr at begge kriteriene må være tilstede for at lovens vilkår skal være oppfylt. Dvs. at ved søknad om disp. fra 3 bestemmelser må seks kriterier være oppfylt for å kunne gi dispensasjon. Kommer et tiltak i konflikt med to eller flere bestemmelser, vil de to grunnvilkårene sjelden være oppfylt.

Tiltaket er i motstrid med følgende bestemmelser:

- § 1 *Bebyggelsens karakter og plassering skal være som vist på byplanen. [...]*
- § 3 *For åpen bebyggelse gjelder at ingen tomt tillates bebygd med mer enn 1/5 av tomtearealet. [...]*

I tillegg gjelder:

- § 1 (5) *Når det ikke foreligger motstrid, supplerer kommuneplanens arealdel nevnte kommunedelplaner, regulerings- og bebyggelsesplaner som ikke omhandler vedkommende tema (lekeplasser, annet uteareal, parkering, størrelse på garasje m.m.).*
- § 12 (b) *Bebyggelse og anlegg B4-B30, områder som ikke skal fortettes. [...]Områdene regnes som ferdig utbygd og skal ikke fortettes med ny bebyggelse utover det som framgår av gjeldende reguleringsplaner.*

Plan- og bygningsjefen vil først ta stilling til om hensynene bak de ovennevnte bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges.

Hensynet bak bestemmelser om utnyttelsesgrad er å begrense størrelsen på et tiltak av hensyn til belastningen på omgivelsene. Herunder å styre volum og omfang på bebyggelsen, enten bebyggelsen i seg selv eller i forhold til tomtearealet.

Fortetningsbehov er et generelt hensyn som trolig kan gjøres gjeldende for store deler av Kristiansand. Det kan ikke sees å være godt gjort at dette hensynet gjør seg eksplisitt gjeldende for foreliggende reguleringsplan og eiendom. Plan- og bygningsjefen kan vanskelig se at et hensyn av så generell art kan være et tungtveiende argument for en dispensasjon av dette omfanget. Dersom hensynet gjør seg så sterkt gjeldende i området Brønnstykket at reguleringsplanen fra 1942 ikke lenger gir uttrykk for ønsket grad av utnytting, bør det gjennomføres en planprosess for å endre planen.

Det kan i et moderat omfang forsvares at man går utover planens grad av utnytting for å tilpasse eks. bolig til mer moderne behov. Dette fordi planen fra 1942 kan ha gitt noen uheldige føringer i de eksisterende områdene. Kart fra 1918 (jf. fig. 5a og 5b) viser imidlertid at det ikke er foretatt store endringer i denne delen av Brønnstykket frem til i dag. I den grad eiendommene i området har større arealutnyttelse enn planens øvre grense skyldes det i hovedsak at det var slik eiendommene var bebygget på tidspunkt for planvedtaket. Dette er derfor ikke et uttrykk for at kommunen har tillatt fortetninger – i det her omsøkte omfang – i tiden etter planvedtaket.

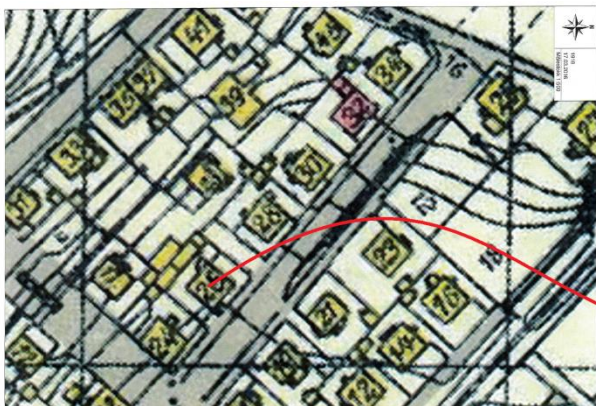


Fig. 5a: Kart datert 1918

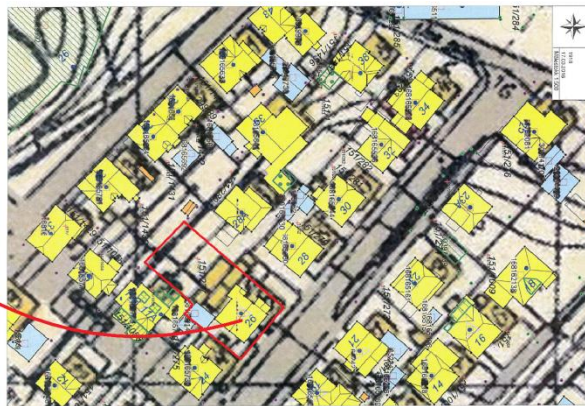


Fig. 5b: Kart datert 1918 overlagt digitale oppmålingsdata. Forskyvninger kan skyldes evt. feil i kartgrunnlaget som er laget med et mellomrom på ca. 100 år.

At man må påregne en viss utvikling i boligområder, slik at solforhold og grad av innsyn endres, kan være et greit utgangspunkt når det gjelder fortetting innenfor de rammer lov og plan gir. I sivilombudsmannens årsmelding for 2011 side 70 (sak 2011/87), blir imidlertid utgangspunktet det motsatte når det gjelder bygging i strid med reguleringsplan. Da er utgangspunktet at borgerne skal kunne innrette seg i tiltro til det som fremgår av planen. Selv om tiltaket ikke er i strid med de krav som stilles i lov og reguleringsplan til høyde eller etasjeantall, medfører tiltaket et brudd på bestemmelsen om maksimal tillatt utnyttelsesgrad. Slik økning av utnyttelsesgraden vil i seg selv kunne medføre økte naboulempere.

Ut fra reguleringsplanens bestemmelse om maksimal utnyttelsesgrad, fremstår eiendommen som fullt utbygget allerede før omsøkt tiltak, og den kan dermed vanskelig anses som en «gjenstående» eiendom i planområdet.

På tegninger vedlagt søknad datert jan. 2015 er omsøkt tiltak i bakgård vist med to boenheter, jf. fig. 5 (grønn ramme). Det vil si to bruksenheter iht. plan- og bygningsloven som inneholder alle romfunksjoner, jf. sak10 § 2-2 bokstav a-c og eiersl. § 6 første og syvende ledd.

På tegninger vedlagt revidert dokumentasjon mottatt 16.3.2016 vises de samme to bruksenheter i omsøkt bakgårdsbygning (grønn ramme).

På tegninger vedlagt supplerende dokumentasjon som er mottatt 31.1.2017 er boenhetene nå tatt ut og erstattet av såkalt anneks, men fortsatt med samme størrelse. Dvs. at bruksarealet på 124,4 kvadratmeter er beholdt, jf. fig. 6 (rød ramme). Relativ høyde er imidlertid endret ved at bygningen tegnet senket i terrenget med ca. 1,2 meter. Faktisk høyde er likevel beholdt.



Fig. 6: Planer av hhv. to boenheter og anneks. Siste versjon (rød ramme) er mottatt 31.1.2017.

I rundskriv T-5/87 (1987) har MD dept. gjort et forsøk på å klargjøre definisjon av begrepet anneks. *En bygning som hører til en annen og større bygning. Et anneks er m.a.o. ikke en selvstendig enhet, men er mer et supplement til eksisterende bygg når det gjelder soveplass, hobbyrom o.l. Derimot er det vanskelig å presisere nærmere hva som antas å falle inn under begrepet anneks, dvs. et supplement til eksisterende bebyggelse. Størrelsen på bygningen kan ha betydning ved vurderingen, men det kan også være bruken som avgjør om en bygning er et anneks, eller om det er en hovedbygning.*

Bygningen i bakgård fremstår i størrelse/volum på ingen måte som underordnet hovedbygningen. Dersom behovet ikke lenger er to selvstendige boenheter, men lokaler til egen næringsvirksomhet(er) og utøvelse innen faget fotografi/fineart, var det kanskje å forvente at man hadde funnet andre løsninger i samsvar med tiltenkt bruk.

Reguleringsplanen gir ikke svar på tiltakshavers ønsker om å drive næringsvirksomhet fra egen bakgård, og det kan derfor vanskelig forsvares i dispensasjonssammenheng arealbehov til kontor, 24 m² møterom, to bad/wc, fotolab og fotoatelier i dette omfang. Settes

det omdefinerte behovet i sammenheng med at man 10 mnd. tidligere søkte om to selvstendige boenheter innenfor samme bygningsvolum kan det stilles spørsmål ved om endringen er gjort i annen hensikt. Eiendommer har som kjent en tendens til å skifte eier(e). Kontorlokalisering til næringsvirksomhet er heller ikke et statisk behov. Alle bygninger må imidlertid tjene et formål. Formålsløse bygninger blir som oftest revet. Avstanden til annet formål- og bruk (bolig) er derfor ikke lang, jf. fig. 6.

Plan- og bygningssjefen bemerker i tillegg at eiendommen er regulert til boligformål. Det er derfor ikke anledning til å drive næringsvirksomhet – kontor – på eiendommen. Et møterom på 24 m² gir inntrykk av et annet behov enn et «tradisjonelt» hjemmekontor i en hagebod- /«skrivestue».

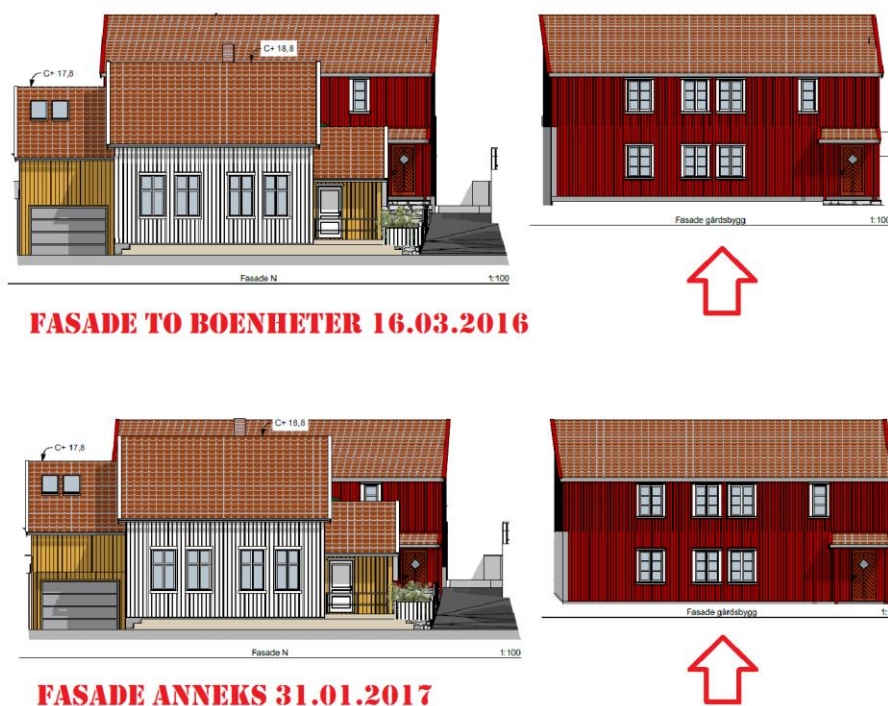


Fig. 7: Fasader av hhv. to boenheter (topp) og anneks (under). Sistnevnte er nå vist som senket i terrenget med ca. 1,2 meter fra opprinnelig kote +20,6 som vist på tegning mottatt 16.3.2016. Det er imidlertid ikke høyder som er det vesentlige i denne dispensasjonsvurderingen.



Fig. 8a: Utsnitt av situasjonskart datert 25.1.2016. Det er vist en biloppstillingsplass til de to boenhetene.

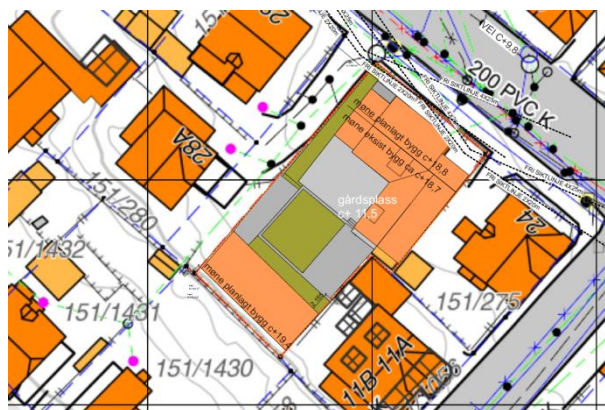


Fig. 8b: Utsnitt av situasjonskart datert 20.1.2017. P-plass som vist på fig. 7a er beholdt, men bil-symbolet er fjernet ifm. endringen til anneks.

Av situasjonskart fremgår det at bebygd areal beholdes selv om omsøkt bruk endres fra to boenheter til annek.

Hensikten bak kommuneplanens arealdel § 12 bokstav b fremgår av bestemmelsens ordlyd. Formålet er å sikre bevaring av karakteristiske områder hvor arealplan, bebyggelse og eiendomsstruktur både er tydelig, lite endret og der områdets egenskaper er tydelige og gjennomgående slik at de gir området karakter. Vi viser her til fig. 4 og 5a/5b.

Videre sier bestemmelsen at området regnes som ferdig utbygget og skal ikke fortettes med ny bebyggelse utover det som framgår av gjeldende reguleringsplaner. Vi viser her til reguleringsbestemmelse § 1 – *bebyggelsens karakter og plassering skal være som vist på planen.*

Eiendommen fremstår derfor som fullt utbygget, og den kan dermed vanskelig anses som en «gjenstående» eiendom i planområdet med bygge-hjemmel utover eksisterende hovedhus, jf. siste avsnitt s. 10.

Søkers vurdering av tiltaket i forhold til helse, miljø og sikkerhet er ikke relevant i vurderingen av dispensasjon fra plan. Vurdering ift. HMS er kun aktuelt ved dispensasjon fra materielle bestemmelser i plan- og bygningsloven eller Byggteknisk forskrift (TEK10), jf. pbl § 19-2 annet ledd.

Plan- og bygningssjefen har ikke tatt stilling til de privatrettslige forhold som er omtalt vedr. bruk av atkomstvei. Atkomstveien er kommunal veigrunn, og det er kommunen ved ingeniørvesenet som veieier som må ta stilling til evt. utvidet bruk.

Plan- og bygningssjefen finner etter dette at hensynene bak reguleringsbestemmelser §§ 1 og 3, samt § 12 (b) i kommuneplanens arealdel, blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Plan- og bygningssjefen går derfor ikke videre til å vurdere fordeler og ulemper ved tiltaket.

André Berntsen, 22.3.2017

Punkt 79/17: Paradisveien 25 - 151/1584 - dispensasjon fra utnyttelsesgrad i plan

Bilag

Brev fra Bjørgulv Bjørgum.pdf



Arkivsak-dok. 201405280-9
Saksbehandler Andre Berntsen

Saksgang Møtedato
By- og miljøutvalget 23.03.2017

Paradisveien 25 - 151/1584 – søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgrad i plan - avslag

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra grad av utnytting. Reguleringsplanen fra 1952 hjemler at uthus og garasjer kan oppføres med inntil 25 m² i grunnflate. Det søkes derfor om dispensasjon for å kunne utvide et anneks fra 49 m² til ca. 88 m². Tiltaket er allerede gjennomført, og det søkes derfor om godkjenning i ettertid. Eksisterende enebolig med to utleieenheter (hybel), anneks på 49 m² (godkjent) og garasjeanlegg på 183 m² tilsier at ytterligere supplement (arealbehov i sidebygning) til eksisterende bolig ikke kan løses gjennom dispensasjon. Søknaden er ikke behandlet administrativt, men sendes til 1. gangs behandling i politisk utvalg (BMU).

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget finner at planens hensyn vedr. grad av utnytting blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges, og at vilkårene for å kunne gi dispensasjon derfor ikke er oppfylt.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

André Berntsen
Saksbehandler

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart:

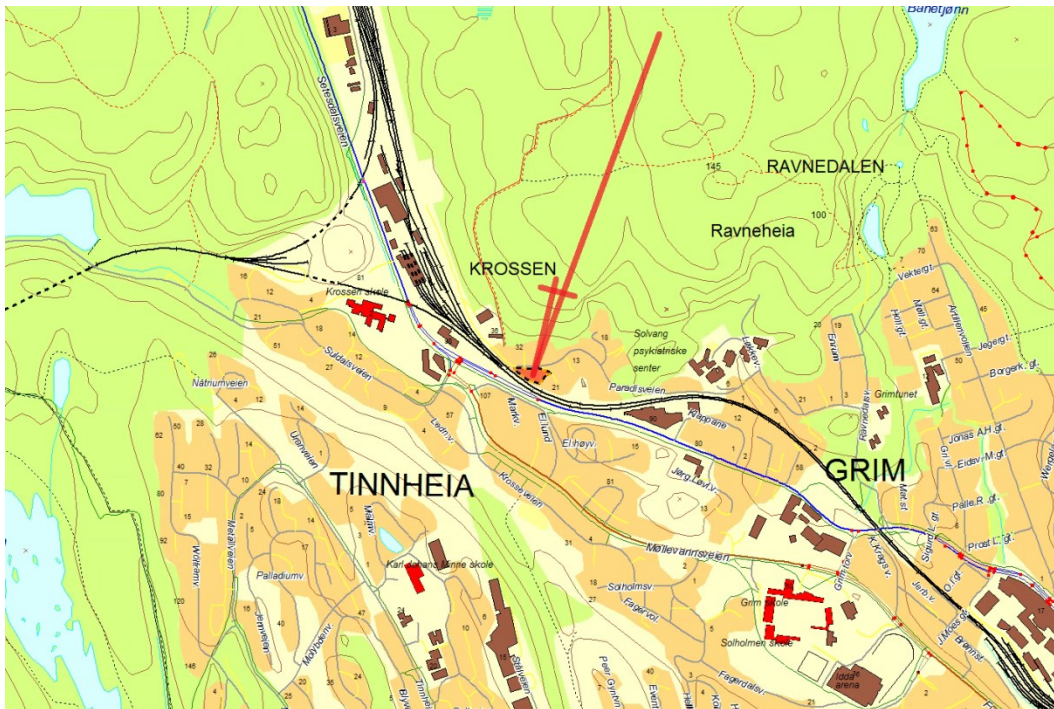


Fig. 1: Plassering av Paradisveien 25 er merket med rødt/pil

Gjeldende plangrunnlag:

Området omfattes av reguleringsplan nr. 73: *Paradisområdet*. Godkjent 24.11.1952 med endring godkjent 26.2.1957. Formål bolig.

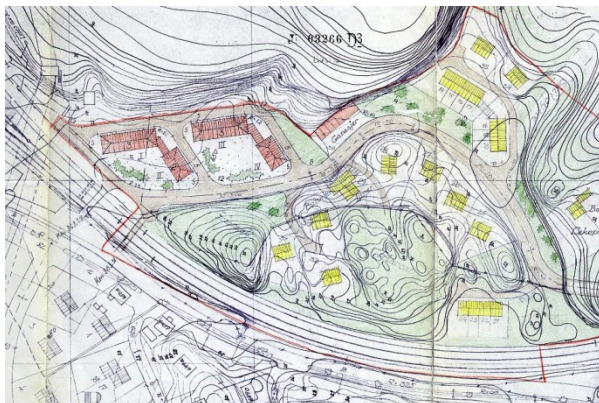


Fig. 2: Utsnitt av reguleringsplanen fra 1952.

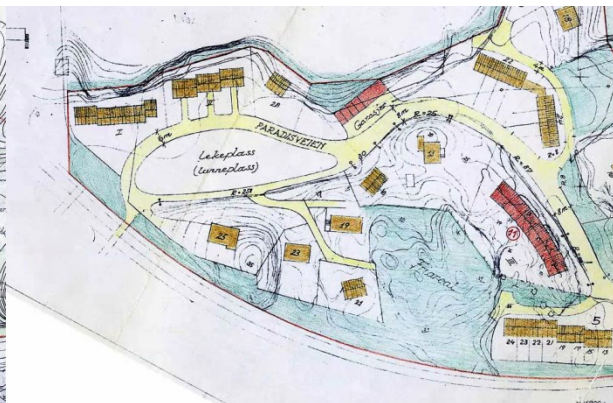


Fig. 3: Utsnitt av endret plan fra 1957. Nr. 25 er nå illustrert som eksisterende bygning, men fremkommer likevel ikke av kart fra 1952, jf. fig. 2.

Av relevante bestemmelser for tiltaket nevnes:

§ 1:

[...] bebyggelsen plasseres i forhold til gater og friarealer som vist på planen.

Plassering av uthus- og garasjer er ikke vist på planen, men iht. § 7 kan slik bygning tillates, og plasseringen må derfor ikke dispensasjonsbehandles.

§ 7:

På villatomtene kan våningshusenes størrelse være inntil 15 % av tomtens nettoareal, dog ikke større enn 120 m². Husene må ikke inneholde mer enn 2 familieleiligheter.

Uthus, garasjer, og lignende kan oppføres i 1 etasje med inntil 25 m² grunnflate, og plasseringen må i hvert enkelt tilfelle godkjennes reguleringsvesenet.

Eksisterende forhold:

Ifm. søknad om bruksendring av anneks til bolig, samt fradeling av parsell med omsøkte anneks, er det funnet avvik ift. tidligere godkjenning.

Størrelse på omsøkte eiendom er 1,63 daa.

Enebolig med 2 hybler ble godkjent i 1956. Dvs. før planendringen i 1957, jf. fig. 1 og 2. Det ble ikke gitt dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan da boligen ble godkjent.

Garasjeanlegg på ca. 165 m² med av 10 garasjer, jf. fig. 4, ble godkjent i 1957. Det ble ikke gitt dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan da garasjeanlegget ble godkjent.

I 1981 ble det godkjent et tilbygg til garasjeanlegget på ca. 18 m².

Det ble 21.2.1983 gitt tillatelse til et uthus med bebygd areal på 49 m². Uthuset ble godkjent bruksendret til anneks av plan- og bygningsetaten den 25.6.2007. Det ble ikke gitt dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan verken da uthuset ble godkjent eller da det ble gitt tillatelse til bruksendring. Kommunens vedtak fra 1983 og 2007 har derfor en innholdsmangel.

Til annekset ble det den 27.6.2012 gitt tillatelse til veranda og trapp ned til terreng. Det ble ikke gitt dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Dvs. vedtak med nok en innholdsmangel.

På kartet har omsøkte bygning et betydelig større areal enn godkjent. Måling på kart viser en størrelse på ca. 103 m² målt langs takfot. Med fratrekk for takutstikk er BYA ca. 88 m². En tilnærmet dobling iht. det som er omsøkt og godkjent. Veranda som nevnt over kommer i tillegg.

Det foreligger som nevnt søknad om bruksendring av anneks til selvstendig boenhet. Det søkes i tillegg om fradeling av parsell med omsøkt anneks. Dette behandles som egen sak.

Denne saken omhandler godkjenning i ettertid oppføring av uthus/anneks større enn godkjent.



Fig. 4: Paradisveien 25 merket med gul pil. Uthus/anneks ligger til venstre for hovedhuset (m/ grønt tak/torv).

Søknaden:

Søknad om bruksendring/deling ble mottatt 23.5.2014. Søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgrad for oppføring av bod/anneks ble mottatt 3.10.2014. Det er den sistnevnte søknad om dispensasjon som behandles i denne sak. Ved en inkurie er søknadene ikke behandlet. Kommunen er gjort oppmerksom på feilen ultimo 2016 / primo 2017. Kommunen vil derfor beklage på det sterkeste den lange liggetiden saken har fått.

Bakgrunn:

Nåværende hjemmelshaver ervervet eiendommen med bolig og uthus i 2007, og hevder god tro hva gjelder godkjent størrelse på uthus. Etter overtakelse av eiendommen har eier søkt bruksendring fra uthus til anneks.

Begrunnelse for dispensasjon:

Denne dispensasjonen vil på ingen måte være til sjenanse eller til hinder for allmennhetens interesser eller på annen måte være til skade for helse, miljø eller sikkerhet i området.

Ved at denne saken er såpass spesiell, ved at bygget har stått slik siden 1983, vil en dispensasjon i dette tilfellet ikke kunne gi presedens. Dette på grunn av at det etter all sannsynlighet ikke finnes liknede saker innenfor dette planområdet.

Vi kan på denne bakgrunn ikke se av verken loven, planen eller bestemmelsene, eller hensynene bak disse, blir vesentlig tilsidesatt ved å gi omsøkte dispensasjon.

Fordelene for tiltakshaver er selvsagt meget store ved at det her gis dispensasjon. I motsatt fall må bygget rives. Det vil ikke være mulig å endre konstruksjonen slik det ble godkjent i 1993.

Vi kan ikke se at en dispensasjon kan gi noen form for samfunnsmessige ulemper, eller på annen måte være til skade for helse, miljø og sikkerhet i området.

Plan- og bygningssjefens vurdering:

Saken omhandler godkjenning i ettertid av et ulovlig tiltak. Kommunen behandler likevel tiltaket som om dette ikke er bygget. Tiltaket behandles på ordinær måte som en dispensasjon fra grad av utnyttning for utvidelse av anneks fra 49 m² til ca. 88 m².

Vi gir likevel en kort bemerkning til søkers argumenter vedr. eksisterende forhold. Hva tiltakshaver har ervervet i såkalt «god tro» er et privatrettslig forhold mellom kjøper og selger. Erverv av eiendom hvor det påligger offentligrettslig råderettsinnskrenkning, som her strekker seg tilbake i tid, er ikke et argument som taler for dispensasjon. Dette fordi ulovlige forhold etter pbl har ingen foreldelsesfrist. Preventive hensyn tilsier dessuten at ulovligheter ikke kan «reddes» gjennom bruk av dispensasjon fra plan som fortsatt gjør seg gjeldende.

Plan- og bygningssjefen vil først ta stilling til hvorvidt hensynene bak reguleringsbestemmelse § 7 blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges.

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra er å regulere omfanget av arealbruken gjennom antall bygningsvolum som kan oppføres, og størrelsen på uthus og garasjer. Reguleringsbestemmelse § 7 bør antakelig sees i sammenheng med planens årstall, og at man på dette tidspunktet måtte søke fylkesforsyningsnemd om kjøp av bygningsmaterialer. Størrelsen på 25 m² kan derfor tenkes styrt av andre ressurs-hensyn enn arealbruk alene.

I 1983 godkjente kommunen søknad om uthus med BYA 49 m² uten å se hen til planens bestemmelse om maks størrelse på 25 m². Tiltaket ble følgelig ikke dispensasjonsbehandlet. Søknadstegningene fra 1983 viser samtidig en BYA på 87,3 m² (målt langs takfot – samme måling i nåværende kart viser et areal på 103 m²). Dette avviket mellom søknad og tegninger ble ikke opplyst i søknaden, og er heller ikke nevnt i vedtaket. Kommunen har lagt opplysning i søknad til grunn for vedtaket.

Kommunen burde imidlertid ha vært tilbakeholden med å godkjenne et uthus større enn planens øvre grense. Behovet for uthus og ytterligere lagringsplass, utover eksisterende garasjeanlegg på 174 m², kunne vanskelig forsvares, ei heller ved en dispensasjonsbehandling.

Som nevnt over er det i denne sammenheng relevant å henvise til kommuneplanens arealdel, og at kommunen siden 2011 har hatt en bestemmelse om maks størrelse for garasjer på 50 m² BYA eller BRA. Det er også relevant å sammenligne uthus og garasjer fordi begge er supplementsbygninger (også kalt en sidebygning) til en hovedbygning, og fordi samme utnyttelsesgrad i plan gjelder både for uthus og garasje.

Bestemmelsen i kommuneplanens arealdel er tatt inn som et verktøy nettopp for å styre størrelser og volum på garasjer i retning av å skulle være et underordnet bygningsvolum i relasjon til hovedbygningen. Bestemmelsen om maks BRA er også tatt inn fordi det ikke er ønskelig å tilrettelegge for boenhet i bygning hvor det primært søkes om bod-/garasje.

Kommuneplanens bestemmelse kommer imidlertid bare til anvendelse hvor reguleringsplaner ikke har egne bestemmelser om størrelse på garasje.

Dersom tiltaket omhandlet dispensasjon fra reguleringsplanens størrelse på 25 m² ville det vært naturlig å henvise til kommunens praksis i dag og kommuneplanens størrelse på maks 50 m². Størrelsen på uthuset som ble godkjent i 1983 samsvarer med kommunens nåværende praksis. Og kan således forsvares.

Men det er p.t. ingen praksis innenfor planområdet spesielt eller kommunen generelt med å tillate uthus (boder), garasjer eller anneks med størrelse på ca. 85 m². I rundskriv T-5/87 fra KMD (dept.) er definisjonen av «anneks» en ikke selvstendig enhet, men mer som et supplement til eksisterende bygg når det gjelder soveplass, hobbyrom o.l. Videre skriver dept. at størrelsen på bygningen kan ha betydning ved vurderingen, men det kan også være bruken som avgjør om en bygning er et anneks, eller om det er en hovedbygning.

En utvidelse som tilsvarer en dobling i størrelse av eksisterende anneks; som i 2007 ble godkjent med alle romfunksjoner, vil tilrettelegge for bruk som selvstendig bolig (hovedbygning). Det vises i den sammenheng til søknad som foreligger om bruksendring fra anneks til bolig, og fradeling av parsell.

Når det gjelder søkers argument om manglede presedens foreligger det vedtak med avslag fra hhv. 2008 (BUS – 30.10.2008 – 7/2) og 2012 på søknad om garasje med BYA på 59,6 m² og boenhet i 2. et. Eiendommen dette gjelder er 151/1596 - Paradisveien 28. Hensynet til presedens, og forutberegnelighet i forvaltningen av planen, tilsier derfor at likelydende saker må behandles likt. I dette tilfellet dispensasjon fra grad av utnytting i plan. Dvs. BYA >> 25 m².

De ovennevnte vedtak fra 1983 og 2007 har som nevnt en innholdsmangel, og kan følgelig ikke gi presedens for etterfølgende saker. I det man med henvisning til likebehandling ikke kan gjøre krav på at kommunen skal begå nye saksbehandlingsfeil.

En ny dispensasjon fra grad av utnytting i plan med utgangspunkt i en generell begrunnelse, fordi man ønsker «redde» en ulovlighet, kan gi presedens for etterfølgende saker. I det en kan forvente at eier av 151/1596 ønsker å prøve sin sak på nytt dersom dispensasjon innvilges.

Søkers vurdering av tiltaket i forhold til helse, miljø og sikkerhet, jf. pbl § 19-2 tredje ledd, er ikke relevant da søknaden ikke omhandler dispensasjon fra Byggeteknisk forskrift (TEK10).

Eksisterende enebolig med to utleieenheter (hybel), anneks på 49 m² (godkjent) og garasjeanlegg på 183 m² tilsier at ytterligere supplement til eksisterende bolig ikke kan løses gjennom dispensasjon.

Plan- og bygningssjefen finner etter dette at hensynene bak bestemmelsen om plassering og utnyttelsesgrad blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges. Vi finner på bakgrunn av dette at vilkårene for å kunne gi dispensasjon ikke er oppfylt.

Vi går derfor ikke videre til å vurdere fordeler og ulemper ved tiltaket.

André Berntsen
Saksbehandler, 20.2.2017

Punkt 80/17: Haslevollen - 20/2 - søknad om dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen for oppføring av tomannsbolig

Bilag

1. Protester fra nabo og Haslevollen Vel.pdf
2. Uttalelse fra Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder-Miljøvernavdeling.pdf
3. Uttalelse fra parkvesenet.pdf
4. Tilsvar til protest fra ansvarlig søker og tiltakshaver.pdf



Dato 7. mars 2017
Saksnr.: 201614706-11
Saksbehandler Helge Røilid

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
23.03.2017

Haslevollen - 20/2 - søknad om dispensasjon fra formålet i detaljreguleringsplanen for oppføring av tomannsbolig

Sammendrag

Det søkes om dispensasjon fra formålet i detaljreguleringsplanen. Eiendommen er regulert til landbruksformål.

Det foreligger protest fra nabo og Haslevollen Vel. I protestene vises det til at detaljreguleringsplanen er av nyere dato fra 2011. De er bekymret for skoleveien til barn og mener planen må følges slik som den er utarbeidet i tråd med infrastrukturen for området.

Hovedtemaet er om man skal gi dispensasjon fra formålet landbruk for oppføring av tomannsbolig. Området det søkes om oppføring av tomannsbolig skal benyttes til jord- og skogs relatert virksomhet. Planen i området er ny, og det er i planprosessen utført en gjennomgående vurdering av formålene i planen i forhold til omkringliggende bebyggelse, infrastruktur m.v. Innvilgelse av dispensasjon i denne saken vil kunne gi en uheldig presedensvirkning.

Plan- og bygnings sjefen har etter intern drøfting vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsene og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt.

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget avslår søknaden i medhold av plan- og bygningslovens § 12-4, virkninger av reguleringsplanen, da hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Vilåårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke.

Venke Moe
Plan- og bygnings sjef

Helge Røilid
Saksbehandler

Vedlegg:

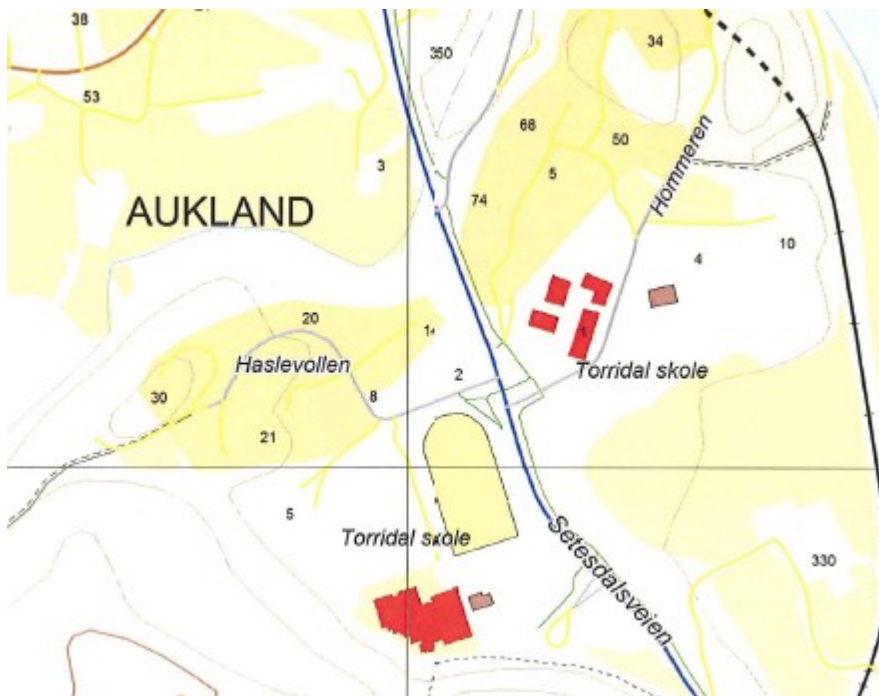
- 1 Protester fra nabo og Haslevollen Vel
- 2 Uttalelse fra Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, Miljøvernavdeling
- 3 Uttalelse fra parkvesenet
- 4 Tilsvar til protest fra ansvarlig søker og tiltakshaver

Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

SØKNADEN

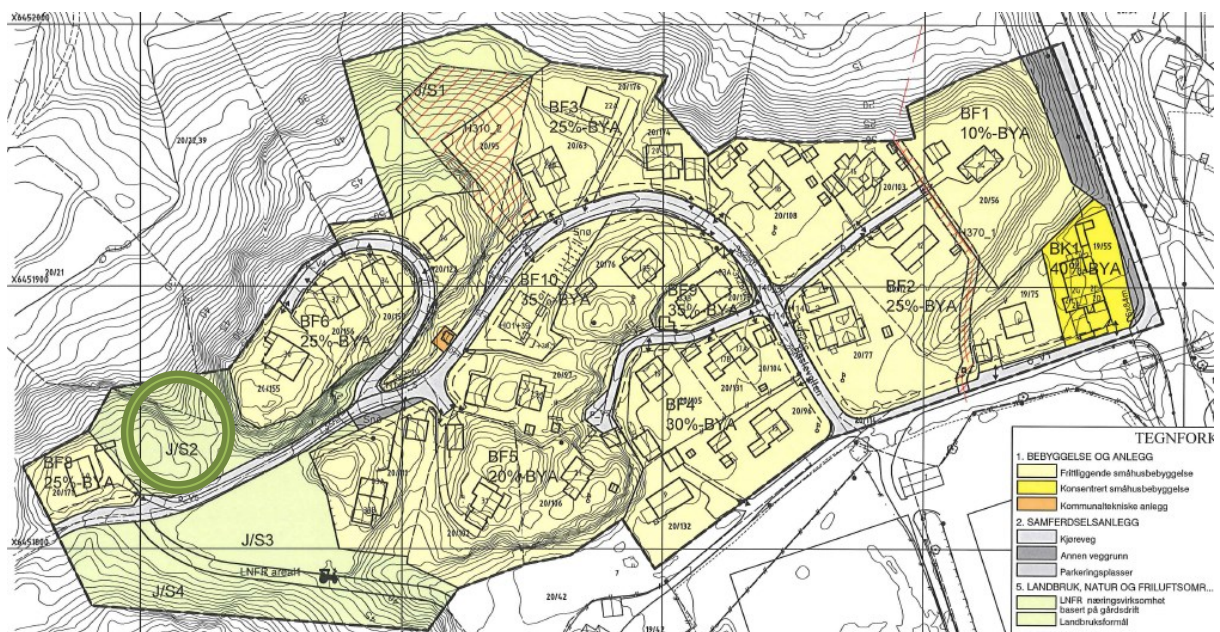
Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av detaljreguleringsplan for Haslevollen. Godkjent 11.05.2011.

Formål: Landbruk

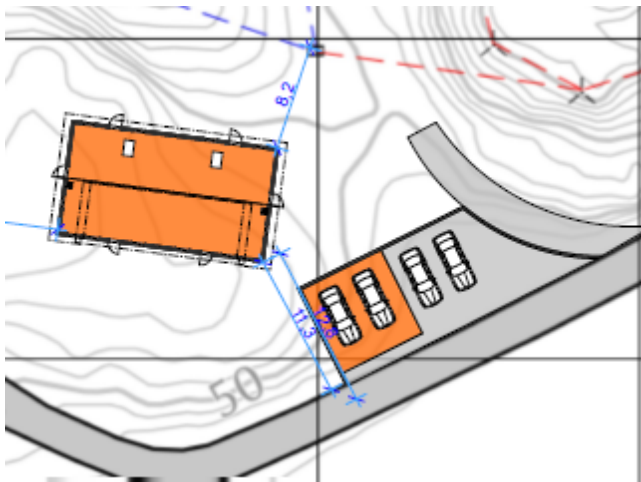


Den grønne sirkelen på detaljreguleringsplanen viser plassering til tomannsboligen, innenfor området landbruk (J/S2).

Søknaden

Det søkes om dispensasjon fra formålet i detaljreguleringsplanen for oppføring av tomannsbolig. Bruksareal for tomannsbolig er oppgitt til 250 m².

Situasjonskart som viser tomannsbolig:



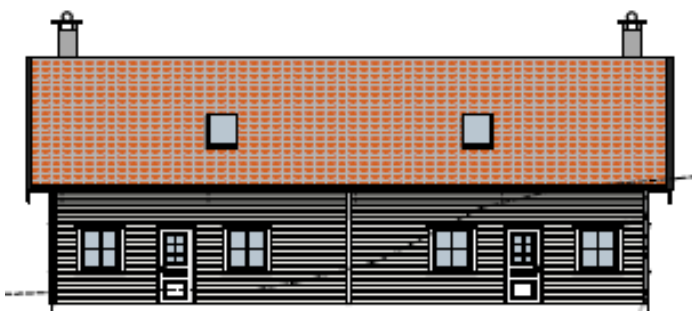
Fasadetegninger:



Fasade sør



Fasade øst



Fasade Nord



Fasade Vest

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder:

Oversendelsen gjelder oppføring av tomannsbolig med totalt BRA 250 m² på Haslevollen i Torridal. Tiltaket krever dispensasjon fra LNF-formålet i reguleringsplanen, samt fra kommuneplanen. Eiendommen er regulert med LNF-formål i «Haslevollen gnr 20 bnr 2 m.fl.» vedtatt av bystyret 29.03.2011. I følge bestemmelsene til reguleringsplanen, jf. § 4.1, skal området benyttes til jord- og skogrelatert virksomhet. I kommuneplanen er området avsatt som LNF-område. Området innehar i følge Gårdskart skog med middels god bonitet. Tiltaket

berører ikke dyrket mark, men på motsatt side av Haslevollen er det fulldyrka mark på 1,7 daa. Avstanden fra bolighusene til dyrka mark vil bli ca. 15 meter.

Miljøvernavdelingen mener kommunen må vise forsiktighet med å gi dispensasjon for utbygging i LNF-områder da Kristiansandsområdet innehar stort byggepress, i tillegg er reguleringsplanen for området relativt ny. Vi mener kommunen bør følge sin egen plan som har vært gjennom en omfattende planprosess med helhetlig vurdering av arealbruken, samt medvirkning fra berørte parter og interessegrupper. I henhold til retningslinjene i kommuneplanen er etablering av nye boenheter i LNF-områdene ikke tillatt. Nybebyggelse bør fortrinnsvis lokaliseres til områder avsatt til dette formålet i kommuneplanen og det bør derfor ikke åpnes for spredt boligbygging i LNF-områder gjennom dispensasjon. Kommunen må vurdere om omsøkte boliger kan komme i konflikt med landbruksinteresser. Reguleringsbestemmelsene om jord- og skogrelatert virksomhet bør tas til følge. Ved vurdering av om det kan gis dispensasjon bør det også vektlegges om et positivt dispensasjonsvedtak kan gi uheldig presedensvirkninger for senere tilsvarende saker. Over tid vil en slik dispensasjonspraksis også kunne medføre at de hensyn som både reguleringsplanen og kommuneplanen skal ivareta gjennom byggeforbudet i LNF-områder, vil kunne bli redusert.

Parkvesenet:

Arealet er en del av en landbrukseiendom, søknad om fradeling må derfor behandles etter jordlovens § 12. Berører ikke dyrka mark, trenger derfor ikke tillatelse til omdisponering etter jordlovens § 9. Det må vurderes om tiltaket har betydning for adkomst eller drift av skog som ligger bak.

Protester

Det foreligger protest fra eier av Haslevollen 30 som inneholder følgende:

- Reguleringsplanen for Haslevollen er av nyere dato: Ikrafttredelsesdato 11. mai 2011.
- Reguleringsplanen ble utarbeidet for søker Gbnr 20/2 og igangsatt 17/8-07 i forbindelse med byggingen av Haslevollen 27 A,B,C og D. (4-mannsbolig). Opprinnelig var det søkt om 6-mannsbolig, men dette fikk ikke gjennomslag på grunn av trafikkmessige og miljømessige forhold.
- På nevnte tomt (den som søkes bebygd) var det tidligere utskilt en tomt. Denne ble nulltet ut i forbindelse med reguleringsplanen av 11. mai 2011 av de samme hensyn som nevnt tidligere. Det er da merkelig at denne tomten kan gjenoppstå etter at reguleringsplanen er vedtatt.
- Det er også verdt å merke seg at de begrunnelser som blir nevnt i dispensasjonssøknaden fra Gbnr 20/2 også gjaldt i 2011, men førte likevel til at området ble definert som LNF område og innlemmet i reguleringsplanen av 11. mai 2011.
- Er kjent med at andre beboere på Haslevollen ikke har fått godkjent endringer ut over reguleringsplanen.
- Slik som situasjonen er i dag, er det ikke noe som skulle tilsa at dette området bør vurderes på nytt.
- Det bør også bemerkes at søker som godkjente reguleringsplanen av 11. mai 2011, allerede etter så kort tid ber om dispensasjon fra planen.
- En reguleringsplan er et bindende dokument, og rent prinsipielt vil det ikke være riktig å gjøre unntak når planen er av nyere dato. Dette kan skape presedens og uthule hele formålet med reguleringsplanen: en langsiktig plan over arealutnyttelsen.

Det foreligger protest fra Haslevollen Vel som inneholder følgende:

- Ny reguleringsplan for området (fra 2011) har regulert det aktuelle området til jord og skogrelatert virksomhet, etter at det før var en tomt. Det virker merkelig å ville regulere det tilbake etter så kort tid. Haslevollen 18 og Haslevollen 25 har i løpet av de siste årene fått avslag på søknad om hhv utskilling av tomt og byggetillatelse. Det bør være lik behandling for alle.

- En bolig ekstra i Haslevollen vil medføre økt trafikk på en vei der sikkerheten for barn og voksne er dårlig pga manglende fortau/ gang-sykelsti. Skolen bruker også området til turer flere ganger pr uke, så det er mange myke trafikanter å ta hensyn til.
- Veien inn til eiendommen er en smal privat grusvei uten kommunal brøyting eller gatelys. Veien kommer inn på den kommunale veien midt i en sving og bakke. Om vinteren blir snøen ofte brøytet sammen til en stor haug i svingen. Mer trafikk her kan skape farlige situasjoner, spesielt vinterstid.
- Det går en gammel sti over området, ikke tydelig og mye brukt, men likevel en sti.
- Vi håper disse kommentarene vektlegges i det videre arbeidet med saken.

Tilsvaret til protester fra ansvarlig søker inneholder følgende:

- Klager påstår at grunnen til at vi ikke fikk gjennomslag for en 6 mannsbolig på Haslevollen 27 tidligere var trafikkmessige og miljømessige forhold. Dette medfører ikke riktighet. Grunnen til avslaget var ikke trafikale forhold men overskridelse av utnyttelsen på tiltaket.
- Tomten har ikke vært utskilt tidligere, slik det blir påstått. Den ble søkt omgjort fra LNF til boligformål før reguleringsplanen ble vedtatt. Vi mener tiltaket ikke berører eier av Haslevollen 30 i noen grad.
- Vi står fast ved at dette er en naturlig utvidelse av feltet og at området ikke egner seg til annet areal innenfor LNF formålet. Vi mener klart at fordelene med å gi dispensasjon er større enn ulempene.
- Vi vil også nevne at søknader på den aktuelle tomten var før det ble satt i gang regulering på stedet.

Tilsvaret til protester fra tiltakshaver inneholder følgende:

- Vi ser at Velforeningen på Haslevollen har kommet med en nabomerknad hvor de omtaler veien inn i området som et problem for dem, og at de mener denne ikke tåler mer trafikk.
- Om dere går tilbake til reguleringsplanarbeid gjort i dette området fra 2007 og frem til ca. 2011-2012, så vil dere se at grunneier fikk pålegg om å oppgradere veien inn til dette området når han regulerte inn en 4-mannsbolig. Dette ble gjort.
- Velforeningen forsøkte i tillegg å presse gjennom at grunneier måtte opparbeide et større parkeringsområde på sin grunn, bare meter fra der vi søker inn vår tomannsbolig, for å kunne ta i mot flere turgåere til området rett innenfor. Dette ble ikke tatt til følge, og grunneier slapp dette.
- Veien inn i området er blitt kraftig oppgradert nå i ettertid, både med lys og bredde, og av denne grunn synes vi at det faller på sin egen urimelighet at Velforeningen i området nå klager på at veien ikke tåler trafikk til to ekstra boenheter, når de selv for få år siden ønsket en større parkeringsplass rett ved der denne boligen skal stå, nettopp for å kunne ta i mot en betydelig mengde ekstra biler, noe som igjen hadde medført en betydelig økning i trafikk, kontra den lille økningen denne tomannsboligen medfører.
- Dette pluss det faktum at også Vegvesenet har gitt tommelen opp til at veistandarden inn i området nå er god, håper vi gjør at ikke Velforeningens klage blir tatt til følge.
- Kan legge til at også vann- og kloakk ble godt oppgradert i området samtidig som veien ble det, så alt ligger godt til rette for fortetting i dette boligområdet.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1, er det søkt om dispensasjon fra formålet landbruk i detaljreguleringsplanen.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker følgende:

- Saken på gbnr. 20/2 kan dere behandle etter pbl først da det ikke er spesielle landbruksinteresser.

- Hovedhensynet i LNF-område er hensynet til å ivareta allmennhetens interesser og hindre at tilgjengeligheten til omliggende naturområder reduseres, samt ivareta landbruksinteresser.
- Tiltak ønskes plassert på del av LNF området som ikke egner seg til annet areal innenfor LNF formålet. Gjeldende teig er meget kupert og egner seg ikke til jordbruksareal for dyrket mark eller sammenhengende innmarksbeite. Teigen er registrert med skogområder med middels bonitet.
- Tiltaket hindrer ikke ferdsel, da tomten fra før er for bratt og lite tilgjengelig for allmennheten. Det er ingen kjente turstier over eiendommen. I følge kartdatabasen gårdskart, skog og landskap, er det ingen kjente registreringer, og dermed ikke i strid med naturmangfoldsloven.
- Det foreligger klart større fordeler enn ulemper å få etablert boligen sett i et samfunnsmessig perspektiv med mangel på boliger og befolkningsvekst.
- Tiltaket er ikke til hinder for helse miljø og sikkerhet i området. Bygget som planlagt er ikke til hinder for utsikt, solforhold eller annen sjenanse for naboer. Bebyggelsen er plassert slik at en får et «luftig» inntrykk, samt at uteoppholdsarealene er tilfredsstillende med hensyn til størrelse og solforhold.
- Vi vurderer tiltaket estetisk passende ihht. tomtens typografi og omkringliggende arkitektur, og mener klart at fordelene med å gi dispensasjon er større enn ulempene, og håper med dette at dispensasjon kan gis.

Plan- og bygnings sjefens samlede vurdering

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

Hensynet bak bestemmelsen er å ivareta landbruksinteressene i området. Området skal benyttes til jord- og skogs relatert virksomhet. Formålet tillater ikke boligbebyggelse.

Vurdering

Tiltaket er i strid med formålet landbruk i detaljreguleringsplanen. Området det søkes om oppføring av tomannsbolig skal benyttes til jord- og skogs relatert virksomhet. Detaljreguleringsplanen angir nærmere fastsatte områder der det kan oppføres boligbebyggelse. Planen har dermed i detalj tatt stilling hvor boligene skal plasseres og antall boliger. Planen som ble stadfestet av Bystyret i 2011 har vært gjennom en omfattende planprosess med helhetlig vurdering av arealbruken, samt medvirkning fra berørte parter og interessegrupper. Naboene har også bosatt seg i området i den tro at planen vil bli fulgt.

Området er særskilt avsatt til landbruksformål og tiltaket krever også behandling etter jordloven. Avstanden fra den omsøkte tomannsboligen til dyrka mark vil bli ca. 15 meter. Det er et visst press for etablering av nye boliger i området. Under slike forhold er det viktig med en planlagt arealutnyttelse. Plan- og bygnings sjefen har tidligere gitt avslag på andre saker om fortetting i samme området, og dette viser at det er en konkret fare for uheldig presedensvirkning dersom dispensasjon innvilges i denne saken. Haslevollen Vel ønsker ikke at området utvikles med flere nye boliger og er bekymret for skoleveien i området. For å unngå en ukontrollert utbygging med uklare konsekvenser, særlig for infrastruktur er det viktig å holde fast ved det planlagte formålet i planen.

Det følger også av plan- og bygningsloven at kommunen ikke må dispensere fra planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. I denne saken foreligger det slik negativ uttalelse fra

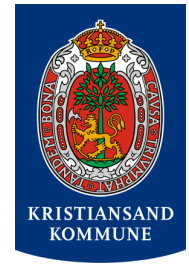
Fylkesmannens miljøvernnavdeling. Uttalelsen er saklig og konkret begrunnet, og uttalelsen har dermed betydelig vekt i favør at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt.

Plan- og bygningssjefen har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at tiltaket fraviker så vidt mye fra gjeldende plan at hensynene bak bestemmelsene og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Vilåarene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke.

Punkt 81/17: Dvergsnesveien 49 og 51 - 61/47 og 61/156 - dispensasjon for rivning, oppføring og grensejustering.

Bilag

1. Søknad om dispensasjon.pdf
2. Uttalelse fra fylkesmanne i Aust- og Vest - Agder.pdf



Arkivsak-dok. 201616195-7
Saksbehandler Håkon André Arnesen

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
23.03.2017

Dvergsnesveien 49 og 51 - 61/47 og 61/156 - dispensasjon for rivning, oppføring og grensejustering.

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra formål friområde i reguleringsplan for Strømme-Korsvik Felt R-S. Søknaden omfatter to tilstøtende eiendommer der den ene eiendommen er bebygd og den andre eiendommen er ubebygd. Dispensasjonssøknaden er for rivning av en av to boliger på bebygd eiendom, samt oppføring av ny garasje på samme eiendom. Det er videre søkt dispensasjon for oppføring av ny bolig på eiendom som i dag ikke er bebygd og grensejustering for å overføre eksisterende garasje fra den bebygde eiendommen til den ubebygde eiendommen. Det er vurdert at hensynet bak formål friområde blir vesentlig tilsidesatt. Ny bolig blir i tillegg liggende innenfor rød støysone i kommuneplanen. Boligbebyggelse i rød sone bør etter retningslinjene ikke tillates.

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens formål friområde.](#)

[Begrunnelse fremgår av saksfremstilling. Hensynet bak bestemmelsene i plan blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl §§ 19-2 og 12-4.](#)

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Håkon André Arnesen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Uttalelse fra Fylkesmannen i Aust- og Vest - Agder

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

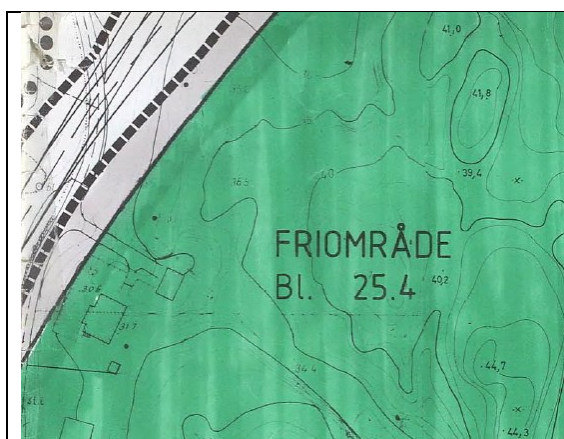
SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av reguleringsplan for Strømme-Korsvik Felt R-S. Stadfestet 30.04.1986.
Formål: Friområde.



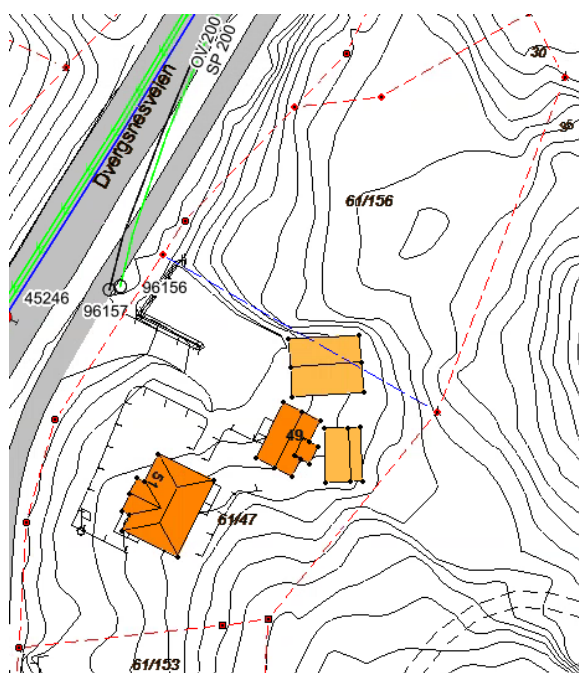
§ 5.

Friområder.

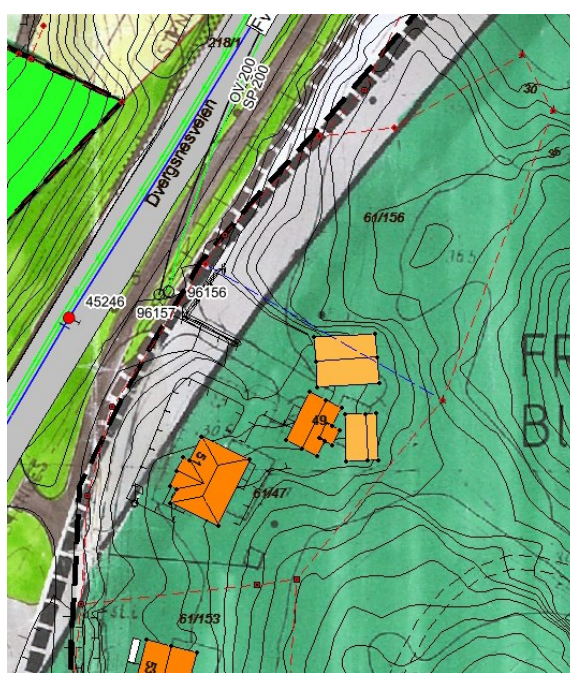
Innenfor det regulerede friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har tilknytning til områdets bruk som friområde samt anlegg for lek, idrett og sport, så som fotball-, håndballbane, lysløype og andre lignende anlegg.

Eksisterende forhold

Eiendom GB 61/47 består av Dvergsnesveien 49 og 51. Dvergsnesveien 49 er en enebolig med et BRA på 39 m² og Dvergsnesveien 51 er en enebolig med et BRA på 163m². I tillegg er det oppført ett uthus med BRA på 30 m² og en garasje med BRA på 60 m² på eiendommen. Det nord-vestre hjørnet av garasjen ligger over eiendomsgrensen mot GB 61/156. Eiendom GB 61/156 er i dag ubebygget med unntak av hjørne på garasje oppført på GB 61/47 som er bygget over eiendomsgrensen. Eiendommene er i all hovedsak regulert til friområde i reguleringsplanen for Strømme-Korsvik felt R-S, stadfestet 30.04.1986. Garasje på eiendommen er godkjent på dispensasjon fra formål i 2007. Det er i forbindelse med tillatelsen til oppføring av garasjen stilt vilkår om at det må foretas en grensejustering slik at garasjen i sin helhet blir liggende innenfor GB 61/47. Denne grensejusteringen er ikke gjennomført.



Situasjonskart

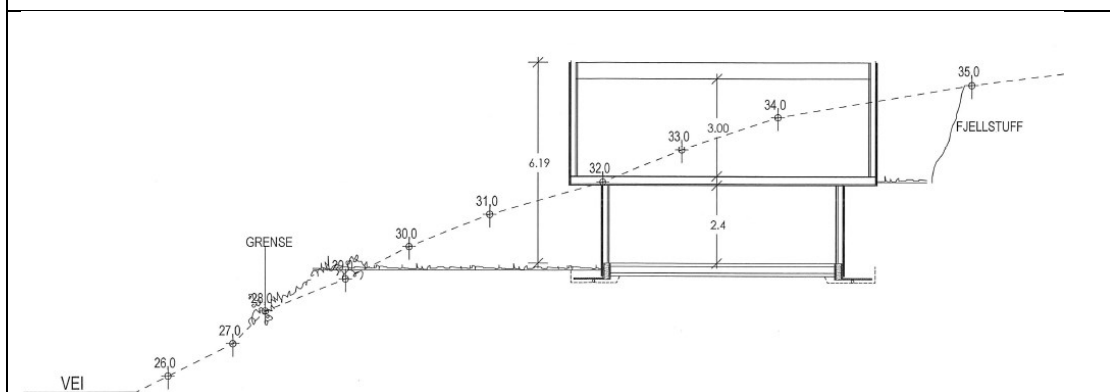
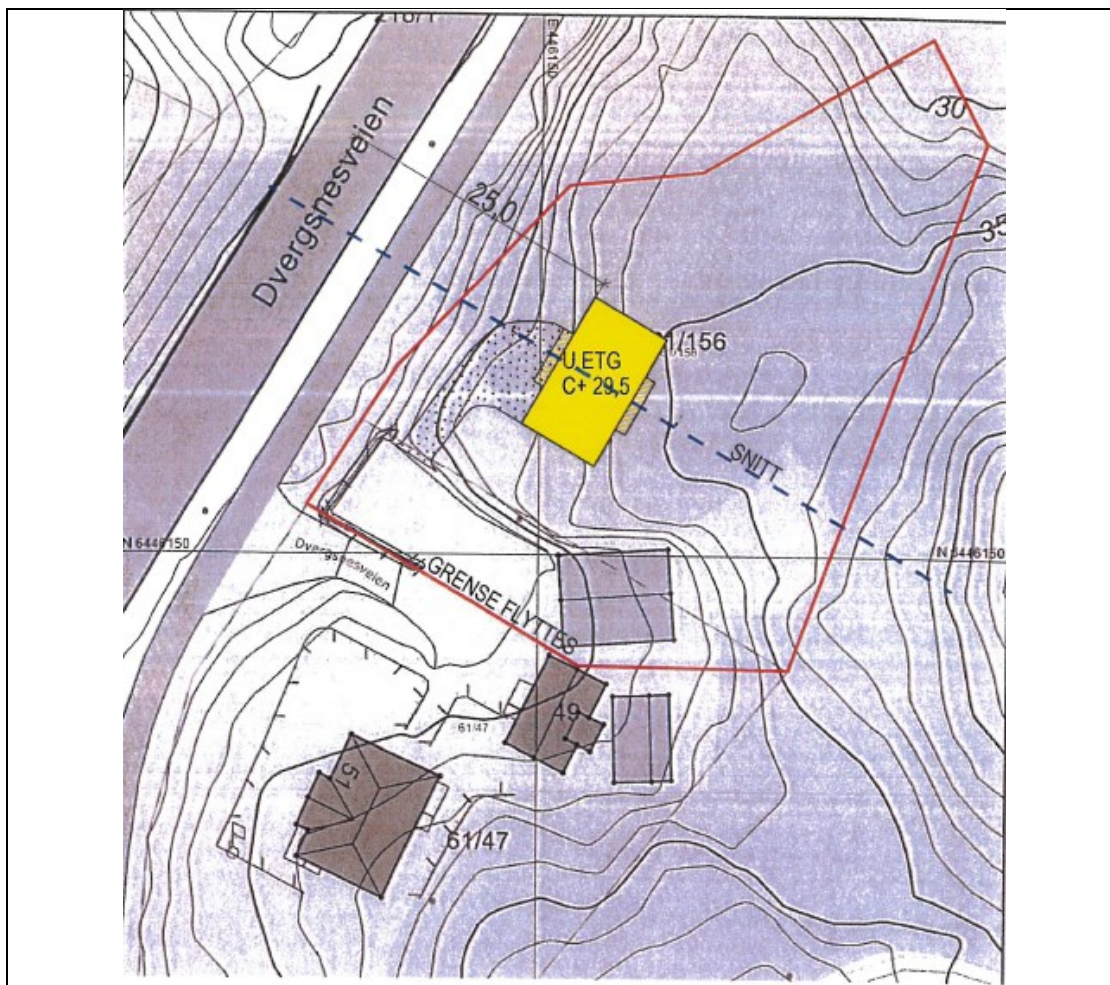


Utsnitt av reguleringsplan med vei og bebyggelse inntegnet

Søknaden

Søknad om dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen ble mottatt 21.12.2016. Det er søkt dispensasjon for arealoverføring fra GB 61/47 til 61/156. Det er videre søkt dispensasjon for å rive bolig på GB 61/47, oppføre ny bolig på GB 61/156 og dispensasjon for å oppføre ny garasje på eiendom GB 61/47.

Det er i søknaden oppgitt at man ønsker å rive Dvergsnesveien 49, for å erstatte denne boligen med ny garasje. Videre ønskes det å flytte grensen slik at eksisterende garasje på eiendommen kommer innenfor eiendomsgrensene til GB 61/156, og oppføre en ny bolig på GB 61/156 som erstatning for bolig som rives på GB 61/47. Ny bolig vil i all hovedsak bli liggende i areal avsatt til friområde. Fasaden på den delen av boligen som ligger nærmest Dvergsnesveien ligger i areal regulert til veiformål i reguleringsplanen.



Snitt gjennom ny bolig på eiendom GB 61/156. Snittet er angitt på situasjonskart over.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Søknaden har vært oversendt fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder for uttalelse.

Fylkesmannens miljøvernavdeling har i sin uttalelse lagt vekt på at omsøkte tiltak er i direkte strid med reguleringsformålet som ikke tillater ny bebyggelse, og mener det er svært uheldig med ny bolig og garasje på en ubebygd eiendom i areal regulert til friområde. De mener nærheten til Sukkevann idrettspark taler klart i mot dispensasjon.

Det vises videre til at ny boligen som vist på situasjonskartet i sin helhet ligger innenfor rød støvsone, og at ny boligbebyggelse etter retningslinjene ikke bør tillates i rød støvsone.

Søknaden har vært forelagt parkvesenet for uttalelse.

Utdrag fra parkvesenets uttalelse:

Sukkevannsområdet inkludert idrettsanlegg, turløyper og friområder er et mye brukt område. Bydelen er i vekst og det er stadig nye tiltak i området i tråd med reguleringsplanen (utvidet I-hall og friluftsparkering). Ut fra parkvesenets syn er det ikke riktig å dispensere fra planen så lenge dette er viktige områder for friluftsliv, rekreasjon og folkehelse. I et lengre perspektiv med ytterligere utbygging i Randesund innenfor kommuneplanens utbyggingsområder og innenfor regulerte utbyggingsformål er disse friområdene av stor betydning. Parkvesenet fraråder derfor utbygging på dette nye området som omsøkt.

Ansvarlig søker har vedlagt søknaden uttalelse fra Statens vegvesen datert 18.11.2016.

Statens vegvesen skriver blant annet at dersom oppføring av bolig på 61/156 baserer seg på et vilkår om å rive en av boligene på 61/47 vil ny bolig neppe innebære utvidet bruk av avkjørsel. Ut fra dette har Statens vegvesen ikke vesentlige merknader til at det blir gitt dispensasjon fra reguleringsplanen.

Merknader/protester

Det foreligger ikke merknader/protester til omsøkt dispensasjon fra naboer eller gjenboere.

Søknad om dispensasjon

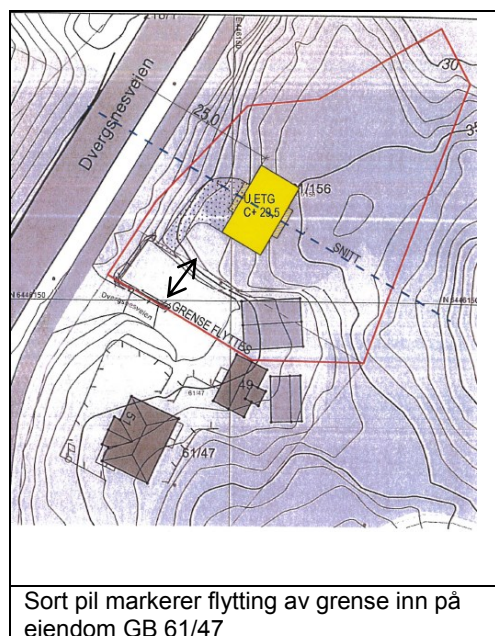
Ansvarlig søker har vedlagt søknaden en begrunnet søknad om dispensasjon der det vises til de faktiske forhold på eiendommen, og hvor de har vurdert at hensynet bak formål friområdet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved gjennomføring av tiltakene det søkes dispensasjon for. Det vises til søknaden om dispensasjon i sin helhet.

Plan- og bygningssejers vurdering

Tiltakshaver eier naboeiendommer GB 61/47 og GB 61/156, begge eiendommene inngår i friområdene ved Sukkevann idrettspark.

Det er i dag oppført to boliger, en garasje og ett uthus på eiendom GB 61/47. Det søkes nå om dispensasjon fra formål friområde i reguleringsplanen for «Strømme – Korsvik felt R-S» vedtatt 30.04.1986 for å rive den minste av boligene på eiendom, oppføre ny garasje på eiendom GB 61/47, oppføre ny bolig på eiendom GB 61/156 og for grensejustering slik at eksisterende garasje på eiendom GB 61/47 blir overført til eiendom GB 61/156. Eiendommene ligger i kommuneplanen innenfor rød og gul støvsone.

Søknaden har vært forelagt Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder og parkvesenet i kommunen for uttalelse. Ansvarlig søker har i sin oversendelse vedlagt uttalelse fra Statens vegvesen datert 18.11.2016.



Staten vegvesen har ingen merknader til omsøkt dispensasjon da det er vurdert at det ikke blir utvidet bruk av avkjørselen, og at vist plassering for bolig ikke er i strid med avstand til vei. Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder og parkvesenet er opptatt av at det ikke bør tillates ny bebyggelse på eiendom GB 61/156 som i dag ikke er bebygget. Parkvesenet viser til at eiendommen ligger innenfor sukkevannsområdet som inkluderer idrettsanlegg, turløyper og friområde som er mye brukt.

Eksisterende boliger er inntegnet på reguleringsplanen, men eiendommen er gitt formål friområde. Det vil være grunn til å anta at begge eiendommene er regulert til friområde for å sikre at det ikke oppføres ny bebyggelse på eiendommene. Det bør derfor ikke være enkelt å dispensere fra formål friområde da det må antas at formålet er nøye vurdert i forbindelse med at reguleringsplanen ble vedtatt. Parkvesenet og fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder har vært opptatt av at eiendommen ligger tett opptil Sukkevannshallen og Sukkevann idrettspark med tilhørende lysløype og turterreng. Parkvesenet viser til at dette friområdet i ett lengre perspektiv med ytterligere utbygging i Randesund er av stor betydning. Det er i dag andre områder i bydelen som er tilrettelagt for fremtidig bebyggelse, og det vurderes at det er viktig å ta vare på de arealene som er regulert til friområder, og som ligger i tilknytning til allerede opparbeidet arealer for allmenheten med lysløype og idrettshall med tilhørende utvendige arenaer.

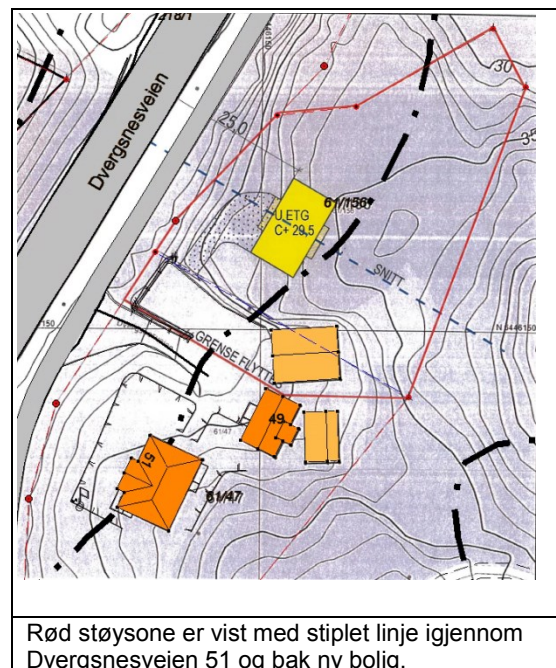


Man har i dag mulighet for fremtidig tilrettelegging innenfor friområdene uten at det kommer i konflikt med boligbebyggelse.

Eksisterende bolig Dvergsnesveien 49 som ønskes revet ligger i sin helhet innenfor gul støysone, mens ny bolig på GB 61/156 i sin helhet er plassert innenfor rød støysone i kommuneplanen. I ny veileder til T-1442/2016 fra Miljødirektoratet gis det utendørs anbefalte støygrenser for etablering av bebyggelse med støyfølsom bruksformål. Gul sone er etter retningslinjene en vurderingssone hvor ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Boligbebyggelse i rød sone bør etter retningslinjene ikke tillates.

Det vil være svært uheldig å åpne for ny bebyggelse på en eiendom der store deler av eiendommen ligger i rød støysone. Det vil kreves støybegrensende tiltak på eiendommen som vil kunne øke det bebygde preget på eiendommen og i området. Alternativ plassering på eiendommen i gul støysone vil skape ett ytterligere press på friområdet og er således ett dårlig alternativ.

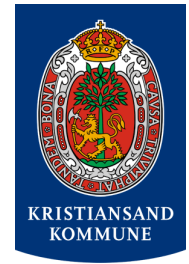
Den helhetlige vurdering er at hensynet bak formålet i reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt da man flytter den ubebygde sonen i friområdet lengre inn i området. Eiendommen som ønskes bebygd med ny bolig egner seg i tillegg dårlig for ny boligbebyggelse da denne er svært støybelastet. Vi kan ikke si oss enig ansvarlig søker når de henviser til formålsbestemmelsen i pbl § 1-1 «fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner», og vi mener at fordelene langt overgås av ulempene ved å gi omsøkt dispensasjon. Dette fordi tiltakene vil begrense nåværende og fremtidig bruk av friområdet ved at man øker det bebygde arealet innenfor friområdet. Arealene der ny bolig er vist er i tillegg svært støyutsatt og vil kreve tiltak som ytterligere begrenser bruken av området for å sikre uteoppholdsarealer med tilfredsstillende støy.



Punkt 82/17: Stangenesveien - 85/2 - søknad om dispensasjon fra pbl § 1-8 og formålet og plankravet i kommuneplanen

Bilag

1. søknad om dispensasjon.pdf
2. merknader til søknad om dispensasjon datert 11.01.2017.pdf
3. tilbakemelding på merknader fra søker datert 17.01.2017.pdf
4. uttalelse fra Fylkesmannes Miljøvernavdeling datert 14.02.107.pdf



Arkivsak-dok. 201700619-12
Saksbehandler Espen Pedersen

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
23.03.2017

Stangenesveien - 85/2 - søknad om dispensasjon fra pbl § 1-8 og formålet og plankravet i kommuneplanen

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon for oppføring av en ny bolig og etablering av atkomstvei på ca. 100 meter i et uberørt område nord for veikrysset Kystveien-Stangenesveien. Området er i gjeldende kommuneplan gitt signaturen «LNFR-areal, spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse». Det er i kommuneplanen åpnet for etablering av 10 nye boliger i Stangenesområdet på dispensasjon.

Omsøkte tiltak vil bli liggende svært eksponert og dominerende mot sjøen i et område som i dag er helt uberørt. En dispensasjon vil etter plan- og bygnings sjefens vurdering ha stor negativ innvirkning på viktige landskapsverdier. Det er viktig at eventuell videre utbygging på Stangenes skjer i nær tilknytning til eksisterende bebyggelse og i ikke sårbare områder.

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget viser til saksfremstillingen og finner ikke å kunne gi dispensasjon for oppføring av bolig og etablering av atkomstvei som omsøkt 16.01.2017. Det vises til pbl §§ 11-6 og 19-2.

Venke Moe
Plan- og bygnings sjef

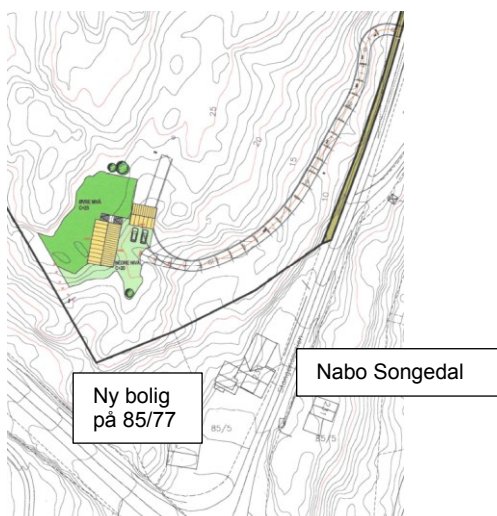
Espen Pedersen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Søknad om dispensasjon
2. Merknader fra nabo datert 11.01.2017
3. Tilsvar til merknader fra søker datert 17.01.2017
4. Fylkesmannens uttalelse datert 14.02.2017

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Området er uregulert, men i gjeldende kommuneplan avsatt som «LNFR-areal, spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse».

Eksisterende forhold

På denne delen av eiendommen er det ikke oppført bygninger eller andre tiltak.

Søknaden

Svein Tjemsland sendte 16.01.2017 inn søknad om dispensasjon fra formål og plankrav i kommuneplanen, jfr. bestemmelsene til kommuneplanen §§ 2 og 16 pkt. b og plan- og bygningslovens § 1-8 «forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag». Det vises til at boligen er plassert bak nylig oppført bolig på 85/77. Boligen vil bli liggende ca. 85 meter fra sjøen. Atkomstvei er prosjektert av ViaNova AS etter kommunens veinormaler.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernnavdeling i brev datert 14.02.2017. Fylkesmannen viser til at det må vises stor forsiktighet med å gi dispensasjon for utbygging i LNF-områder i strandsonen. Omsøkte tiltak vil ha stor innvirkning på viktige landskaps- og rekreasjonsverdier. En bygning på toppen av kollen vil kunne virke svært dominerende i kystlandskapet.

Fylkesmannen er kjent med at Stangenesområdet omfattes av det som er gitt tilførsel i meklingsprotokoll for kommuneplanen om 10 nye enheter på Stangenes.

Merknader/protester

Det foreligger merknader til søknaden fra Anne Sofie og Eivind Songedal i brev datert 11.01.2017. De mener at denne dispensasjonssaken bør sees i sammenheng med påbegynt reguleringsplan for hyttebygging på nord-vestsiden av Ronsåsen. Det vises til følgende:

1. Vi er redd for at overflatevann kan føre til nye oversvømmelser.
2. Overflatevann vil kunne føre til forurensning av gammel brønn på nordsiden av huset.
3. Vi ser for oss en betydelig anleggstrafikk på den atkomstveien som er vist og at denne kan bli brukt som atkomst til hyttene.
4. Ronsåsen er et uberørt område og et fint turområde med rikt dyre- og fugleliv. vi mener at påtenkt bolig og vei på sørsiden av Ronsåsen bør ligges inn i den påbegynte plan for utbygging på nord-vestsiden.

Tilsvaret til merknader/protester

Nabomerknadene er kommentert av søker i e-post datert 17. januar 2017.

Han viser til at det nye huset vil bli liggende bak nyetablert enebolig på 85/77 og blir en del av den naturlige bebyggelsen sør på Ronsåsen.

Hyttefeltet nord i Ronsåsen har ingen tilknytning eller naturlig kobling. Det vises videre til følgende:

1. Det er regler for hvordan overflatevann skal håndteres og denne boligen vil selvfølgelig etterleve dette.
2. Brønnen er sist brukt i 2009. Hele Stangenes fikk kommunalt vann i 2009.
3. Hyttefeltet nord på Ronsåsen har ingen ting med viste atkomstvei å gjøre.
4. Det er naturlig at vi som stor grunneier på Stangenes får anledning til å søke om en enebolig innenfor rammen på «inntil 10 enheter».

Plan- og bygnings sjefens vurdering

Søknaden:

Det søkes om å etablere atkomstvei med en lengde på ca. 100 meter fra Stangenesveien.

Søker sier at veien legges i terrenget så skånsomt som mulig.

Omsøkte bolighus plasseres ca. 30 meter nord for nyoppført bolig på 85/77 og med topp møne ca. 10 meter høyere enn nyoppført bolig.

Forholdet til kommuneplanen:

Området er i gjeldende kommuneplan avsatt som «LNFR-areal, spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse».

Det er et generelt plankrav for etablering av en nye boenheter, jfr. bestemmelsene i kommuneplanen § 2.

I utgangspunktet er etablering av nye boenheter ikke tillatt i LNFR-arealer, jfr. bestemmelsene i kommuneplanen § 16 pkt. b.

Men det er i gjeldende kommuneplan åpnet for etablering av inntil 10 nye boliger på dispensasjon. Disse bør ligge som spredt boligbebyggelse fordelt på forskjellige eiendommer i Stangenesområdet.

Det er i dag godkjent 7 nye enheter i området, slik at det er fortsatt åpning for 3 nye enheter.

Forholdet til pbl § 1-8:

Omsøkte bolig vil bli liggende ca. 85 meter fra sjøen og med laveste plan på ca. C+20 og i 2 etasjer, som vil gi en høyde på boligen på ca. 8 meter.

Hensynene bak byggeforbudet i strandsonen er å ivareta landskapsverdier, natur, kulturmiljø, biologisk mangfold, friluftsliv og andre allmenne interesser. Det er stort press på strandarealene i kommunen og det er strenge nasjonale føringer for bygging i strandsonen.

Konklusjon:

En ny bolig som omsøkt vil bli liggende 30 meter nord for en nylig oppført bolig på 85/77 og ca. 10 meter høyere. Den vil etter plan- og bygnings sjefens vurdering bli liggende svært eksponert mot sjøen, ha stor negativ innvirkning på viktige landskapsverdier og vil kunne bli svært dominerende.

I tillegg søkes det om etablering av atkomstvei med en lengde på ca. 100 meter fra Stangenesveien og opp til omsøkte bolig, gjennom et område som i dag er helt uberørt. Uansett om veien legges så skånsomt som mulig i terrenget med minimal sprengning, vil den representere et vestlig terrenginngrep i et uberørt og sårbart område.

Etter plan- og bygnings sjefens vurdering er det ingen tvil om at hensynene bak plankravet vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon for omsøkte tiltak.

En dispensasjon som omsøkt vil kunne ha vesentlige negative konsekvenser og presedensvirkning.

Etter plan- og bygnings sjefens vurdering er det viktig at eventuell videre utbygging på Stangenes skjer i nær tilknytning til eksisterende bebyggelse og i ikke sårbare områder.

Plan- og bygnings sjefen anbefaler at søknad om dispensasjon avslås.

Espen Pedersen 23.02.2017

Punkt 83/17: Sluttrapportering fra Avfall Sør om gjennomføring av avfallsplan 2013-2016

Bilag

Oversendelsesbrev Sluttrapport Avfallsplan 2013-2016.pdf

Sluttrapport for gjennomføring av Avfallsplan 2013-2016.pdf

Plan for oppfølging av tilleggsvedtak Avfallsplan 2017-2020.pdf



Dato 20. mars 2017
Saksnr.: 201306432-19
Saksbehandler Terje Lilletvedt

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
06.04.2017

Sluttrapportering fra Avfall Sør om gjennomføring av avfallsplan 2013-2016

Sammendrag

Avfall Sør rapporterer årlig til eierkommunene på mål og tiltak i gjeldende avfallsplan, og kommunenes tilbakemelding etter den politiske behandlingen tas hensyn til i det videre arbeidet.

I årsskiftet 2016/2017 vedtok eierkommunene Avfallsplan 2017-2020. I forbindelse med den politiske behandlingen i Kristiansand kommune kom det en del tilleggsvedtak. En oversikt over disse vedtakene, og status for hvordan Avfall Sør vil ivareta disse, er vedlagt denne saken til orientering.

Avfallsplanen for 2013-2016 hadde som hovedmål å videreutvikle og optimalisere dagens ordning for avfallsinnsamling og behandling. Planen inneholder 3 delmål som støtter opp om hovedmålet og Avfall Sør rapporterer om følgende resultater:

1. *Opprettholde materialgjenninningsgrad på 40% og arbeide for ytterligere økning.*
Dette delmålet ble ikke oppnådd, da man fikk en nedgang på ca. 2% i perioden. Målet for materialgjenvinning er videreført i ny avfallsplan fra 2017.
2. *Opprettholde dagens høye brukertilfredshet og fortsatt være blant de 5 beste avfallsselskapene i Norge på servicegrad.*
Servicegraden er opprettholdt og Avfall Sør ble rangert med 4. beste score på tjenestestandard i Avfall Norges benchmarking for 2015.
3. *Renovasjonsgebyret skal ikke økes med mer enn 3,5% per år*
Til tross for økende avfallsmengder og høy behandlingspris på restavfall i perioden har Avfall Sør holdt normalgebyret på samme pris siden 2014. Over hele perioden har gjennomsnittlig prisøkning vært 2%, dvs. godt under målet.

Av tiltak som ble gjennomført i 2016 nevnes spesielt arbeid med å øke utbygging av nedgravde avfallsløsninger, både i nye og i eksisterende boligområder. Posebyen er et eksempel på sistnevnte. Mye av 2016 har også gått med til vurderinger knyttet til innsamlingsordninger (plast, glass- og metall) og kriterier som skulle legges til grunn i nytt renovasjonsanbud.

Avfall Sørs styre vedtok 1. mars 2017 «Sluttrapport for gjennomføring av Avfallsplan 2013-2016» og har sendt denne over til eierkommunene for godkjenning.

Teknisk direktør har ingen ytterligere kommentarer til den oversendte rapporten og anbefaler By- og miljøutvalget å godkjenne sluttrapporten for gjennomføring av Avfallsplan 2013-2016.

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget godkjenner sluttrapport for gjennomføring av Avfallsplan 2013-2016.](#)

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Terje Lilletvedt
Byingeniør

Vedlegg:

- Oversendelsesbrev fra Avfall Sør datert 15.3.2017
- Sluttrapportering fra Avfall Sør, gjennomføring av Avfallsplan 2013-2016
- Plan for oppfølging av tilleggsvedtak fra politisk behandling av avfallsplan 2017-2020, datert mars 2017

Punkt 84/17: Høring - forslag til revidert forskrift for husholdningsavfall i Kristiansand, Songdalen, Søgne og Vennesla

Bilag

Vedtak FORMAN, 03052017, Sak 60/17, Høring - forslag til revidert forskrift for husholdningsavfall i Kristiansand, Songdalen, Søgne og Vennesla

Revisjon av renovasjonsforskrift 2016 versjon 2.pdf

0847_001.pdf

Vedtak BYUTVIK, 06042017, Sak 84/17, Høring - forslag til revidert forskrift for husholdningsavfall i Kristiansand, Songdalen, Søgne og Vennesla

Vedtak BYUTVIK, 06042017, Sak 84/17, Høring - forslag til revidert forskrift for husholdningsavfall i Kristiansand, Songdalen, Søgne og Vennesla



Dato 17. mars 2017
Saksnr.: 201702637-3
Saksbehandler Terje Lilletvedt

Saksgang
By- og miljøutvalget
Formannskapet

Møtedato
06.04.2017
26.04.2017

Høring - forslag til revidert forskrift for husholdningsavfall i Kristiansand, Songdalen, Søgne og Vennesla

Sammendrag

Gjeldende forskrift for husholdningsavfall ble vedtatt i Avfall Sørs eierkommuner Kristiansand, Søgne, Songdalen og Vennesla i juni 2010, og trådte i kraft 1. juli samme år. Forskriften er relativt kortfattet, og er supplert med utfyllende bestemmelser i teknisk norm og administrative retningslinjer, som kan finnes på hjemmesiden til Avfall Sør (avfalsor.no)

Hensikten med revisjon av forskrift for husholdningsavfall er å sikre den kommunale styringsretten over husholdningsavfallet, finne gode miljømessig løsninger og ivareta hensynet til kommunens innsamlings- og behandlingsløsninger.

Forurensningslovens §30 sier at ingen kan samle inn husholdningsavfall uten samtykke fra kommunen. I forslag til revidert forskrift er det lagt til et kapittel (kap. 5) med krav om at det må søkes om samtykke for innsamling av husholdningsavfall. Her er det fastsatt krav til søknad, utførelse av oppgaven, rapportering og hvem som kan oppfylle kravene.

Det har også vært behov for en revisjon av andre forhold og en harmonisering mellom forskrift og gebyrregelverk. Dette gjelder blant annet definisjon av boenheter, omtale av flere retningslinjer enn før, og presiseringer om tilsyn. Avfall Sør har jobbet for at regelverket skal være tydelig for husholdningene og sammen med retningslinjene sikre at husholdningene får en enhetlig behandling.

Teknisk direktør har vurdert de tillegg og endringer som er tatt med i forslaget til revidert forskrift og har ingen merknader eller forslag til endringer. Det foreslås derfor at uttalelse fra Kristiansand kommune er positiv til forslaget til revidert forskrift.

Saken kommer til bystyret for endelig godkjenning før revidert forskrift trer i kraft.

Forslag til vedtak

[Formannskapet støtter forslag til revidert forskrift for husholdningsavfall i Kristiansand, Songdalen, Søgne og Vennesla](#)

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Terje Lilletvedt
Byingeniør

Vedlegg:

- Forslag til revidert forskrift for husholdningsavfall i kommunene Kristiansand, Songdalen, Søgne og Vennesla, datert 28.02.2017
- Oversendelsesbrev fra Avfall Sør, datert 28.02.2017

Punkt 85/17: Høring - forslag til oppheving av vannscooterforskriften

Bilag

Vedtak FORMAN, 03052017, Sak 59/17, Høring - forslag til oppheving av vannscooterforskriften

Høring om oppheving av vannscooterforskriften(1).pdf

Vedtak BYUTVIK, 06042017, Sak 85/17, Høring - forslag til oppheving av vannscooterforskriften

Vedtak BYUTVIK, 06042017, Sak 85/17, Høring - forslag til oppheving av vannscooterforskriften



Dato 22. mars 2017
Saksnr.: 201616270-4
Saksbehandler Trond Johanson

Saksgang
By- og miljøutvalget
Formannskapet

Møtedato
06.04.2017
26.04.2017

Høring - forslag til oppheving av vannscooterforskriften

Sammendrag

Klima- og miljødepartementet har sendt på høring forslag om å oppheve forskrift 21. juni 2013 nr. 701 om bruk av vannscooter og lignende.

Dagens lovverk gir restriksjoner på vannscooter gjennom forbudsbelter på 400 meter i sjø og 500 meter i ferskvann. Innenfor disse forbudssonene er det kun tillatt med transportkjøring saktere enn 5 knop og med stø kurs for å komme seg ut av forbudsbeltene.

En oppheving av forskriften vil innebære at det ikke lenger finnes en nasjonalt fastsatt særregulering for bruk av vannscootere, men de generelle reglene for bruk av fartøy vil fremdeles gjelde for bruk av vannscooter. Forslaget innebærer at kommunene gis ansvaret for å regulere bruken av vannscootere i sammenheng med regulering av andre fartøy slik at de lokale interessene blir ivaretatt. Havne- og farvannsloven og motorferdselloven gir kommunene mulighet til å regulere bruken av vannscootere og øvrige fartøy etter lokale vurderinger.

Forslag til vedtak

1. Kristiansand kommune vil utfra et friluft- og folkehelseperspektiv fraråde at forskrift 21. juni 2013 nr. 701 om bruk av vannscooter og lignende oppheves.
2. Dagens restriksjoner anbefales opprettholdt

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Vedlegg:
Høringsbrev fra Klima- og miljødepartementet

Bakgrunn for saken

Klima- og miljødepartementet har sendt på høring forslag om å oppheve forskrift 21. juni 2013 nr. 701 om bruk av vannscooter og lignende.

Dagens lovverk gir restriksjoner på vannscooter gjennom forbudsbelter på 400 meter i sjø og 500 meter i ferskvann. Innenfor disse forbudssonene er det kun tillatt med transportkjøring saktere enn 5 knop og med stø kurs for å komme seg ut av forbudsbeltene.

En oppheving av forskriften vil innebære at det ikke lenger finnes en nasjonalt fastsatt særregulering for bruk av vannscootere, men de generelle reglene for bruk av fartøy vil fremdeles gjelde for bruk av vannscooter. Forslaget innebærer at kommunene gis ansvaret for å regulere bruken av vannscootere i sammenheng med regulering av andre fartøy slik at de lokale interessene blir ivaretatt. Havne- og farvannsloven og motorferdselloven gir kommunene mulighet til å regulere bruken av vannscootere og øvrige fartøy etter lokale vurderinger.

I Miljødepartementets høringsbrev uttales det at:

En oppheving av vannscooterforskriften vil medføre at forbudssonene langs land hvor vannscootere hittil ikke har kunnet kjøre fritt, fjernes. Det er grunn til å tro at en slik liberalisering vil føre til økt vannscootertrafikk. Dette vil sannsynligvis øke potensialet for konflikter mellom vannscootere og andre interessegrupper slik som hyttefolk og fastboende, båtfolk og andre utøvere av friluftsliv. Økt bruk av vannscooter antas også å kunne medføre visse negative effekter på natur.

Kommunens vurdering.

Kristiansand er en kystkommune med attraktiv skjærgård.

Som kystkommune har vi lagt til rette for friluftsliv og småbåttrafikk i skjærgården gjennom kommunale og private småbåthavner. Det er også tilrettelagt for småbåttrafikk til prioriterte holmer og skjær i forbindelse med etablering av skjærgårdspark. Her er det bygd ilandstigningsbrygger, badeplasser, toaletter gressplener til aktiviteter og toaletter.

Det er stor flerbruk av skjærgården hele året, både motorisert og ikke motorisert. I de siste årene har eksempelvis kajakk-padling økt i aktivitet.

Det er hensiktsmessig å se skjærgården på Agder under et og ikke ha egne bestemmelser i hver kommune.

En oppheving av forskriften vil innebære:

- At det ikke lenger finnes en nasjonalt fastsatt særregulering for bruk av vannscootere, men at de generelle reglene for bruk av fartøy vil gjelde også for bruk av vannscooter.
- Kommunene gis ansvaret for å regulere bruken av vannscootere på lik linje med andre motoriserte fartøyer. Dette vil lett medføre at en kan få forskjellige regler fra kommune til kommune.
- Det innføres ikke registreringsplikt av vannscootere, noe som vil vanskeliggjøre identifisering ved uforsvarlig bruk eller ulykker der vannscooter er innblandet.
- Kommuner som jobber for å begrense konflikter mellom vannscootere og andre brukergrupper, kan måtte øke ressursbruken. Departementet mener at disse kostnadene må dekkes av kommunen innenfor de til enhver tid gjeldende budsjettammer.
- Departementet legger til grunn at endringen i regelverket vil gi økt salg og bruk av vannscootere. Dette vil trolig innebære at man får økt ulykkesforekomst, og således økte kostnader for samfunnet knyttet til disse.

Den økte trafikken nær land som ventes å følge av at forskriften oppheves, vil medføre store negative konsekvenser for mange mennesker som søker til kysten og vannet for å oppleve fred og ro. Andre konsekvenser kan være:

1. Regjeringens forslag vil overføre arbeide til de enkelte kommunene som har behov for å begrense ferdsel med vannscootere.
2. Støy på sjøen høres over store avstander, og når det åpnes for vannscooterkjøring nær land vil det bli et stort støyproblem. Dette kan gå utover folkehelse.
3. Sikkerhet: Økt bruk av vannscootere kan føre til økt ulykkesrisiko, ikke bare for førerne selv, men også for småbåttrafikk og spesielt for de som seiler, padler, bader eller ror. Dette er alle grupper som raskt vil bli fortrenget av vannscootere.
4. Økt bruk av vannscootere er ikke i tråd med stortingsmeldingen om friluftsliv, der både støy og sikkerhetsrisiko er omtalt, og det står at «Regjeringen ser det som viktig at de ikke-motoriserte fremkomstmidlene på sjøen og i vassdrag ikke blir fortrenget av motoriserte fremkomstmidler.»
5. Norge opplever en sterk vekst av utenlandske turister som søker naturbaserte og aktive opplevelser, i hovedsak ikke-motoriserte aktiviteter. Det er fare for at økt vannscooterkjøring med tilhørende økt støy vil virke negativt for denne formen for turisme.
6. Ferdsel på sjøen med hurtiggående båter har økt og blitt et stort problem for sjøfuglbestanden, noe som har bidratt til at ca. en tredel av bestanden alt er på rødlista over truede arter. Å oppheve dagens restriksjoner til vannscooterkjøring kan være ødeleggende for bestanden. Her trenges i stedet en innskjerping og håndheving av regelverket.

Kommunen arbeider med kartlegging og verdsetting av stilleområder i kommunen. Det er stort fokus på at både boligområder og friluftsområder skal fremstå med kvalitet og med minst mulig innslag av støy. Kartleggingen er i slutfasen og det er viktige skjærgårdsområder som defineres som stille områder.

Vannscooter er støykilde som bærer langt. Støy gir redusert kvalitet i allmenne rekreasjons- og friluftsopplevelser i skjærgården.

Kristiansand kommune har over en årrekke samarbeidet med staten v/Miljødepartementet og Miljødirektoratet om å kjøpe viktige friluftsområder i skjærgården og tilrettelegge disse for allmennheten. Det er i sum sikret store arealer og skjærgården fremstår som tilgjengelig og med god kvalitet i forhold til friluftsliv, opplevelse og folkehelse. Stillhet inngår som en av flere viktige premisser for denne kvaliteten.

Konklusjon:

En oppheving av forbudssoner og frislipp av vannscooter vil påvirke støybildet/stillhetsbildet i viktige skjærgårdsområder.

Økt bruk av vannscooter vil gi økt interessekonflikt i forhold til andre brukere som:

- fritidsfiskere (stang-/flue-, snøre-, garn- og teinefiskere)
- badende på strender og rundt holmer, svaberg og skjær
- Kajakpadlere
- Naturmangfold i forhold til forstyrrelser av fugleliv

Kristiansand kommune er utfra friluftsliv-, og folkehelseinteressene uenig med forslaget om å oppheve vannscooterforskriften da dette vil gi en økt vannscooteraktivitet i skjærgården. Dagens restriksjoner bør opprettholdes.

Punkt 86/17: Kvartal 57 - østre del - detaljregulering - klagebehandling

Bilag

1_Oversiktskart.pdf

2_klage-holbergsgate2_10.03.17.pdf

3_merknad-forslagsstiller_15.03.17.PDF

4_plankart.PDF

5_bestemmelser.PDF

6_saksprotokoll_bystyret_sak2-17_01.02.17.PDF

7_saksfremlegg_bystyret_sak2-17_01.02.17.DOCX



Arkivsak-dok. 201409572-49
Saksbehandler Elin Aabel Bergland

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
06.04.2017

Kvartal 57 - østre del - detaljregulering - klagebehandling

Bystyret har vedtatt detaljregulering for Kvartal 57, østre del, sak 2/17 i møte den 01.02.17. I etterkant har det kommet inn en klage på vedtaket.

Klagen omhandler i hovedsak:

- Vedtakets forhold til Murbyplanens § 5.7; feil gjengivelse av paragrafen i saksdokumentene.
- Mangelfull behandling av tinglyst heftelse i kjøpekontrakt mellom Forsvarets bygningstjeneste og nåværende eier.
- Feil bestemmelser i planforslag som var ute til offentlig ettersyn.

For en fullstendig gjennomgang og redegjørelse for punktene i klagen, vises det til «plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering» i saken.

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 fremkommet nye vesentlige opplysninger eller argumentasjon i klagen. 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, 3. ledd for endelig avgjørelse

Forslag til vedtak

[Klage på bystyrets vedtak av detaljregulering for Kvartal 57, østre del tas ikke til følge.](#)

[Saken sendes Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder for endelig avgjørelse.](#)

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Elin Aabel Bergland
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Oversikt- og situasjonskart
2. Klage m/ vedlegg
3. Kopi av merknader til klage fra forslagsstiller.
4. Plankart, datert 17.10.16, rettet i henhold til bystyrets vedtak 01.02.17 (datert 06.02.17).
5. Bestemmelser, datert 17.10.16, rettet i henhold til bystyrets vedtak 01.02.17.
6. Saksprotokoll fra bystyrets vedtak av detaljreguleringen, sak 02/17.
7. Saksfremstilling uten vedlegg fra bystyrets sluttbehandling av detaljreguleringen, sak 02/17.

Bakgrunn for saken

Bystyret har vedtatt detaljregulering for Kvartal 57, østre del, sak 2/17 i møte den 01.02.17. I etterkant har det kommet inn en klage på vedtaket. Følgende har påklaget bystyrets vedtak:

- Pernille Undseth, Bjørg Bertelsen, Berit Fosberg, Tore Fosberg, Aslaug Fosberg, Kay Fosberg Gudrun Ertzeid, Jakob Ertzeid, Thea Iselin Øyhus Revlin, Holbergs gate 2, i e-post sendt av Kay Fosberg 10.03.17.

Forslagsstiller har kommentert klagen i brev datert 15.03.17.

Klagene

Klagene omhandler følgende forhold:

- Vedtakets forhold til Murbyplanens § 5.7; feil gjengivelse av paragrafen i saksdokumentene.
- Mangelfull behandling av tinglyst heftelse i kjøpekontrakt mellom Forsvarets bygningstjeneste og nåværende eier.
- Feil bestemmelser i planforslag som var ute til offentlig ettersyn.

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

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering

Klagerne eier eiendommer som berøres av reguleringsplanen. Det legges derfor til grunn at klagerne har klagerett etter fvl. § 28. Klagefristen er overholdt, jf. fvl. § 29.

Vedtaket forhold til Murbyplanens § 5.7.

Klagerne problematiserer at plan-, bygg- og oppmålingsetaten kun har referert dette utdraget av paragrafen i saksfremstillingen:

«I områder for boliger er det for kvartalene på...nedsiden av Østre Strandgate tillatt å bebygge inntil 50 % av netto tomteareal (BYA). Unntatt fra dette er nederste del av eiendommen Østre Strandgate 56 som ikke skal bebygges».

Klagerne påpeker at denne bestemmelsen skulle vært gjengitt i sin helhet:

«I områder for boliger (og bevaringsverdig bebyggelse) B er det for kvartalene på oppsiden av Østre Strandgate tillatt å bebygge inntil 60% av netto tomteareal og i kvartalene på nedsiden av Østre Strandgate tillatt å bebygge inntil 50% av netto tomteareal (BYA). Unntatt fra dette er nederste del av eiendommen Østre Strandgate 56 (hagen til DK tjenesteboligen) som ikke skal bebygges».

Klagerne påstår at det å konsekvent gjengi feilaktig en så vesentlig bestemmelse oppfattes som svært graverende og tilsiktet, og at det medfører at bystyret har fattet sin beslutning på feilaktig grunnlag.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens utdrag gjengir det vi mener er relevant for vurderingen av planen. Vi kan ikke se at det å ta med bestemmelsen om kvartalene på oppsiden av Østre Strandgate ville påvirke vurderingene. At formuleringene gjengitt i parantes (og bevaringsverdig bebyggelse) (hagen til DK tjenesteboligen) ikke er tatt med, endrer ikke innholdet i bestemmelsen, eller den reelle vurderingen av planen

Formuleringen (Beveringsverdig bebyggelse): I saksfremstillingens punkt om reguleringsplan for Murbyen er det gjengitt: «Spesialområde bevaring i hele kvartalet. Eksisterende bebyggelse er vist som «verneverdig bygning». Spesialområde bevaring opprettholdes på kvartalet, unntatt der nybygget planlegges». I prosessen er alle vurderinger gjort med utgangspunkt at generalboligen er bevaringsverdig.

Formuleringen (Hagen til DK tjenesteboligen): Dette er en presisering av «den nederste del av eiendommen Østre Strandgate56», og om formuleringen var gjengitt eller ikke, ville ikke de reelle vurderingene i saken endres.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten vurderer at bestemmelsen slik den var gjengitt i saksfremlegget dekker de forhold som var relevante å belyse og vurdere i saken.

Tinglyst heftelse i kjøpekontrakt mellom Forsvarets bygningstjeneste og nåværende eier.

Klager viser til at det er mangelfull behandling av tinglyst heftelse i kjøpekontrakten, som er vedlagt klagen. Dette ble også spilt inn ved offentlig ettersyn av planen. I saksfremlegg til sluttbehandlingen besvarte plan-, bygg- og oppmålingsetaten innspillet som følger:

Heftelsen i tinglyst skjøte er en standard formulering som ble brukt på flere av forsvarrets verneverdige eiendommer da de ble avhendet for noen år tilbake. Formelt er heftelsen av privatrettslig art, og reguleringsplanen vil ikke endre denne. Det er også slik at det er først når et tiltak kommer til gjennomføring at denne bestemmelsen slår inn. Riksantikvaren er for øvrig underrettet med kopi av fylkeskonservatorens innspill til planen.

Det er ikke frembrakt nye momenter etter offentlig ettersyn av planen. Riksantikvaren er som nevnt underrettet om reguleringsaken.

Feil bestemmelser i planforslag som var ute til offentlig ettersyn.

Klager viser til at bestemmelser er endret uten at det er diskutert i by- og miljøutvalget, og at flere punkter som skulle endres før offentlig ettersyn, ikke ble endret før offentlig ettersyn. Klager mener at dette er en åpenbar saksbehandlingsfeil som sammen med ovenstående forhold må lede til at vedtaket er ugyldig.

Det er riktig at det var noen punkter i bestemmelsene som ble endret etter offentlig ettersyn, før sluttbehandling av planen. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten oppsummering i saksfremstillingen til sluttbehandlingen er gjengitt i kursiv:

I det reviderte planforslaget er bestemmelsene endret på noen punkt som ikke har vært diskutert, og et par punkter var ved en feil ikke retta opp i tråd med by- og miljøutvalgets vedtak før offentlig ettersyn. Bestemmelsene bør derfor også endres:

- *Punktet om takvinkel er tatt ut av de reviderte bestemmelsene, og kravet må settes inn igjen. Punkt 1.2.4 må ta med følgende formulering: «Takvinkel skal være mellom 30 og 40 grader».*
- *Kravet om at karnapper og balkonger skal ha et lett og transparent uttrykk er tatt ut. Punkt 1.2.8 i bestemmelsene må ta med følgende formulering: «Slike bygningsdeler skal utformes med visuelt lett og transparent uttrykk».*

Kommentar i klagebehandlingen: punkt om takvinkel og utforming av karnapper og balkonger inngikk i bestemmelsene som var utlagt til offentlig ettersyn. Bestemmelsene er altså hørt, så å ta dette inn i bestemmelsene gjennom vedtak er dermed ingen saksbehandlingsfeil.

- *Ved en feil var ikke formuleringen i punkt 3.2.1 «F_SV skal være felles for B1, BKB1 og eventuelt BKB2. Utforming av avkjørselen skal så langt som det er mulig, utformes i henhold til kommunens veinormal» fjernet fra bestemmelsene i tråd med by- og miljøutvalgets vedtak 12.05.16. Formuleringen må tas ut, da F_SV henviser til en feltbenevnelse som ikke finnes på plankartet.*

Kommentar i klagebehandlingen: Bestemmelsen henviste til en feltbenevnelse som var tatt ut av plankartet før offentlig ettersyn, og om den hadde blitt stående i vedtatte

bestemmelser, ville det vært en feil ved planen. Dette handlet om en enkel oppretting som ikke har noen fysisk eller juridisk konsekvens.

- *Punkt 5.1.2 omhandler bygningsvern, og er kopiert direkte fra Murbyplanen. Kravet om «Ved utskiftning av dører skal tilsvarende tilpassede fyllingsdører av tre benyttes» er i reviderte bestemmelser fra forslagsstiller utvidet med «, med mindre annet avtales med antikvariske myndigheter.» Dette er verken avtalt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten eller byantikvaren, og vi anbefaler at punktet tas ut.*

Kommentar i klagebehandlingen: Om denne bestemmelsen ikke hadde blitt endret tilbake til høringsutgaven ved sluttbehandlingen, ville det kunne ha medført en saksbehandlingsfeil, for da hadde man vedtatt en bestemmelse som ikke var hørt.

Det var altså gode grunner til å endre bestemmelsene på disse punktene, og klagers påstand om at dette er en åpenbar saksbehandlingsfeil som leder til at vedtaket er ugyldig, er ikke riktig.

Oppsummering

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.

Elin Aabel Bergland
20.03.17

Punkt 87/17: Vragesløyfen 118 - 1/135 - klage på avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav

Bilag

Klage på vedtak fra BMU.docx

Brev fra naboer signert.pdf



Arkivsak-dok. 201604968-21
Saksbehandler Lise Grundeland

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
06.04.2017

Vragesløyfen 118 - 1/135 - klage på avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav

Sammendrag:

Saken gjelder klage på by- og miljøutvalgets vedtak av 12.1.2017 vedr. avslag på søknad om dispensasjon for riving av eksisterende bolig med garasje og oppføring av ny.

By- og miljøutvalget kom til at hensynet bak bestemmelsene det søktes dispensasjon fra ville bli vesentlig tilsidesatt ved imøtekomme søknaden. Søknaden kunne gi føringer for utnyttelse, utforming og plassering for omkringliggende område. Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, Vest-Agder fylkeskommune og parkvesenet har alle frarådet at det gis dispensasjon.

Vedtaket er påklaget av søker i brev av 28.2.2017 med tilleggsdokumentasjon mottatt 1.3.2017.

Søker/tiltakshaver oppfattet at by- og miljøutvalget la stor vekt på naboenes merknader i saken, og at det var dette som var hovedargumentet for ikke å imøtekomme søknaden. Tiltakshaver har fått underskrift fra naboene om at de er enige i tiltaket.

Hovedtemaet i denne saken er at kyststien går foran dagens hus, og at det er et av få steder i området kyststien går i forkant av bebyggelsen med fritt utsyn mot sjøen. I tillegg vil tiltaket gi føringer for omkringliggende område for utnyttelse, utforming og plassering av bebyggelse.

Plan- og bygnings sjefen kan ikke se at det er fremlagt nye argumenter i saken som tilsier at by- og miljøutvalget bør endre sitt vedtak av 12.1.2017.

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget opprettholder sitt vedtak av 12.1.2017. Klagen fra søker mottatt 28.2.2017 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder for endelig klagebehandling](#)

Venke Moe
Plan- og bygnings sjef

Lise Grundeland

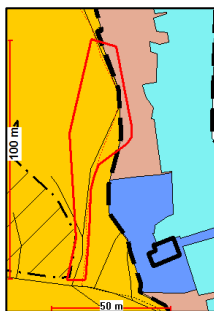
Saksbehandler

Trykte vedlegg:
Klage på vedtaket av 28.2.2017

Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

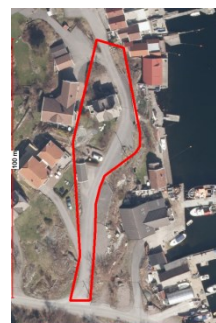
Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag
Kommuneplan for Kristiansand kommune 2011-2022. Godkjent 22.6.2011. Formål: *Bebyggelse og anlegg.*

Eksisterende forhold

Eiendommen er i dag bebygd med enebolig og garasje. Atkomst inn i området går via privat vei over eiendommen.

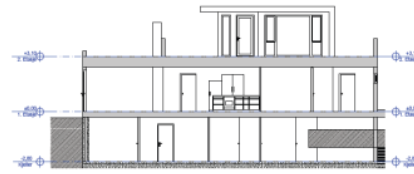


Søknaden

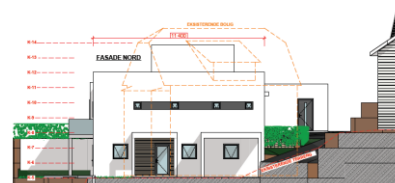
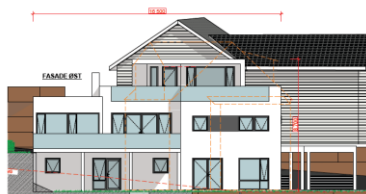
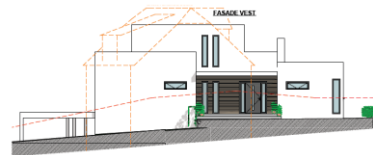
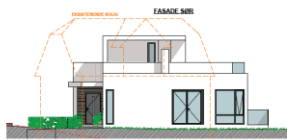
Søknad om riving av eksisterende enebolig og garasje, og oppføring av nye er mottatt 12.8.2016. Beregnet BRA er 370,3m² og BYA 240,6m². Tiltakshaver ønsker å legge veien bak den nye boligen. Tiltakshaver eier også eiendommen rett øst for Vragesløyfen 118, ned mot sjøen.



Situasjonskart



Snitt



Fasader

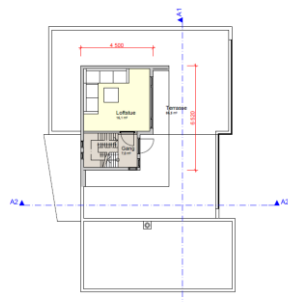
Fasader



1.etg



Kjeller



Loft

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt parkvesenet, byantikvar, Vest-Agder fylkeskommune og Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder til uttalelse.

Parkvesenet:

«Kommuneplanen viser kyststi på privat vei gjennom eiendommen. Denne veien har i dag fin sjøutsikt, noe som ventelig blir svekka dersom hus og vei bytter plass. Strandsona er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse/sjøbuer, men høydeforskjellen gjør at sjøutsikten vil kunne bevares for et vesentlig strekk ved skånsom utbygging som tar hensyn til dette.

Parkvesenet mener en vil svekke kvaliteten for kyststien dersom vei plasseres bak nytt hus, og vil anbefale at nytt hus og vei får omtrent samme plassering som i dag. Vi vil også peke på at kommunen må sikres rett til å merke kyststi samt til rett til allmenn ferdsel på veien, som vilkår for dispensasjon fra plankrav i området.»

Byantikvaren:

Saken er forelagt muntlig for byantikvaren. Han kan ikke fraråde riving, og har ellers ingen merknader til saken.

Vest-Agder fylkeskommune:

Fylkeskommunen ber kommunen vurdere om endringen av veitraseen vil påvirke kyststien negativt. Dagens trase har på dette lille stykket kontakt med sjøen. Legges den bak bebyggelsen, slik som foreslått, vil store deler av kyststien bli liggende bak bebyggelse i dette området. Dette er uheldig.

Fylkeskommunen gir faglig råd om å beholde muligheten for kyststi på fremsiden av bebyggelsen. For eksempel ved å trekke bebyggelsen tilbake og bearbeide terrenget mot sjøen slik at det er plass til kyststien og allmennhetens ferdselsmuligheter opprettholdes.

Forholdet til kulturminner og kulturmiljø

Fylkeskonservator forutsetter at kulturminneinteressene i denne saken ivaretas av Byantikvaren.

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder:

«Selv om tiltaket ligger i et område avsatt til bebyggelse og anlegg skal det i henhold til pbl § 1-8 tas særlig hensyn til landskap og allmenne interesser. Miljøvernavdelingen mener at en omlegging av kyststien i Vragesløyfen vil redusere opplevelseskvalitet og allmenne friluftsinnteresser. En omlegging av veien medfører at kyststien trekkes lenger bort fra sjøen og går på baksiden av et eventuelt nytt bygg. Tilgjengelighet til brygger og sjøbodområde på nedsiden av eiendommen vil etter vår forståelse også reduseres. Miljøvernavdelingen mener en omlegging av veien vil være i konflikt med allmennhetens interesser fordi kontakten med sjøen vil bli redusert.

Miljøvernavdelingen mener også at en dispensasjon vil kunne medvirke til uheldig presedensvirkning og økt utbyggingspress. Vi vil av ovennevnte årsaker fraråde kommunen å gi dispensasjon.

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.

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

Merknader/protester

Jarl Pedersen har sendt inn merknad til søknaden på vegne av Marie Pedersen, eier av gnr. 1 bnr. 318:

«Vår eiendom 1/318 består av brygge/båthus og sjøbod. Atkomstveien til vår eiendom er tinglyst og går foran det gamle eksisterende huset og frem til offentlig vei (Vragesløyfen). Tidligere leide vi parkeringsplass på 1/168, men denne ble fjernet. Vi protesterer på tiltaket inntil vår kjøreveirett blir ivaretatt og parkeringsplass for vår eiendom blir ordnet.»

Jan Kjell Jakobsen, eier av gnr. 1 bnr. 168, har også sendt inn merknad:

Vi har tidligere forespurt Kristiansand kommune om oppføring av bolig på vår eiendom, Gnr.1 brn.168. Se vedlagt skisse datert 24.02.2012
Kristiansand Kommune krevde den gang å se søknaden i større sammenheng. (regulering)

Videre har vi også søkt om dispensasjon for oppføring av parkeringsplass saknr.201005830. Konklusjonen ble da ønske om å se det i større sammenheng og riving av eksisterende parkeringsplass.

Situasjonsplanen i søknaden viser flytting av eksisterende vei. Den eksisterende vei er tinglyst med flere kjøreveiretter og flere rettighetshavere mangler parkering. Disse kjøreveiretter må flyttes og parkeringsproblematikken må løses.

Vi har også fått en forespørsel fra nabo nord for den aktuelle eiendommen Gnr.1 Brn 83,84,173 saknr.201507348-1. Spørsmålet var om vi kunne avstå noe areal til sykkel/gangvei langs Vragesløyfen. Vårt tilsvaer var at vi kunne være positive til avståelse av grunn, men ønsker samtidig større utnyttelse av vår eiendom.

Vi har ikke noe imot utbygging av Gnr.1 brn.135, men krever lik behandling for vår eiendom og vei/parkeringsforhold må ordnes.

Tilsvaer til merknader/protester

Tilsvaer til merknad fra Jarl Pedersen på vegne av Maria Pedersen:

Jarl Pedersen for Marie Pedersen Protesterer på tiltaket Inntil kjøreveirett blir ivaretatt og at parkeringsplass for Gnr. 1, Bnr. 318 blir ordnet.

Adkomstveien til Gnr.1 Bnr. 318 går i dag på yttersiden/Østsiden av eksisterende bolig. Tiltakshaver ønsker å rive eksisterende bolig å bygge ny. De ønsker bygge den nye boligen der hvor veien ligger i dag og legge veien på vestsiden av huset. Vi kan ikke se at det blir noen endring av veirett og at det blir noen negative konsekvenser for Marie Pedersen/Jarl Pedersen ved å flytte veien. Tvert imot vil veien bli mer oversiktlig og sikrere for brukerne.

Parkeringen for Gnr.1, Bnr. 318 var tidligere på Gnr.1, Bnr 168. men denne ble fjernet. Vi kan ikke se at omlegging av veitrase har noe med parkering til Gnr. 1 Bnr. 318 å gjøre.

Tilsvaret til merknad fra Jan Kjell Jakobsen:

Søknaden gjelder rivning av eksisterende bolig og oppføring av enebolig med garasje. Det søkes ikke om sekundærbolig.

Bemerkningene til Jan Kjell Jakobsen går på flytting av eksisterende vei, veiretter og parkeringsproblematikk. Han har søkt om oppføring av bolig på sin eiendom og krever lik behandling. Men har ikke noe imot utbygging av Gnr. 1, Bnr. 135.

Når det gjelder flytting av vei vil alle som har kjøreveirett selvfølgelig fortsatt ha det. Det er ingen av naboene som har parkeringsplass på Gnr.1 Bnr.135 så vi kan ikke se at parkering for naboene skal ha noen innvirkning på denne saken.

Angående likebehandling av saker så søkes det i denne saken om rivning av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig med garasje, med en boenhet, så det blir ikke flere boenheter i området. Jan Kjell Jakobsen søker om en ny boenhet så det kan ikke helt sammenliknes.

Naturmangfoldloven:

Kommunen 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 tiltaket bør avslås 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.

By- og miljøutvalgets vedtak av 12.1.2017

By- og miljøutvalget behandlet saken i møte 12.1.2017, og fattet følgende vedtak: *«By- og miljøutvalget avslår søknaden i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jfr. samme lovs § 11-6 Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel og § 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag. Hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra vil bli vesentlig tilsidesatt ved imøtekommen av søknaden. Det vises til vurdering og begrunnelse i saksfremstillingen.»* Vedtaket var enstemmig.

Klage

By- og miljøutvalgets vedtak av 12.1.2017 er påklaget av ansvarlig søker. Det ble gitt utsatt klagefrist til 28.2.2017. Klagen ble mottatt 28.2.2017, og anses rettidig innkommet.

I klagen anføres at mye av by- og miljøutvalgets diskusjon ved forrige behandling gikk på veibredde og naboers veirett. Disse forholdene er nå ivaretatt. Trafikkforhold for naboer og allmennheten blir vesentlig forbedret fra dagens situasjon. Naboer som var med på befaringen har bekreftet dette i vedlagt brev. Det er ikke mulig å legge veien på innsiden av huset, og kyststien på yttersiden (mot sjøen) på grunn av tomtens utforming.

Når det gjelder utforming på huset, er dette etter naboenes ønsker. Det vises også til at det er godkjent en bolig med tilsvarende byggeform tvers over fjorden.

Det ligger ingen tinglyst ferdsel for allmennheten på veien i dag. Tiltakshaver er ikke interessert i å avgjøre dette dersom veien ikke kan flyttes bak huset.

Det vises til klagen i sin helhet.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Plan- og bygningssjefen viser til sin dispensasjonsvurdering ved forrige behandling av saken, med et utdrag under:

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt:

1. Plankrav

Tiltaket medfører ingen endringer i forhold til antall enheter, belastning på vei og andre samferdselsanlegg, eller økt belastning på lek-/friarealer. De forholdene som kunne vært løst gjennom en plan er da utnyttelsesgrad, utforming, plassering av bygg samt endelig trasé for kyststi.

Boligen er omsøkt med flatt tak. Det er ingen andre boliger i det nærmeste området som har flatt tak. Gjennom en reguleringsplan ville man kunne vurdert om dette var et område der man ønsket å bevare den tradisjonelle saltakformen, eller om man kunne åpne for flate tak. Boligen er også vist med tre etasjer. Det er ikke andre boliger i nærområdet som har det. Eiendommen ligger i randsonen til hensynssone kulturmiljø bevaring. Endring av boligstrukturen i randsonene kan ha innvirkning på arealet innenfor hensynssonen.

Det er flere eiendommer i umiddelbar nærhet som potensielt har rom for fortetting. Selv om omsøkte tiltak ikke er en fortetting, vil den kunne gi føringer for vurdering av forhold som utnyttelsesgrad, plassering og utforming av bygg ved en senere reguleringsprosess.

Kyststien går over eiendommen, og følger veien slik den ligger i dag. Både parkvesenet, Vest-Agder fylkeskommune og Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder har bemerket at man bør beholde denne traséen for kyststien. Det er et av få steder der kyststien har fri sjøutsikt. I en reguleringsplan vil man bl.a. kunne fastsette trasé for kyststi. Dette kan også gjøres gjennom vilkår om rettigheter til kyststi. I denne saken er det imidlertid slik at tiltaket som er omsøkt kommer i veien for den kyststitraséen parkvesenet anbefaler.

Konklusjon: På bakgrunn av ovenstående vurdering og begrunnelse konkluderer plan- og bygningssjefen med at hensynet bak bestemmelsen om plankrav blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt.

2. Pbl § 1-8

Eiendommen ligger i 100-metersbeltet. Det er ikke bebyggelse rett foran boligen. Parkvesenet, Vest-Agder fylkeskommune og fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder har alle bemerket at kvaliteten på kyststien vil bli dårligere dersom den legges bak bebyggelse på eiendommen. Nærhet til sjøen vil bli svekket.

Konklusjon: På bakgrunn av ovenstående vurdering og begrunnelse konkluderer plan- og bygningssjefen med at hensynet bak pbl § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt.

Når det gjelder sammenligning med boligen på motsatt side av fjorden i forhold til utforming, mener plan- og bygningssjefen at disse ikke er sammenlignbare på grunn av stor avstand mellom områdene og at byggene ligger i helt ulike områder uten tilknytning. Det er heller ikke angitt nøyaktig hvilke bolig det er, slik at det er vanskelig å se hvordan området rundt den boligen er bebygd. Plan- og bygningssjefen fastholder at denne saken vil kunne gi presedens for omkringliggende bebyggelse med tanke på utnyttelse, utforming og plassering.

Plan- og bygningssjefen finner ikke at avtalen med naboer der de er enige om plasseringen/utformingen av veien er tilstrekkelig til å endre vurderingen av tiltaket. Hovedproblematikken i forhold til endring av plassering av veien, er etter plan- og bygningssjefens vurdering at kyststien vil bli liggende i bakkant av bebyggelsen. Offentlige myndigheter og parkvesenet har frarådet at det gis dispensasjon på bakgrunn av dette.

Når det gjelder trafiksikkerhet, vil plan- og bygningssjefen gjenta sin kommentar fra forrige behandling om at det synes mulig å bedre trafiksikkerheten uten å legge veien bak ny bolig.

På bakgrunn av ovenstående vurdering, råder plan- og bygnings sjefen by- og miljøutvalget til ikke å endre sitt vedtak av 12.1.2017, og således ikke ta klagen fra søker til følge.

Dersom by- og miljøutvalget kommer til en annen konklusjon enn plan- og bygnings sjefen, bør det settes følgende vilkår:

- Kommunen gis rett til å benytte privat vei som del av kyststi. Rettigheten utferdiges av kommunen etter gjeldende praksis, og må signeres og tinglyses på eiendommen før omsøkt tiltak kan gjennomføres.

Dersom dispensasjon innvilges, må vedtaket inneholde følgende setning: *«By- og miljøutvalget har kun behandlet dispensasjonsforholdene i saken. Saken sendes tilbake til byggesaksavdelingen for behandling av byggetiltaket.»*

Lise Grundeland, 19.3.2017

Punkt 88/17: Brattvoll terrasse 12 - 112/322 - deling av eiendom

Bilag

Brattvoll terrasse 12 - 112/322 - deling - delvis avslag

Klage på vedtak.pdf

Kommentar ansvarlig søker.pdf

Uttalelse naboer.pdf

Uttalelse velforening.pdf



Dato 21. mars 2017
Saksnr.: 201613494-16
Saksbehandler Sonja Sjølie

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato:
06.04.2017

Brattvoll terrasse 12 - 112/322 – søknad om dispensasjon og fradeling av boligtomt

Sammendrag:

Saken gjelder klage på deler av Plan- og bygningsseksjonens vedtak av 19.01.2017 vedrørende avslag på fradeling av parsell fra tomt gnr.112 bnr. 322 til en selvstendig boligtomt.

Fradeling av boligtomt er i strid med kommuneplanens arealdel og avhengig av dispensasjoner fra arealdel i kommuneplan for å kunne få tillatelse.

Avslaget er begrunnet med at hensynet bak plankravet og hensynet bak arealformål LNF-område blir vesentlig tilsidesatt. Allmeninteresser for tilgjengelighet av tilgrensende LNF-område blir tilsidesatt. Tillatelse vil være presedensdannende for utbygging i LNF-område. Tomtedelen betegnet med «parsell B» krever store terrenginngrep i form av fylling og høy mur i tomtengrense. Eventuelle sikringstiltak i tilgrensende fjellvegg og konsekvenser for overvann er ikke belyst i søknaden.

Vedtaket er påklaget av ansvarlig søker i brev av 14.02.2017. Klageanførselene går i hovedsak på at fradeling av tomt og oppføring av bolig grunnet sin «beskjedne» omfang kan avgjøres i en dispensasjonssøknad fremfor et planforslag siden fradeling er i tilknytning til eksisterende boligområde. Berørt LNF-område er av mindre kvalitet og lite brukt med at stiforbindelse ikke er opparbeidet. Utbygging i LNF-område vil ikke være presedensdannende, terrenginngrep, fylling vil kunne løses i prosjektering og vil føye seg naturlig inn i terreng.

Plan- og bygningssetaten kan ikke se at saken på bakgrunn av klagen, er blitt tilført nye momenter og derav bedre opplyst. Det foreligger ikke tilstrekkelige argumenter for å oppheve eller endre det påklagede vedtak. Befaring av stedet bekrefter at terrengtilpasninger vil være omfattende og at vedtatt stiforbindelse er ulovlig avstengt på naboeiendommen.

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningsseksjonens vedtak av 19.01.2017. Klagen fra ansvarlig søker datert 14.02.2017 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder for endelig klagebehandling](#)

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Sonja Sjølie
Saksbehandler

Trykte vedlegg

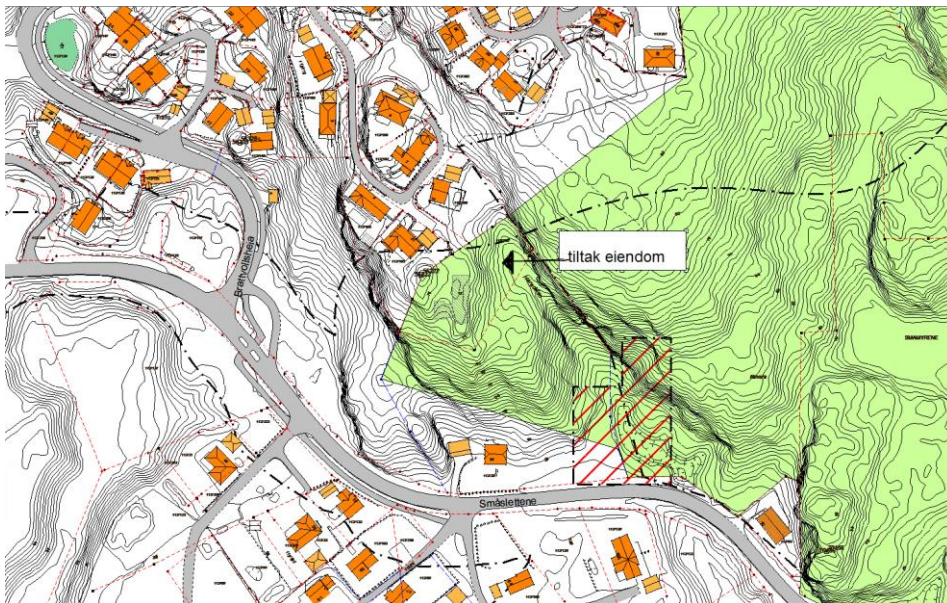
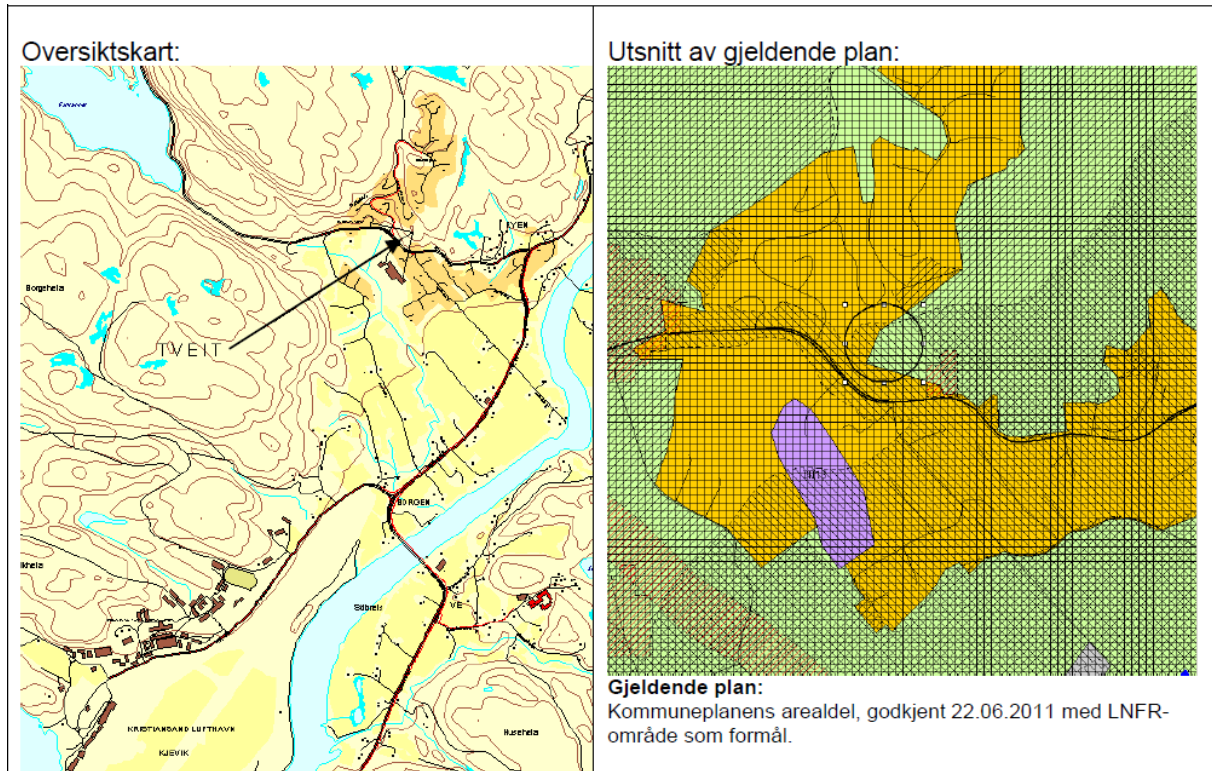
- 1 Plan- og bygningssjefens vedtak av 19.01.2017
- 2 Klage på vedtaket fra ansvarlig søker med vedlegg av 14.02.2017

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart BAKGRUNN FOR SAKEN Søknaden

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens formål og plankrav for fradeling til boligformål.



Gjeldende plangrunnlag

Tomten ligger i uregulert område og omfattes av Kommuneplan 2011-2022 og beliggende i eksisterende LNF-område og inngår også i det vernede Tovdalsvassdraget. Eiendommen ligger i sin helhet i gul støvsone på grunn av nærhet til Kjevik. Sørliche delen av tomten ligger i ikke stadfestet del av reguleringsplan for Brattvollheia fra 1980.

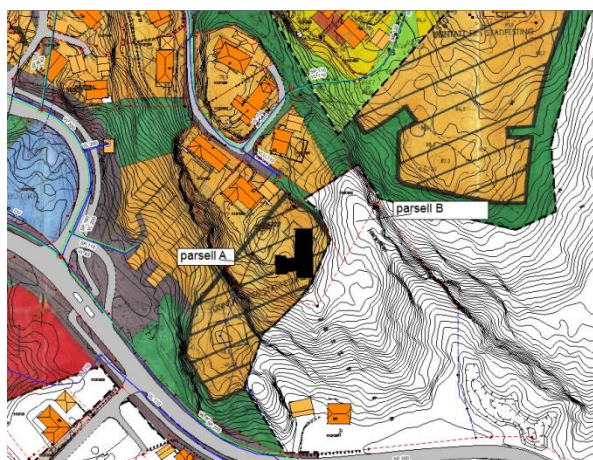
Eksisterende forhold

Tiltakseiendommen 112/322 er opprettet i 09.10.2012 og har et areal i Matrikkelen på 2467,3m². Tomten ble tillat fradelst i delingstillatelse 28.08. 2012 etter vedtak i Byutviklingsstyrets møte 23.08.2012. Eiendommen er ikke bebygd per i dag.

Det foreligger rammetillatelse datert 01.02.2017 for en enebolig med integrert garasje på såkalt «parsell A» med bruksareal på 407m² i Matrikkelen, bygningsnummer 300605562. Eneboligen ligger på sørlige del av tomten innenfor ikke stadfestet areal med formål bolig i Brattvollheia reguleringsplan markert med svart flate nedenfor.

Tomten er ikke tilknyttet vann og avløp per i dag. Tinglyst hjemmelshaver er Bjørn Erik og Hilde May Saga.

Reguleringsplan «Brattvollheia» som viser at eiendom er unntatt fra stadfesting samt eksisterende terreng i område.
«Parsell B» ligger i den svært bratte Haredalen.



Reguleringsplan «Brattvollheia» med stiforbindelser i område og pålagt sti ned til Haredal i vedtak i 1989 når friareal ble tilmålt eiendom 112/186. Stien ble ikke etablert av tiltakshaver og avstengt med gjerde og mur.



Søknaden

Søknaden mottatt 15.12.2016 gjelder fradeling av 2 boligtomter for oppføring av eneboliger. Omsøkte tiltak ligger innerst i vei Brattvoll terrasse på Tveit.

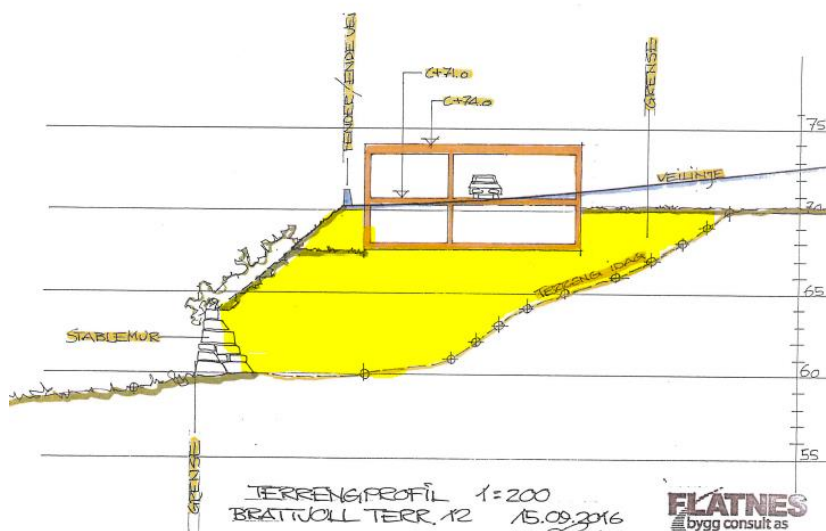
Det søkes dispensasjon fra plankravet, fra LNF-formålet i kommuneplanen, samt fra reguleringsformålet friområde. Søknaden omfatter deling av gnr/bnr 112/322 som har et areal på 2467,3m².

Parsellen B som skal deles fra 112/322, er oppgitt til å utgjøre 900m², og skal nyttes til boligtomt. Parsell A er oppgitt med areal 1762m² etter arealoverføring fra 112/185.

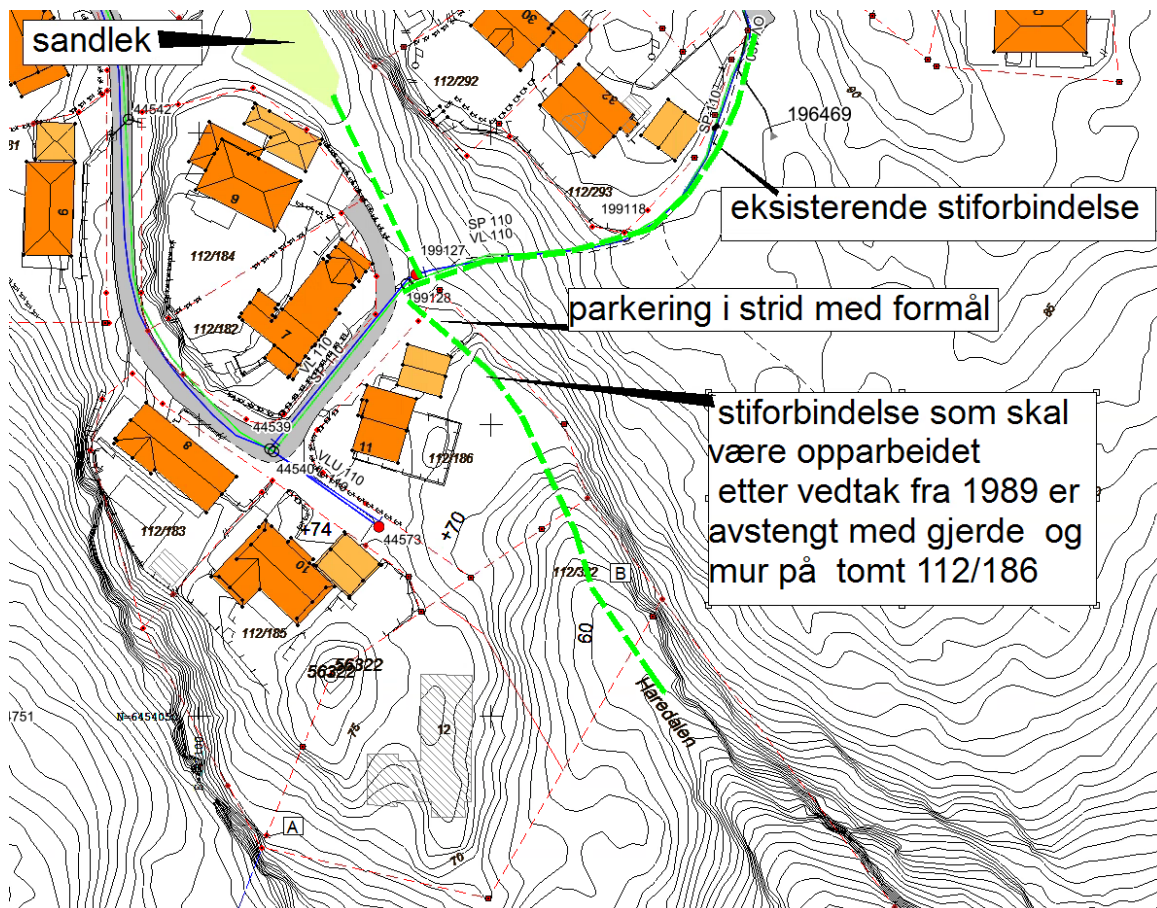
Samtidig er det søkt rammetillatelse for en enebolig på sørlige del av tomten («parsell A»). Saken er administrativt delt, slik at søknad om rammetillatelse for enebolig behandles for seg i sak 20165687. Saken er godkjent 01.02.2017 med vilkår om opparbeidelse av snuhammer.



Bolig på «parsell A» i grønn og bolig på «parsell B» i oransje



Snitt «parsell B» omsøkt bolig med forfyllet terreng markert gul.
 Forstøtningsmur er vist i søknaden med 4 meter høyde i grense og er avhengig av samtykke fra nabo
 jmført § 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense.



Bolig på «parsell A» vil ligge med hovedplan på kote +72.0
 Bolig på «parsell B» er omsøkt med hovedplan og garasje på kote +71.00.
 Underetasje og hage vil være på kote +67.5 og ligger 7.5 meter over dagens terreng.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Saken har vært forelagt Ingeniørvesenet ved vei- og prosjektavdeling for uttalelse i forhold til forlengelse av vei med ny avkjørsel. I sitt svardokument datert 06.12.2016 konkluderer ingeniørvesenet med at det kan tillates forlengelse av vei og adkomst over denne hvis det opparbeides ny snuhammer med mulighet for snølagring forutsatt at stigning er i henholdt til veinormalen. Dette bekreftes i tidligere i tidligere uttalelse fra ingeniørvesenet datert 04.04.2016 i sak 201511638 (forhåndskonferanse) vedrørende adkomst til tomten.

Saken har vært forelagt Parkvesenet for uttalelse datert 16.03.2017:
 Kommuneplanen avsetter arealet til LNF. Dette er områder som i utgangspunktet ikke skal bebygges. Det aktuelle området er uregulert og på grunn av topografi er den ikke umiddelbart bebyggbar. Foreslåtte tomtearrondering viser en stor forstøtningsmur og fylling mot terreng (Haredalen) ved synlig høyde på 10 meter. Av hensyn til gjeldende planstatus og topografi fraråder parkvesenet tillatelse til oppfylling og bebyggelse som omsøkt. Dersom det likevel skal gis byggetillatelse må sikringstiltak utredes og det må stilles krav til forholdsmessig bidrag til opprusting av sand- og kvartalslek.

Saken har vært forelagt Vest-Agder fylkeskommune uttales datert 04.01.2017
 Da omsøkte bolig ligger i flystøysonen anbefales det å vurdere nærmere om det her skal åpnes for boligbebyggelse.

Saken har vært forelagt Fylkesmann i Aust- og Vest-Agder Miljøvernnavdelingen uttalte følgende datert 09.01.2017:
 Omsøkte boliger vil ligge i tilknytning til et etablert bomiljø. Miljøvernnavdelingen mener kommunen likevel må vise forsiktighet med å gi dispensasjon da tomtene ligger i LNF-område. Kristiansandsområdet innehar stort byggepress, og det er ikke ønskelig at LNF-områder utbygges med boliger. I henhold til retningslinjene for LNF- områdene i kommuneplanen er etablering av nye boenheter ikke tillatt. Ny bebyggelse bør fortrinnsvis lokaliseres til områder avsatt til dette formålet i kommuneplanen. Miljøvernnavdelingen vil også påpeke at utbygginger som er vedtatt gjennom dispensasjoner kan gi en uheldig utvikling. En liberal dispensasjonspraksis vil kunne medvirke til uheldig presedensvirkning og økt utbyggingspress.

Plan- og bygningssejens vedtak

Plan- og bygningsetaten avslo tiltaket og søknad om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav i administrativt vedtak datert 19.01.2017. Tiltaket er i strid med kommuneplanens plankrav § 2 og LNF-formål. Innvilgelse av dispensasjoner vil kunne gi konsekvenser mht. pågang av ytterligere dispensasjonssøknader med sammenfallende likhet. Med bakgrunn i den presedens som dispensasjoner vil kunne skape, vil det være svært vanskelig ved en senere anledning å avslå tilsvarende dispensasjonssøknader.

I LNF-områder er det byggeforbud med mindre bebyggelsen er knyttet til stedbunden næring.

Avslaget, nærmere definert deling i Parsell A og Parsell B for oppføring av enebolig på parsell B er begrunnet i at hensynene bak formålsbestemmelsen og intensjonen i tilgrensende reguleringsplan blir vesentlig tilsidesatt, og at det foreligger betydelige ulemper ved innvilgelse av dispensasjoner:

- «Parsell B» med bolighus vil stenge av adkomst til LNF-området mot sør. Vedtaket fra 1989 for tilmåling av arealer til eiendom 112/186 definerer at en stiforbindelsen skal opparbeides og skal knytte overordnet grøntstruktur sammen med øvrig boligbebyggelsen og tilgjengeliggjør LNF-område i sør for allmenheten.
- Det er videre ikke ønskelig at arealer avsatt til LNF- områder utbygges og dermed økes utbyggingspress på disse områder generelt. Tiltaket vil i området fremstå som presedensdannende for å tillate utbygging i LNF-områder.
- Tomtedelen betegnet med «parsell B» fremstår som uegnet for bebyggelse og krever stor terrengtilpasning i form av fylling og høy forstøtningsmur i tomtegrense mot LNF-område.
- Tiltaket vil være svært uheldig siden den vil fremme uoversiktlige konsekvenser i forhold til overvann, skred og steinrasfare som etter vår oppfatning ikke kan belyses god nok i en dispensasjonssøknad.

Plan- og bygningsetaten konkluderte med at hensynene bak bestemmelsene og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjoner og at forutsetningene for å kunne gi de omsøkte dispensasjonene etter plan- og bygningslovens [§ 19-2](#), **ikke** foreligger.

Det påpekes at dato på utsendt vedtak er feil og ble uteglemt rettet før utsendelsen. Vedtaket ble ferdigbehandlet 02.02.2017. Tilsvar fra ansvarlig søker til uttalelse fra Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder og Fylkeskommune som er mottatt 25.01.2017 ble tatt med i vurdering av søknaden.

Klage på del av vedtaket

Klagen fra ansvarlig søker på vegne av tiltakshaver ble mottatt 22.02.2017. Klagen retter seg mot avslag på fradeling av «parsell B» samt oppføring av ny bolig på parsell B.

Ansvarlig søker har i klagen anført i hovedsak følgende punkter:

1. Det vises til at det er lite sannsynlig at det ligger grunnleggende analyser til grunn for valg av formål for «parsell B» til å være LNF-område.
2. Synet på hva som er bebyggbare tomter har endret seg. Fyllingen og muren vil kunne føye seg relativt naturlig inn i topografien og at sikringstiltak for rasfare i eksisterende fjellveg mot øst kan løses i prosjekteringsfasen.
3. Det henvises til vedtaket av 29.08.2012 der opprinnelige tomten ble vurdert som bebyggbart og tomten ble vurdert som mindre attraktiv for allmenheten enn omkringliggende LNF-områder.
4. Stiforbindelse er ikke opparbeidet ned til Haredalen per i dag og nabolaget er ikke interessert i område.
5. Presedensvirkning er ikke gitt siden det må være en veldig stor grad av likhet i tiltaket for å kunne berope seg likebehandling og denne kunne ikke ses være relevant i dette område.

Plan- og bygningssejens vurdering:

1. Tilgrensende reguleringsplan, Brattvollsheia vedtatt 1985 (side 4), viser at det er lagt ned betydelig analysearbeid i forhold til terreng. Viktige stiforbindelser i område er sikret i form av friområder for å opprettholde tilgang til rekreasjonsområder.
2. Tilpasning av eksisterende terreng vil medføre at også deler utenfor tomten vil være berørt av anleggsarbeid. Fylling med 4 meter høy mur ligger helt inntil tomtegrense. Eventuelle sikringstiltak mot steinras fra fjellveggen i øst vil i hovedsak ligge på kommunal grunn.
3. I vedtaket fra 29.08.2012 blir tomten vurdert som bebyggbart. I saksgangen fremgår det at det her var det tiltenkt en enebolig på «parsell A» på den ikke stadfestete delen av tomten i reguleringsplan for Brattvollsheia. Søknad for denne boligen er godkjent 01.02.2017 med vilkår om opparbeidelse av snuhammer.
4. Befaring av område viser at stiforbindelse ulovlig ble avstengt med forstøtningsmur og gjerde på eiendom 112/186.
I tilmålingssaken ble det 11.10.1989 tillat tilmåling av areal regulert til friareal i reguleringsplan for Brattvollsheia under forutsetning av at adkomsten til Haredalen sikres. I Vedtaket er ordlyden som følgende: «*Tilmåling til ovennevnte eiendom er godkjent av byplankontoret under forutsetning av at søker anordner sti-adkomst ned i dalen.*»
Arealer med formål friområde er per i dag asfaltert og brukt til biloppstilling. Dette forholdet har medført at opprinnelig forbindelse ble totalt privatisert og offentlige interesser tilsidesatt.
5. Hvilke tiltak som kan tillates innenfor LNF-områdene avhenger i stor grad av hvilket underformål som er valgt i kommuneplanens arealdel og hvilke bestemmelser som er fastsatt for disse områdene. Presedensvirkning vil derfor være til stede for alle tilsvarende LNF-områder i kommuneplanen.

Punkt 89/17: Festningsgata 38-40 - 150/273, 150/274 og 150/1204 - søknad om ombygging/påbygg - dispensasjon

Bilag

C3, Advokat Kjær merknader etter nabovarsel.pdf

Tilsvar til merknader.pdf

E5 - Lengdesnitt AA.pdf

E6 - Tverrsnitt BB.pdf

F4, Notat redegjørelse lydforhold.pdf



Arkivsak-dok. 201614806-14
Saksbehandler Anne Lise Berland

Saksgang Møtedato
By- og miljøutvalget 06.04.2017

Festningsgata 38-40 - 150/273, 150/274 og 150/1204 - søknad om ombygging/påbygg - dispensasjon

Sammendrag:

Søknad om dispensasjon og rammetillatelse for fasadeendring, bruksendring/ombygging av 4. etasje til 7 boenheter og påbygg med 4 boenheter ble mottatt 21.12.16. Det foreligger naboprotest fra eiere av 150/503 – Henrik Wergelandsgate 62 og 150/1207 – Skippergata 77. Søknaden fremmes for By- og miljøutvalget som førstegangsvedtak.

Tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsplan mht. formål, utnyttelsesgrad og etasjetall. 7 av 11 leiligheter oppfyller ikke kommunedelplanens bestemmelser om gjennomgående leiligheter. Kommuneplanbestemmelser § 7c vedrørende krav om 25 m² uteoppholdsareal pr. boenhet er ikke oppfylt. Det søkes derfor om dispensasjon, jfr. pbl. § 19-1.

Etter plan-, bygg- og oppmålingsetatens oppfatning representerer dispensasjonssøknadene samlet sett et vesentlig avvik fra bestemmelsene i gjeldende bevaringsplan for Posebyen, kommunedelplan for Kvadraturen og kommuneplanen. Bygningsvolum/utnyttelse blir vesentlig større enn rammene i plan og bestemmelser, og intensjonen i reguleringsplan for Posebyen om å sikre bygnings- og bomiljøets særegne karakter og verdi som helhet blir vesentlig tilsidesatt. Bestemmelsene som skal sikre nye boenheter bokvalitet og tilstrekkelig uteareal med god kvalitet blir også vesentlig tilsidesatt.

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget viser til saksframstillingen og avslår rammesøknad om fasadeendring, bruksendring/ombygging av 4. etasje til 7 boenheter og påbygg med 4 boenheter. Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser §§ 4 og 7 vedrørende utnyttelsesgrad og etasjetall, kommunedelplanen § 3.4 om gjennomgående leiligheter og kommuneplanen § 7c vedrørende uteareal avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jfr. samme lovs § 12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan" siden hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet.

Venke Moe
Plan- og bygningsssjef

Anne Lise Berland
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Nabomerknader
- 2 Tilsvar til merknader
- 3 Lengdesnitt AA
- 4 Tverrsnitt BB
- 5 Notat – redegjørelse lydforhold

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

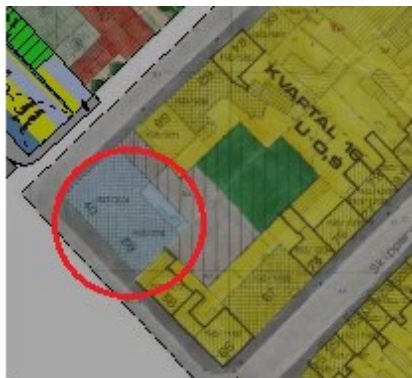
SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Reguleringsplan for kvartal 16, 17, 18, 22, 23, 24, 28, 29, 30 og 35.
Godkjent 29.08.90. Formål forretning, kontor m.v.



Utsnitt av plan og aktuelle bestemmelser:

§ 2. Formålet med reguleringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i kvartalene og at gatebildets, bygnings- og bomiljøets særegne karakter og verdi som helhet.

§ 3... Mot Festningsgaten og Elvegaten må tilfredsstillende støydempende tiltak mot trafikkstøy gjennomføres for nye boliger...

§ 4. På plankartet er for de enkelte kvartaler angitt maksimal utnyttelsesgrad. For kvartal 17, 18, 24 og 30: 0,8 - For kvartal **16**, 23, 29 og 35: **0,9**

... Bebygget areal av den enkelte eiendom skal ikke overstige 50 % av tomtearealet (nettomt – uten gatetillegg)

§ 6. Unntatt fra bestemmelsene i § 5 er nyere tre- og murbygg (oppført etter 1930) og bygninger som er så sterkt ombygget at de ikke har bevaringsmessig interesse. Fasadeendringer, om- og tilbygging av slike bygg kan tillates innen rammen av bestemmelsene i § 4, 7 og 8.

§ 7. Nybygg.

Hvor nybygg tillates skal disse gis en utforming, fasade- og vindus- inndeling, farge og materialbehandling som harmonerer med den bestående eldre trehusbebyggelses særpreg og karakter.

Langs gatene kan bebyggelsen oppføres i sluttet rekke i inntil 2 etasjer og i inntil 12 m. byggedybde fra byggelinje mot gate. Loftsetasje under skråtak kan tillates, med kvistvinduer mot gårdsiden. Mot gaten tillates normalt ikke kvister eller nedsenket terrasse i takflaten.....

§ 8. Fellesbestemmelser.

Bygningsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle bebyggelsens takform og takvinkel, dimensjonering og plassering, under hensyn til ovennevnte bestemmelser. Rådet kan bestemme at bestående variasjon av byggehøyder (etasjetall) i gatebildet opprettholdes, ved nybygg og ved til- og påbygg. Ved byggesøknader skal fremlegges fasadeoppriss som viser tilstøtende bebyggelse. Alle byggesaker skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før behandling i bygningsrådet.

§ 9. Fellesanlegg, fellesarealer.

... Deler av Festningsgaten 38, 40 og Skippergaten 73 i kvartal 16 og deler av Rådhusgaten 21 og 27/29 i Kvartal 28 reguleres til felles atkomst for varelevering, parkering på kjellerplan og felles oppholds- og lekeareal for kvartalene.

§ 11. I den utstrekning krav til utearealer for beboerne i medhold av plan- og bygningslovens § 69 og stadfestet vedtekt til denne er tilfredsstillende sikret på eiendommene, kan parkeringskrav etter samme tillates løst på egen grunn. Ellers forutsettes dette krav løst etter bygningsrådets nærmere bestemmelse. Når forholdene tilsier det kan bygningsrådet dispensere fra dette krav for boliger.

Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre havn, del 1 – Kvadraturdelen.

Godkjent 12.02.14. Formål bolig. Hensynssone 570 – bevaring av kulturmiljø.



§ 3.4. Der støynivået utenfor boligfasade har en døgnekivalent på mer enn 55 dB (A) skal leilighetene være gjennomgående.

§ 3.9 Tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse: Ved oppføring av nybygg mot gater, skal fasadene ved form, dimensjoner og utseende, tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelse.

§ 3.10 Nye bygg som oppføres på bruksnummer inntil bevaringsverdig bygning skal ha gesims -og mønehøyde som er middelverdi av høyeste og laveste tilstøtende bygg, og maksimalt 3 m over bevaringsverdig bygnings høyder.

Kommuneplan for Kristiansand. Godkjent 22.06.11. Formål bebyggelse og anlegg

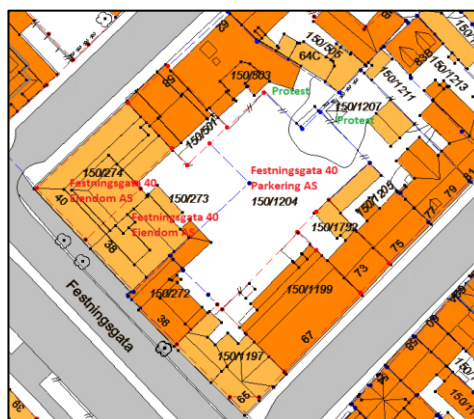
§ 7c - min. 25 m² uteareal pr. boenhet

§ 11b – min. ½ p- plass og 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet på egen tomt

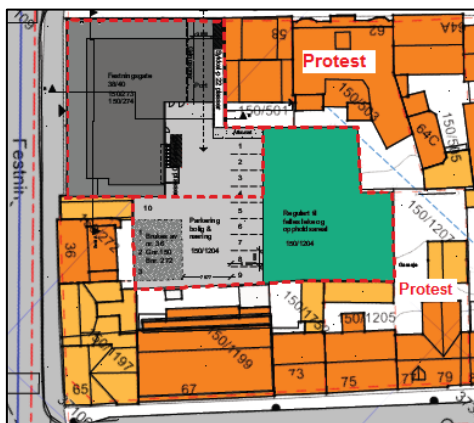
Eksisterende forhold



Tomtestørrelse Festningsgata 39/40: 733 m².
Kontor og næringslokaler, 3 etasjer og innredet loftsetasje, oppført i 1982 etter at Festninggt. 38, 40 og Henrik Wergelandsgate 58 brant i 1977.



Søknaden



Situasjonskart

Rammesøknad for ombygging/påbygg og fasadeendring ble mottatt 21.12.16.

Søknaden omfatter:

- eksisterende næringslokaler i 2. og 3. etasje oppgraderes med nye fasader
- bruksendring/ombygging av 4. etasje til 11 boenheter
- ny intrukket 5. etasje med 4 boenheter



Fasade mot Festningsgata



Fasade mot Henrik Wergelands gate

Uttalelser fra annen myndighet

Statens Vegvesen uttalte 04.01.17:

"Omsøkt ombygging vil innebære leiligheter i 4. og 5. etasje. Under forutsetning av at leilighetene vil få tilfredsstillende støyforhold har vi ikke merknader til at det blir gitt dispensasjon fra reguleringsplan for disse."

Ingeniørvesenet, vei- og prosjektavdelingen uttalte 13.01.17:

"I Kvadraturen skal sikt i kryss løses ved brukne hjørner 2.5 x2.5m – hjørnet Festningsgate/Henrik Wergelandsgate kan derfor ikke gjenbygges.

Mot fortau i 1 etasje tillates det ikke fasadetiltak som går på bekostning av fortausbredde.

Det må angis hvordan de ulike parkeringsplassene skal fordeles internt i bygget og hvordan parkeringsdekningen er i forhold til krav i kommuneplanen.

Før igangsettingstillatelse kan gis må søknad om innvendige og utvendige VA arbeider være godkjent av Ingeniørvesenet v/ Marked og myndighetsseksjonen."

Byantikvaren uttalte 03.02.17:

"Eiendommen er del av «Poseby-planen», men er ikke regulert til bevaring. Huset står i den del av kvartalet som brant i 1977 og hvor 5 gamle trehus gikk tapt. Dagens tre-etasjes hus sto ferdig i 1983.

Vi finner det ikke nødvendig med en antikvarfaglig uttalelse til selve om/påbyggingen annet enn at foreslått overgang mot vernet hus i Festningsgata synes akseptabel. Det vil også være en styrke for bomiljøet at det regulerte leke- og oppholdsarealet inne i kvartalet nå skal opparbeides."

Vest Agder fylkeskommune uttalte 16.03.17:

"Det søkes om div endringer av Festningsgata 38-40. Omsøkte eiendom er regulert. Prinsipielt mener vi det er uheldig å forta dispensasjoner fra reguleringsplanen som omsøkt. En bit for bit endring av planer gjør at planen som styringsverktøy kan miste sin funksjon. Videre mener vi det er viktig at utviklingen av Kvadraturen foregår planmessig og ikke gjennom dispensasjoner. Endrete høyder vil gi mindre sol på naboeiendommene. Vi ber kommunen vurdere dette nærmere av hensyn til bokvalitet for eksisterende boliger. Videre anbefales at det utarbeides et oppriss av Festningsgata slik at en kan se høydene i gata under et, samt i Henrik Wergelandsgate."

Miljørettet helsevern uttalte 20.03.17:

"Vi viser til anmodning om uttalelse fra byggesaksavdelingen, der dere ber om uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommunedel for Kvadraturen for etablering av nye boenheter vedrørende:

§ 3.4. Der støynivået utenfor boligfasade har en døgnekvivalent på mer enn 55 dB (A) skal leilighetene være gjennomgående.

I søknaden om dispensasjon står det at det skal etableres små inntrukne balkonger til hver enkelt bolig, slik at alle får en luftemulighet fra egen bolig. Leilighetene i 5. etasje får større takterrasser. Flere av leilighetene er ikke gjennomgående og har ikke tilgang til stille side. Videre står det i søknaden at: «*Det er satt inn støydempende innglassing av alle balkonger mot støysoner, og ved de fleste soverom kan det etableres en luftemulighet mot støyskjermet balkong. I 5. etasje er det satt opp glassrekkverk rundt alle balkonger, som vil fungere som tilfredsstillende støydempende tiltak for disse uteplassene.*» I følge beregningene til Sinus AS, ligger boligene i rød støysoner mot Festningsgata samt ca. 5 meter innover i Henrik Wergelandsgate.

Miljørettet helsevern anbefaler byggesaksavdelingen å stille krav om balansert ventilasjon med kjøling i leilighetene i 4. og 5. etasje med soverom ut mot Festningsgata og første del av Henrik Wergelandsgate, der det er rød sone. Dette på grunn av kombinasjonen av rød støysone og gul sone for luftkvalitet. Vi er bekymret for at solskjerming alene ikke er tilstrekkelig for å oppnå tilfredsstillende innetemperatur i soverom mot rød støysone i sommerhalvåret.

Det må sikres at det ikke blir støy fra tekniske rom eller tekniske installasjoner over støykravene i nærliggende leiligheter og på uteoppholdsareal."

Parkvesenet uttalte 21.03.17:

"Det finnes ingen offentlige leketilbud i Posebyen mellom Henrik Wergelands gate og Tollbodgaten. Nærmeste sandleketilbudet ligger i nr. 10 og 11, men disse er verken i størrelse eller kvalitet (funksjon og innhold) i henhold til bestemmelsene om hvilken kvalitet sandlekeplassene skal ha for å kunne fungere optimalt som møteplasser for familier og lekeplasser for yngre barn. I Kommunedelplanen for kvadraturen, legges det generelt opp til at det skal være et møteplasstilbud i hvert kvartal der det finnes boliger; maks 100 meter fra bolig uten trafikkbarrierer større enn adkomstvei. Leke/møteplassen skal være minimum 250 m² og med maks 100 boenheter som er tilknyttet plassen. Det er et hovedønske at disse skal ligge på bakkeplan, men om dette ikke er mulig grunnet for eksempel mangel på sol, kan de legges på tak. Det bør imidlertid være en offentlig tilgang til disse, eller som minimum at tilsluttende boenheter i kvartalet sikres tilgang.

Når det gjelder kvartalslek finnes ikke et slikt tilbud for Posebyen, da trafikkbarrieren i form av Tordenskjolds gate og Festningsgaten tilsier at verken Stener Heyerdal parken eller Nybyen kan regnes med. Også Nybyen har behov for oppgradering i forhold til funksjonen som nærmiljøpark, utover kvartalslekefunksjonen. Parken her må fungere bedre for voksne og mindre barn, og ikke bare for ungdom. Generelt skal det finnes et kvartalsleketilbud maks 300 meter fra bolig, og med maks 600 boenheter som tilhører plassen. Størrelsen skal være på minimum 2.25 da.

Kommuneplanens mål for grønstruktur i forhold til Posebyen, er at parkdraget langs elvepromenaden skal oppgraderes til å bli en nærmiljøpark; der rekreasjon, idrett og lek samlokaliseres langs promenaden. Det arbeides langsiktig både i forhold til planer og finansiering med å få dette til, der både kvartalslek og sandlek inngår i tillegg til allmenn parkoppbygging. Det finnes lite nytt areal å få tilgang til som offentlige parker og lekeplasser for Kvadraturen, spesielt i nordøstre del av byen. Kommunedelplanen legger derfor opp til at kvaliteten på all grønstruktur i Kvadraturen skal ha kvalitet utover det en forventer for kommunen ellers. Det ligger flere konkrete forslag til nytt program og brukerinnspill i som skal legges til grunn for videre prioritering og planarbeid i kommunedelplanen. All utbygging bør således bidra forholdsmessig for å få dette til.

Dersom en skal lykkes med en boligfortetting i Kvadraturen, bør dette ikke skje ved reduksjon av kvaliteten på tilgjengelig uteoppholdsareal eller krav til opparbeidelse av disse. Det blir derfor viktig å ivareta Posebyens særegne tilbud også til private eller felles utearealer i bakgårder. Der slike er regulert inn, må fortetting eller ny utbygging bidra til at disse realiseres og sikres etablert. Vi ber om at sandlekepark opparbeides og inngår som del av regulert fellesareal for bakgård i kvartal 16 og at det settes vilkår om at forholdsmessig tilskudd gis til oppgradering av kvartalslek utenfor eiendommen."

Protester:

Advokatfirmaet Kjær anførte 18.11. 16 på vegne av eiere av 150/503 – Henrik Wergelandsgate 62 og 150/1207 – Skippergata 77 i hovedsak:

- Utbyggingen det søkes om er i konflikt med den tinglyste rettigheten til atkomst som Henrik Wergelandsgate 62 og Skippergata har.
- Atkomst til dobbel garasje på Skippergata 77 er over bnr. 274, 273 og 1204.
- Festningsgata 40 AS søker om dispensasjon fra flere bestemmelser i gjeldende reguleringsplan og kommuneplan. Lovens vilkår for å gi dispensasjon er meget strenge. Det skal svært mye til for å gi dispensasjon fra arealplaner og ellers bestemmelser i plan- og bygningsloven. Eierne av Henrik Wergelandsgate 62 og Skippergata 77 forutsetter at bygningsmyndighetene vurderer dispensasjonssøknaden etter lovens vilkår i § 19-2 og hensynene som ligger til grunn for bestemmelsene.
- Eierne gir uttrykk for at de ikke ønsker en bebyggelse som blir høyere enn dagens bebyggelse. En bebyggelse som blir høyere, vil ta sol og forringe kvaliteten til gårdsrommene som steder eierne kan oppholde seg.

Det vises til brevet i sin helhet.

Ansvarlig søkers tilsvaret til protester:Atkomst/gårdsrommet

Ansvarlig søker anfører innledningsvis at forholdet knyttet til atkomst over eiendommen, er av privatrettslig karakter og kan således ikke tillegges vekt i byggesaken knyttet til Festningsgata 38/40.

I tinglysningen fra 1996 fremkommer det at alle grunneiere, festere, leiere og brukere i kvartal 16, skal ha rett til atkomst, herunder kjøreatkomst, gjennom innkjørselen fra Henrik Wergelandsgate over gnr. 150 bnr. 274, Festningsgate 40 og videre over gnr. 150 bnr. 273, Festningsgata 38. Det fremkommer ikke av tinglysningen at brukeren har rettigheter til atkomst over gnr. 150 bnr. 1204 (tidligere Skippergt. 73).

I byggesak for garasjen til Skippergaten 77 fremkommer i vedtaket at atkomsten via parkeringsplass/fellesatkomst i indre del av Festningsgaten 38/40 og Skippergaten 73 kun er midlertidig.

Det aktuelle området er regulert til felles leke- og oppholdsareal i gjeldende reguleringsplan. Dette har omsøkt tiltak forholdt seg til. Dagens bruk av leke- og oppholdsarealet til parkeringsareal og kjøreveg, er pr. definisjon i strid med reguleringsplanen

Dispensasjon/høyde på bygg

Det er utarbeidet sol/skyggevurderinger kl. 15.00 for 21. mars og 21. juni. Disse analysene viser at endring på bygget høyde ikke har betydning for Skippergaten 77, mens det i liten grad påvirker Henrik Wergelandsgate 62.

SØK mener at de forholdende naboene har kommentert er en kombinasjon av privatrettslige forhold knyttet til atkomstrettigheter, manglende forståelse for hva som ligger i gjeldende reguleringsplan og utrygghet i forhold til hvilken betydning bygget får for de respektive uteområder. Gjennomført sol- og skyggeanalyse (vår/høstjevndøgn og sommervolv kl. 15) viser at tiltaket i liten grad påvirker de aktuelle naboenes eiendom. SØK har derfor kommet til at det ikke er behov for å gjøre noen tilpasninger i tiltaket.

Det vises til tilsvaret i sin helhet.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med bestemmelser i gjeldende reguleringsplan, kommunedelplan og kommuneplan og er avhengig av dispensasjoner for å kunne få tillatelse.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplan/bestemmelser, vedrørende:

- etasjetall/høyde (2 etasjer + loftsetasje i gjeldende reguleringsplan for Posebyen)
- planens utnyttelsesgrad – U øker fra ca. 1,4 til ca. 1,7 (0,9 i plan)
- planens formål (forretning, kontor m.v.) - for etablering av bolig i 4. og 5 etasje
- gjennomgående leiligheter (kommunedelplanen § 3.4)
- minimum 25 m² uteoppholdsareal (kommuneplanen § 7c)

Som begrunnelse for søknad om dispensasjon fra planens etasjetall/høyder oppgir ansvarlig søker i hovedsak at:

"For å kunne skape attraktive boliger med funksjonelle planløsninger og gode lysforhold, er det behov for å utvide 4. etasje. Dette, sammen med planlagt utvidelse av 5. etasje, gjør at det er ønskelig å skape et helhetlig formuttrykk for hele bygget. Dagens planer stiller ikke spesifikke krav til høydene for denne eiendommen, hvilket tilsier at endringer fra dagens høyde krever dispensasjon.

Det er ikke beskrevet noen maks høyde for bebyggelsen i reguleringsplanen eller i kommunedelplanen for dette kvartalet. I reguleringsplanen beskrives følgende; det kan besluttes at eksisterende variasjon i byggehøyder (etasjetall) opprettholdes.



Eksisterende Festningsgata 38-40. Det er flere høye bygg som grenser opp mot eller ligger i kvartal 16.

Vi har valgt å ta utgangspunkt i en maks gesimshøyde på 14.6 m for den nye 4. etasjen (gesims over 4. et./rekkverkshøyde takterrasse). Denne høyden synes å harmonere godt med omkringliggende høyere bebyggelse og er beskrevet i kommunedelplanen som tillatt gesimshøyde for nye bygg langs Markensgate for å kunne tilpasse seg moderne etasjehøyder. 5. etasje er tilbaketrasket fra vegglivet, kun med enkelte små karnapper som ligger innenfor en vinkel på 45 grader fra gategesims. Gesimshøyden for nytt tilbaketrasket påbygg blir da på maks. 16,7 m. Dette er ca. 1 meter høyere enn

dagens eksisterende tekniske etasje.

På motsatt side av Henrik Wergelandsgate finnes også et relativt nytt og høyt bygg med tilsvarende kombinasjon av næring og bolig i 4 etasjer og skrått overfor ligger kvartal 9 med 5 etasjer og næring i 1. etasje. Det finnes høyere boligbebyggelse i 3-4 etasjer flere steder i kvartal 16.

Overordnet sett, vil den nye høyden på Festningsgata 38/40 tilpasse seg den omkringliggende bebyggelsen på en harmonisk måte og vil ikke endre vesentlig på den variasjon som finnes i bebyggelsen i kvartalene omkring i dag.

Mot nabohuset, Festningsgata nr. 36, er det lagt særlig vekt på å skape en ny variert fasade gjennom tilbaketrasket balkong i 5. etasje på hjørnet samt å plassere vinduer, tilbaketrukne hjørner og nisjer i branngavlens fasade. Dette kan bidra til å dempe høydevirkning mot det lave en-etasjes nabohuset i tre samt gi denne fasaden en bedre utforming enn dagens løsning.

SØK mener at det her bør kunne gis dispensasjon fra planens krav til høyder, begrunnet med at bygget ligger i randsonen til "city-delen" av Kvadraturen, samtidig som man har tilgrensende bebyggelse med tilnærmet samme høyde."

Som begrunnelse for søknad om dispensasjon fra planens utnyttelsesgrad oppgir ansvarlig søker at:

"Det er vanskelig å få til en god beregning av utnyttelsesgraden for kvartalet under ett, slik reguleringsplanen angir. Man har derfor vurdert utnyttelsesgrad for egen tomt inkludert andel av gate. Basert på dette, har man fått en U på 1,4 for eksisterende bygg og 1,7 for "ny" løsning. En utnyttelse på under 1 er lavt i Kvadraturen, hvor man i andre områder har en utnyttelse som er langt høyere.

SØK mener at det i dette tilfellet bør kunne gis dispensasjon fra kravet til utnyttelse, begrunnet i kommunens ønske om at man skal fortette og utnytte arealene i sentrum på en bedre måte.

Eiendommen har i utgangspunktet hatt en % BYA som er høyere enn reguleringsplanens krav. Endringen fra 71 til 73 %, skyldes konsekvensen av utvendig isolering av bygget og er således en konsekvens av at byggeier ønsker å bidra til at bygget blir mer energieffektivt.

SØK mener derfor at det bør være "kurant" å gi dispensasjon for endring i BYA for å sikre at bygget får en bedre isolering.

Som begrunnelse for søknad om dispensasjon fra formålet forretninger, kontor mv. til boligformål for den delen av bygget som ønskes utviklet til boliger oppgir ansvarlig søker at:

"Dette gjelder for 4. og 5. etasje. Det ønskes ikke å fremme ny reguleringsplan for bygget, da det er en mindre del av bygget som ønskes endret.

Endringen er i tråd med kommunedelplanen, som legger opp til en økning av antall boliger i Kvadraturen for å muliggjøre en økning av innbyggerantallet samt styrke bysentrum. Festningsgata ligger i sonen hvor boliger prioriteres framfor kontorer. Resten av dette kvartalet (kvartal 16) er regulert til boligformål. Det er derfor en naturlig sammenheng mellom ny boligfunksjon i 4. og 5. etasje med resterende boligformål i kvartalet. Det søkes derfor om dispensasjon fra gjeldende formål i reguleringsplanen, for å sikre at deler av bygningen kan brukes slik det fremkommer i søknaden, dvs. hvor 4.- og 5. etasje brukes til boligformål.

SØK mener det her bør kunne gis dispensasjon fra plan, begrunnet med at dette er i tråd med overordnede planer (kommunedelplan) hvor denne eiendommen er regulert til boligformål."

Som begrunnelse for søknad om dispensasjon fra kommunedelplanens krav til gjennomgående leiligheter oppgir ansvarlig søker i hovedsak at:

"I 4. etasje er 2 av 7 leiligheter gjennomgående. De resterende 5 er ikke gjennomgående. I 5. etasje er 2 av 4 leiligheter gjennomgående. Kun de gjennomgående leilighetene har tilgang til stille side. Dersom det ikke er mulig å oppnå stille side åpner retningslinjen, T-1142, for at innglassede uterom (vinterhager, verandaer etc.) kan brukes som støyskjerming for fasade med rom for støyfølsom bruk.

Ved renovering og rehabilitering av eksisterende bygning, anvendes eksisterende bærestruktur, trapp og heissjakt. Bygningen, som er en hjørnebygning med henvendelse til to gateløp, har relativt lite fasadeareal vendt bort fra gate. Det er derfor vanskelig å oppnå varierte og gode funksjonelle boliger ved planlegging for gjennomgående leiligheter innenfor eksisterende struktur. Arkitekt har derfor valgt å fokusere på å skape gode planløsninger og en variert størrelse på de boligene som tilbys, og heller supplere med andre tiltak for å skape støydempede luftemuligheter til boligene.

Det er satt inn støydempende innglassing av alle balkonger mot støysoner, og ved de fleste soverom kan det etableres en luftemulighet mot støyskjermet balkong. I 5. etasje er det satt

opp glassrekkverk rundt alle balkonger, som vil fungere som tilfredsstillende støydempende tiltak for disse uteplassene.

SØK mener at det i dette tilfellet bør kunne gis dispensasjon fra kommuneplanens krav til gjennomgående leiligheter, dette begrunnet med at det kan etableres tilfredsstillende luftemuligheter fra soverommene."

Som begrunnelse for søknad om dispensasjon fra kommuneplanens krav til minste uteoppholdsareal oppgir ansvarlig søker at:

"Utbygger ønsker å utvikle varierende typer og størrelse på leilighetene som etableres i bygget iht. retningslinjer og føringer gitt i kommunedelplanen for Kvadraturen. Det er lagt opp til at det bygges 11 nye boliger, noen mindre 2-roms leiligheter fra 36 m² og noen større 3-roms leiligheter opp til 104 m². Høyere antall boliger skaper også et økt krav til uteoppholdsareal. I forbindelse med renovering og utvidelse av Festningsgata 38/40, ønsker tiltakshaver å bidra med sin andel, til opparbeidelse av felles leke- og oppholdsareal på regulert område i gårdsrommet.

Det etableres i tillegg små inntrukne balkonger til hver enkelt bolig, slik at alle får en luftemulighet fra egen bolig. Leilighetene i 5. etasje får større takterrasser. Balkong- og terrasseløsningene gir i gjennomsnitt et areal på 13,5 m² pr. boenhet. I tillegg kommer da andel av uteområdet i bakgården, som ikke er beregnet.



Utsnitt av kart over grønnstrukturen i Kristiansand, som viser nærheten til Festningsgata.

uteområde samt kort avstand til grøntområdene i og ved Kvadraturen.

Festningsgata 38-40 ligger sentralt plassert i Kvadraturen, med kort avstand til flere grønne uteoppholdsarealer som; Stener Heyerdahls park, Baneheia og Wergelandsparken.

Vi mener derfor at muligheten for uteoppholdsareal for nye beboere i Festningsgata 38-40 er godt ivaretatt innenfor de rammer som er gitt ved renovering av eksisterende bebyggelse, ved opparbeidning av tiliggende

SØK mener at det i dette konkrete tilfellet bør kunne gis dispensasjon fra minste uteoppholdsareal, dette begrunnet med nærhet til andre grøntområder i byen.

Begrunnelse for dispensasjon

Kommunedelplanen legger opp til en styrking av Kvadraturen gjennom et økt tilbud av boliger, arbeidsplasser og byliv. Tiltakshaver ønsker at dagens næringsfunksjon bevares i Festningsgata 38/40. Samtidig ønsker man å utnytte bygningenes potensiale ved å bygge om 4. etasje og utvide 5. etasje, for å etablere leiligheter i tråd med hensikten i både kommuneplanen og gjeldende reguleringsplan, som begge overordnet har regulert kvartal 16 til boligformål.

For å oppnå gode og funksjonelle næringslokaler samt boliger i 2 etasjer, er det nødvendig å renovere det eksisterende bygget. Samtidig er det viktig med en overordnet tilpasning av bygningen til eksisterende bygninger og strukturer omkring, slik det er lagt føringer for i både kommunedelplanen og i reguleringsplanen.

Ved etablering av et nytt bruksformål i de to øverste etasjene, medfører dette en hovedombygging for 4. og 5. etasje. En oppgradering av bygget som helhet, vil samtidig bidra til at dagens tekniske krav i all hovedsak vil oppfylles.

For å ivareta dette, er det valgt å sette opp nye fasader og vinduer fra 2-5 etasje. 1. etasje mot gatene har nylig blitt renoverert med ny glassfasade og vil stå uforandret med unntak av innkledning av pilastrene mellom vinduene. 4.- og 5. etasje bygges opp på nytt, med samme struktur som de underliggende etasjene, slik at bygget fremtrer med et helhetlig uttrykk.

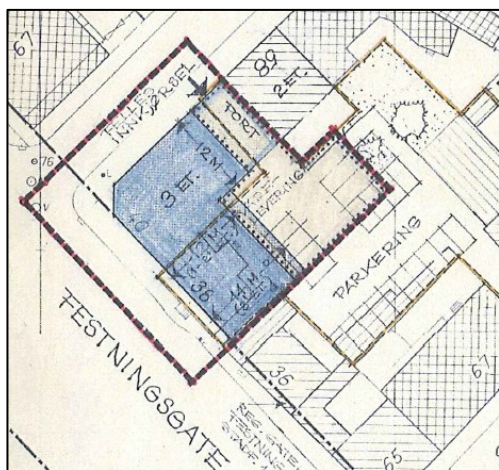
Utgangspunktet for formgivningen av nye fasadeelementer, har vært å oppnå et enkelt og tidløst uttrykk ved bruk av enkle former, nøkterne detaljer og materialvalg. Samtidig har tilpasningen til nabobebyggelsen vært bestemmende i forhold til å skape et uttrykk som kan harmonisere med omgivelsene.

Kvartal 16 er overordnet regulert til boligformål, med unntagelse av Festningsgata 38/40. En videreføring av boligformålet i Festningsgata 38-40 vil derfor være naturlig. Næringsfunksjonene i 1.-3. etasje beholdes iht. planens formål. Disse arealene ligger godt plassert, nær kollektivtrafikk samt handelslivet i sentrum.

Vi mener at det her vil være flere fordeler enn ulemper ved å gi dispensasjon fra reguleringsplanen for Kvartal 16 og kommunedelplanen, da bygningene her får en bruk som kan bidra til å forsterke boligfellesskapet i kvartalet samt bidra til en langsiktig og framtidsrettet utvikling i denne delen av Kvadraturen."

Plan- og bygningssjefens vurdering

Tiltakshaver ønsker å oppgradere eksisterende bygningsmasse og videreutvikle eiendommen ved å etablere 11 leiligheter i ombygd 4. etasje og ny 5. etasje (påbygg).



Reguleringsplan for Festningsgt. 38/40 -1982

Eksisterende bygg ble oppført i 1982. Reguleringsplan for 38/40 som anga 3 etasjer for bebyggelsen ble utarbeidet parallelt med prosjektering av nybygget. Planen ble stadfestet 01.09.82



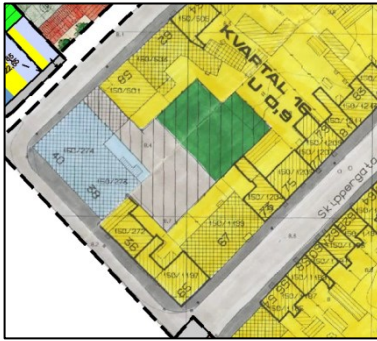
Utdrag av notat fra byplankontoret til bygningsrådets møte 28.08.80:

"Reguleringen kom i stand for å realisere et nybygg som bl.a. skulle inneholde lokaler for Folketannrøkta, ...

Reguleringen og forprosjektet forutsetter et bygg i 3 etasjer med butikker og kjøreport i 1. etasje, lokaler for Folketannrøkta i halve 2. etasje og hele 3. etasje og kontorer i 2. etasje for øvrig.

Det foreligger nå byggeanmeldelse for nybygget. Anmeldelsen avviker fra reguleringen og forprosjektet ved at det er foreslått innredet en 4. etasje som loftsetasje, inneholdende en leilighet og kontorlokaler (til sammen ca. 240 m²). Reguleringsplanen forutsetter 3 etasjes bebyggelse. Det må derfor gis dispensasjon for en eventuell innredning av loftsetasjen. Reguleringsplanen fastsetter ingen bestemt utnyttelsesgrad. Bygningsrådet har tidligere godkjent forprosjektet med $U = 1,1$. Med loftsetasjen blir $U = 1,3$. Den vedtatte regulering for kvartalet som helhet forutsetter en $U = 1,0$. I forarbeidene til planen er det imidlertid nevnt at eiendommen mot Festningsgaten må kunne utnyttes noe mer. Byggehøyden er derfor også fastsatt til 3 etasjer.

Leiligheten har delvis vinduer mot Festningsgaten. Bygningsrådet og byplankontoret har før frarådet boliger mot Festningsgaten på grunn av trafikkstøy. Imidlertid ligger soverommene mot Henrik Wergelandsgate og mot gårdsplassen, slik at leiligheten må kunne aksepteres. For øvrig samsvarer anmeldte bygg stort sett med forprosjektet og reguleringsplanen."



Utsnitt av gjeldende plan

Reguleringsplanen for Festningsgata 38/40 ble opphevet da reguleringsplan for 10 kvartaler i nordøstre del av Kvadraturen ble utarbeidet. Planen skulle sikre bevaring av den verneverdige bebyggelsen i Posebyen etter noen år med sanering og nybygg. For eksisterende nyere bygg i planen gjelder:

Unntatt fra bestemmelsene i § 5 er nyere tre- og murbygg (oppført etter 1930) og bygninger som er så sterkt ombygget at de ikke har bevaringsmessig interesse. Fasadeendringer, om- og tilbygging av slike bygg kan tillates innen rammen av bestemmelsene i § 4, 7 og 8.



Ansvarlig søker viser i begrunnelsen for dispensasjonssøknaden til nyere bygg med 4 og 5 etasjer i øvre del av Festningsgata:

Plan id 926 - Henrik Wergelandsgate 63-67:

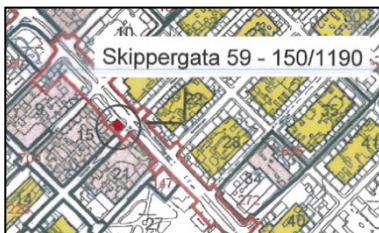
Det ble gitt avslag på dispensasjonssøknad fra gjeldende plan for kvartal 10 (3. etg.) i 2002 for forretning/bolig i 4 etasjer. Ny reguleringsplan ble godkjent i 2004 (4 etg.).

Plan id 1151 - Gyldenløves gate 23 (NAV-bygget – 5 etg.):

Reguleringsplan ble godkjent i 2007.

Plan id 923 - Festningsgata 45-49 (Kunstnergården 5. etg.)

Reguleringsplan ble godkjent i 2002.



Utsnitt av kommunedelplan for Kvadraturen 1998-2010

Skippergata 59 (Hansen & Co)

Byutviklingsstyret ga dispensasjon fra plankravet i 2011.

Eiendommen lå i "utviklingsområde" i kommunedelplanen

med plankrav. Revidert søknad for nybygg med 5 etasjer ble godkjent i 22.08.2011.

Den delen av tiltaket som gjelder etablering av bolig/påbygg er i strid med bestemmelser i reguleringsplan, kommunedelplan og kommuneplan. Det er søkt om dispensasjon fra plan/bestemmelser vedrørende:

- etasjetall/høyde (2 etasjer + loftsetasje i gjeldende reguleringsplan)
- planens utnyttelsesgrad – U øker fra ca. 1,4 til ca. 1,7 (0,9 i plankart)
- planens formål (forretning, kontor m.v.) - for etablering av bolig i 4. og 5 etasje
- gjennomgående leiligheter (kommunedelplanen § 3.4)
- minimum 25 m² uteoppholdsareal (kommuneplanen § 7c)

Hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra er å:

- videreføre bygnings- og bomiljøets særegne karakter i Posebyen, opprettholde eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur
- opprettholde lys, luft og åpenhet ved å sette en begrensning for størrelsen på bygningsvolumene og hvor stor del av eiendommen som kan bebygges for å sikre gode boforhold og solforhold for beboerne og sørge for at nabobebyggelsen får beholde tilsvarende kvaliteter.

- sikre at boliger i støyutsatte områder er gjennomgående med mulighet for minst 1 soverom mot stille side
- sikre bokvalitet med brukbart uteoppholdsareal på egen eiendom gjennom minimumskrav til arealets størrelse



Skråfoto av 10 kvartaler som inngår i plan for Posebyen og nabokvartalene 10-11

Av skråfoto framgår det at strukturen i de 10 kvartalene som omfattes av reguleringsplanen for Posebyen er opprettholdt etter at bevaringsplanen ble vedtatt (2 etasjes trehus i karrèbyggelse mot gate og lavere bebyggelse i kvartalenes indre). Avvikene i form av murbygg i 3-5 etasjer var allerede etablert da planen ble vedtatt i 1990.

Kommunen har vært restriktiv til å gi dispensasjon for økte høyder også i nabokvartalene som ikke inngår i bevaringsplanen for Posebyen. Det vises til at det ble gjennomført regulering ved tilsvarende søknader i del av kvartal 10 (Salembygget) i 2004 og del av kvartal 11 (Holbergsgate 54) i 2005 for etablering av bolig og påbygg av ekstra etasje.

Omsøkt tiltak i Festningsgata 38/40 medfører at bygget som i dag har et bygningsvolum som avviker i forhold til den bevaringsverdige bebyggelsen i kvartal 16 kommer ytterligere i strid med bebyggelsen i kvartalet gjennom en betydelig økning av bygningsvolumet.



Sammenstilling mot Festningsgata

Festningsgt. 36

Dette gjelder spesielt i forhold til nabobygget Festningsgata 36 (bevaringsverdig bygning). Det vises til §§ 3.9 og 3.10 i kommunedelplanen om tilpasning til verneverdig bebyggelse og gesimshøyde maks. 3 m over bevaringsverdig bygnings høyder. Av tegningene framgår det at en mindre del av 4. etasje er tilbaketrukket ca. 1.5 m mot gata, men kontrasten øker vesentlig når det gjelder høyder og volum i forhold til det verneverdige nabobygget.

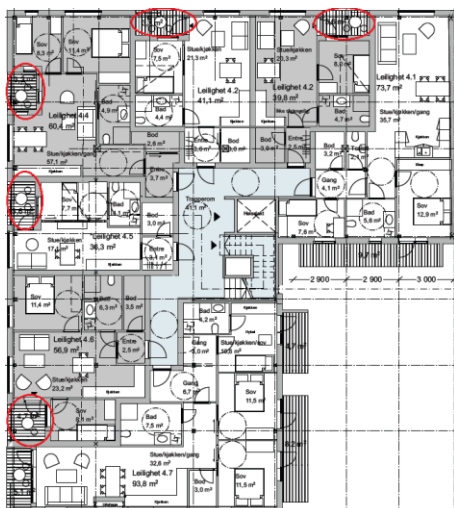
<p>Gateløpet i dag, gavlvegg mot nabobygget Festningsgata 36</p>	<p>Tilbaketrukket terrasse mot Festningsgata 36 (eks. Festningsgata 36 og 38/40 er stiplede inn)</p>

Økningen av bygningsvolumet har betydning for lys- og solforhold i gateløp og indre gårdsrom, og vil medføre endring av solforholdene for de andre eiendommene i kvartalet. Det er bare innsendt sol/skyggevurderinger kl. 15.00 for 21. mars og 21. juni. Ansvarlig søker viser til at disse analysene viser at endring på byggets høyde ikke har betydning for Skippergaten 77, mens det i liten grad påvirker Henrik Wergelandsgate 62 (protesterende naboer).

<p>21.03. kl. 15.00</p> <p>Dagens situasjon</p>	<p>Etter endring</p>
<p>21.06. kl. 15.00</p> <p>Dagens situasjon</p>	<p>Etter endring</p>

Når det gjelder dispensasjonssøknad fra formålet i reguleringsplanen er bolig i samsvar med kommunedelplanen og kommuneplanen, men de nye boenhetene får ikke de kvaliteter som

er nedfelt i gjeldende planer når kravet til 25 m² uteoppholdsareal ikke er oppfylt og flere leiligheter ikke er gjennomgående.



Plan 4. etasje



Plan 5. etasje

5 av boenhetene i 4. etasje får bare ca. 3.2 – 4.7 m² innglassede luftbalkonger mot gate (rød og gul støysone). Leilighetene i 5. etasje får større terrasser (19,5 m², 20 m², 30,1 m² og 36 m). Løsningene gir et gjennomsnittsbareal på 13,75 m² uteareal pr. boenhet. Ansvarlig søker viser til andel i regulert felles leke- og oppholdsareal i bakgården (ikke opparbeidet, benyttes til parkeringsplasser) og offentlige uteområder, men offentlige utearealer gir ikke samme nærhet, funksjon og brukbarhet som private terrasser.

Dispensasjonsadgangen er strammet inn i ny plan- og bygningslov av 27.06.08.

Ut fra påregnelighet for naboene som forholder seg til gjeldende reguleringsplaner er det problematisk å gi dispensasjon for økningen av bygningsvolumet som representerer et vesentlig avvik fra reguleringsplanen og bevaringsverdig bebyggelse i kvartalet. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten viser også til presedensvirkningen en innvilgelse av dispensasjonssøknadene vil få for framtidige søknader for andre eiendommer i bevaringskvartalene. Dispensasjoner vil skape forventninger hos andre om gjennomføring av lignende tiltak. Det vil være uheldig å åpne for større avvik fra gjeldende reguleringsplan ved dispensasjoner i enkeltsaker som på sikt kan føre til at området bebyggelsesstruktur og karakter endres i et bevaringsområde.

Konklusjon

Etter plan-, bygg- og oppmålingsetatens oppfatning representerer dispensasjonssøknadene samlet sett et vesentlig avvik fra bestemmelsene i gjeldende bevaringsplan for Posebyen, kommunedelplan for Kvadraturen og kommuneplanen. Bygningsvolum/utnyttelse blir større enn rammene som angis i plan og bestemmelser, og intensjonen i reguleringsplanen om å sikre bygnings- og bomiljøets særegne karakter og verdi som helhet blir vesentlig tilsidesatt. Bestemmelsene som skal sikre nye boenheter bokvalitet og tilstrekkelig uteareal med god kvalitet blir også vesentlig tilsidesatt.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten konkluderer med at hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt og at foreliggende søknad må avslås. Det gjøres derfor ikke en ytterligere vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Forutsetningene for å kunne gi de omsøkte dispensasjoner etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten anbefaler at by- og miljøutvalget avslår søknaden i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jfr. samme lovs § 12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan".

Anne Lise Berland, 21.03.17

Punkt 90/17: Gamle Andøyvei - nytt veinavn for en del av veien

Bilag

Vedtak NAVN, 08052017, Sak 1/17, Gamle Andøyvei - nytt veinavn for en del av veien

Vedtak KULTUR, 26042017, Sak 37/17, Gamle Andøyvei - nytt veinavn for en del av veien

GamleAndøyvei-kart.pdf

Brev-utgående.pdf

GamleAndøyvei-stedsnavn-kart.pdf

GamleAndøyvei-uttalelser-1-7.pdf



Dato 17. mars 2017
Saksnr.: 201604465-10
Saksbehandler Stein Coward

Saksgang

By- og miljøutvalget
Kulturstyret
Navneutvalget 2015 - 2019

Møtedato

06.04.2017
26.04.2017
08.05.2017

Gamle Andøyvei - nytt veinavn for en del av veien

Sammendrag

Gamle Andøyvei består i dag av to adskilte deler, en vestre del med vei mellom Vågsbygdveien og Andøyveien, og en østre del ved Kyresundet.

I vestre del av Gamle Andøyvei har det nå startet bygging av boliger etter en godkjent reguleringsplan. Etter hvert vil det bli flere nye bygg i dette område. Det medfører at det skal tildeles flere adressenummer enn det som er ledig.

Det er også uheldig at Gamle Andøyvei er i to deler. Dette skyldes dels en gammel reguleringsplan for «Voie og Brøvik» fra 1954 som ikke ble utbygd som tenkt, og dels et gammelt veisystem som ble avløst av en ny Andøyvei.

Kristiansand kommune ønsker ikke adresseparseller som består av flere separate deler. Det gir uklar adressering.

Eierne i Gamle Andøyvei fikk brev med oppfordring til å komme med forslag til nye navn for hver av de to delene.

Det kom inn en god del forskjellige forslag. De fleste ønsker å beholde Gamle Andøyvei for det område de selv bor i.

Mange andre forslag inneholdt noe med Voie. I dag ligger veinavnet Voie på nordsiden av Andøyveien, inn til gården Voie. Veinavnene Voieåsen og Voielia ligger sør for Vågsbygdveien. Nye veinavn med betegnelsen Voie bør ligge i området sør for Vågsbygdveien for ikke å skape forvirring.

De innsamlede lokale stedsnavn synes ikke å egne seg som veinavn (Linnehauen, Langegra, Graudemyrholå, Graudemyra, Gamlehaven).

Forslag til vedtak

Navneutvalget vedtar at område hvor det er nytt regulert område beholder veinavnet Gamle Andøyvei. Østre del av Gamle Andøyvei endres til Andøybakken.

Venke Moe
Plan- og bygningsjef

Stein Coward
Saksbehandler

Vedlegg:
Kart
Utgående brev til eiere
Syv uttalelser fra eiere

Punkt 91/17: Nytt veinavn ved Ådnevik

Bilag

Vedtak NAVN, 08052017, Sak 2/17, Nytt veinavn ved Ådnevik

Vedtak KULTUR, 26042017, Sak 38/17, Nytt veinavn ved Ådnevik

Unndalsveien-kart.pdf

Unndalsveien-brev.pdf

Uttalelse-1.pdf



Dato 17. mars 2017
Saksnr.: 201614101-3
Saksbehandler Stein Coward

Saksgang

By- og miljøutvalget
Kulturstyret
Navneutvalget 2015 - 2019

Møtedato

06.04.2017
26.04.2017
08.05.2017

Nytt veinavn ved Ådnevik

Sammendrag

I Unndalen ved Ådnevik i Randesund er det i 2016 godkjent fradelt tre nye boligtomter. Adkomsten skjer på en sidevei fra Ådnevikveien. Det er ca. 1 km fra avkjørsel fra Ådnevikveien til Unndalen og Unneviga hvor veien slutter. I tillegg til de nevnte boligtomter er det også noen bolighus og hytter som er uten veiadresse.

Matrikkelavdelingen har sendt brev til syv eiere langs veien og foreslått «Unndalsveien» som nytt veinavn. En eier meldte tilbake at forslaget var godt. De øvrige har ikke gitt noen respons.

Forslag til vedtak

Navneutvalget vedtar Unndalsveien som veinavn for veien fra Ådnevikveien til Unndalen.

Venke Moe
Plan- og bygningsjef

Stein Coward
Saksbehandler

Vedlegg:
Kart
Utgående brev til eiere
Uttalelse

Punkt 92/17: Veinavn i felt B33 Justvik

Bilag

Vedtak NAVN, 08052017, Sak 3/17, Veinavn i felt B33 Justvik

Vedtak KULTUR, 26042017, Sak 36/17, Veinavn i felt B33 Justvik

Justvik-B33-kart.pdf



Dato 20. mars 2017
Saksnr.: 201703680-1
Saksbehandler Stein Coward

Saksgang

By- og miljøutvalget
Kulturstyret
Navneutvalget 2015 - 2019

Møtedato

06.04.2017
26.04.2017
08.05.2017

Veinavn i felt B33 Justvik

Sammendrag

I forbindelse med reguleringsplan vedtatt av bystyret 23.11.2016 for felt Justvik B33, ved Justvik skole, mangler det et veinavn i saken.

Boligene i feltet får adkomst fra to forskjellige steder. I tillegg til adkomst fra Ålefjærveien blir det også adkomst fra veien Kvernhusheia til en gruppe boliger i skråningen ovenfor skolen.

Boligene kan ikke adresseres til Kvernhusheia da ikke er noen ledige adressenummer i denne veien.

Forslag til veinavn skal vanligvis følge reguleringsplanen og vedtas sammen med denne. Da det ikke skjedde må veinavnet vedtas av navneutvalget i kommunen.

Utbygger Sørlandet Boligbyggelag og Tveit historielag er forespurt om veinavnet «Kvernhuslia» kan brukes for boligene med adkomst fra Kvernhusheia.

Sørlandet Boligbyggelag tar navneforslaget med i den videre planleggingen av prosjektet.

Tveit historielag har ikke svart.

Forslag til vedtak

Navneutvalget vedtar Kvernhuslia som veinavn i felt Justvik B33.

Venke Moe
Plan- og bygningsjef

Stein Coward
Saksbehandler

Vedlegg:
Kart

Punkt 93/17: Navn på ny idrettshall i Tveit

Bilag

Vedtak NAVN, 08052017, Sak 4/17, Navn på ny idrettshall i Tveit

Vedtak KULTUR, 26042017, Sak 39/17, Navn på ny idrettshall i Tveit

Tveithallen-kart.pdf



Dato 20. mars 2017
Saksnr.: 201703682-1
Saksbehandler Stein Coward

Saksgang

By- og miljøutvalget
Kulturstyret
Navneutvalget 2015 - 2019

Møtedato

06.04.2017
26.04.2017
08.05.2017

Navn på ny idrettshall i Tveit

Sammendrag

Ved Ve skole i Tveit er det nå under bygging en idrettshall for bydelen.

I henhold til retningslinjene skal kommunale bygg av denne type gis et navn.

Idrettsetaten opplyser at hallen betegnes som en idrettshall og ikke en flerbrukshall.

I søknad om spillemidler er det blitt brukt betegnelsen Tveit idrettshall.

I dagligtale vil det være lettere å bruke Tveithallen som navn og det foreslås derfor å bruke dette som nytt navn

Forslag til vedtak

Navneutvalget vedtar Tveithallen som navn på ny idrettshall ved Ve skole i Tveit.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Stein Coward
Saksbehandler

Vedlegg:
Kart

Punkt 94/17: Navn på ny idrettshall i Randesund

Bilag

Vedtak NAVN, 08052017, Sak 5/17, Navn på ny idrettshall i Randesund

Vedtak KULTUR, 26042017, Sak 40/17, Navn på ny idrettshall i Randesund

Kringsjåhallen-kart.pdf



Dato 20. mars 2017
Saksnr.: 201703683-2
Saksbehandler Stein Coward

Saksgang

By- og miljøutvalget
Kulturstyret
Navneutvalget 2015 - 2019

Møtedato

06.04.2017
26.04.2017
08.05.2017

Navn på ny idrettshall i Randesund

Sammendrag

Ved Kringsjå skole i Randesund er det nå under planlegging en ny idrettshall for bydelen.

Samtidig skal det skje en opprustning av dagens idrettsanlegg. Det skal også bygges ny skole.

I henhold til retningslinjene skal kommunale idrettshaller gis et navn.

Idrettsetaten opplyser at hallen betegnes som en idrettshall og ikke en flerbrukshall.

I søknad om spillemidler er det blitt brukt betegnelsen Kringsjå idrettshall.

I dagligtale vil det være lettere å bruke Kringsjåhallen som navn og det foreslås derfor å bruke dette som nytt navn

Forslag til vedtak

[Navneutvalget vedtar Kringsjåhallen som navn på ny idrettshall ved Kringsjå skole i Randesund](#)

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Stein Coward
Saksbehandler

Vedlegg:
Kart

Punkt 95/17: By- og miljøutvalget meldingssaker 06.04.17

Bilag

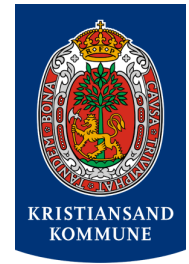
Gamle Andøyvei - felt B7.PDF

Gamle Andøyvei - felt B6.pdf

Bergstøveien - 1_568.PDF

Møllebakken, Tveit.pdf

Mindre endring av reguleringsplan for Dvergsnes felt B sørlige del.PDF



Arkivsak-dok. 201700082-11
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
06.04.2017

By- og miljøutvalget meldingssaker 06.04.17

- 37/17 GNR 11 BNR 749, Gamle Andøyvei – felt B7. Klage over kommunens tillatelse til oppføring av fire boliger. Plan- og bygningssjefens skriv 08.03.17. Trykt vedlegg.
- 38/17 GNR 11 BNR 749, Gamle Andøyvei – felt B6. Klagen gis ikke oppsettende virkning. Plan- og bygningssjefens skriv 20.03.17. Trykt vedlegg.
- 39/17 GNR 1 BNR 568, Bergstøveien – Enebolig – klage fra tiltakshaver. Plan- og bygningssjefens skrivs 13.03.17. Trykt vedlegg.
- 40/17 Varsel om igangsetting av detaljregulering for Møllebakken på Tveit. Sivilarkitekt Erik Asbjørnsen AS udatert skriv. Trykt vedlegg.
- 41/17 Lumber – detaljregulering – offentlig ettersyn. Plan- og bygningssjefens skriv 20.03.17
- 42/17 Mindre endring av reglering for Dvergsnes felt B sørlig del – 96/26 m.fl. vedtatt 20.06.2007 – vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 21.03.2017. Trykt vedlegg.
- 43/17 Ny havnegate og Vestre Strandgate – detaljregulering – offentlig ettersyn. Plan- og bygningssjefens skriv 24.03.17

Forslag til vedtak

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

Thore Granheim
Utvalgssekretær