

REFERAT |KRS| Formannskapet (2015-2019) d. 27-03-2019

Møtedato Onsdag d. 27. marts 2019 kl. 09:00

Møtested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Program for møtet.....	3
Godkjenning av protokoll fra formannskapets møte 13.03.19.....	6
Marikåpeveien 30 - 37/876 - tilbygg/utvidelse av garasje.....	8

Sak 34/19: Program for møtet



MØTEINNKALLING TIL FORMANNSKAPET

Dato: 27.03.2019 kl. 09.00

Sted: Formannskapssalen / Bystyresalen

Innkalling gjelder bare medlemmer. Varamedlemmer møter etter særskilt innkalling.

Forfall meldes snarest til Anne Lise H. Aabø tlf. 98 28 79 38 eller
epost alh@kristiansand-bystyre.no

PROGRAM FOR MØTET:

- Kl. 09.00 – 10.00** **Presentasjon av trendrapporten ved Karin Berthelsen, Kriminalitetsforebyggende team og Grete Pedersen leder av forebyggende seksjon i politiet**
- Kl. 10.00 – 11.00** **Status i prosjekt Nye Mønstre – Trygg oppvekst ved Kristine Vigsnes, prosjektleder, Eirik Abildsnes, forskningsrådgiver og Eirin Mølland, seniorforsker, NORCE**
- Kl. 11.00 – 11.15** **Handlingsplan for universitetsby strategien – status og framdrift ved Lukas Wedemeyer og Øyvind L. Laderud**
- Kl. 11.15** **Formannskapet som klagenemnd – se egen innkalling**
- Kl. 11.30** **Behandling av sakskart**
- Kl. 12.00 – 16.00** **Grimstad og Kristiansand - gode vertskapsbyer for Universitet i Agder (se program neste side)**

1. SAKSKART			2. Si de
34/19	201900202	Program for møtet	1
34/19	201900202-30	<u>FormannsakapssaK</u> Godkjenning av protokoll fra formannskapetets møte 13.03.19	3
35/19	201808260-15	<u>Formannskapssak:</u> ANKE: Marikåpeveien 30 - 37/876 - tilbygg/utvidelse av garasje By- og miljøutvalgets innst. 14.03.19	14 55

Harald Furre
Ordfører
(sign.)



Grimstad
kommune

PROGRAM

FELLES MØTE MELLOM FORMANNSKAPET I GRIMSTAD OG KRISTIANSAND

Dato: 27.3.2019 kl.12.00 -16.00

Sted: Bystyresalen, Rådhuset i Kristiansand, inngang fra øvre del av Torvet

Tema: Grimstad og Kristiansand – gode vertskapsbyer for Universitetet i Agder

Møteleder: ordfører Kristiansand

12.00 Felles lunsj i Rådhusets foajé

12.30

- Velkommen til Kristiansand v/ ordfører i Kristiansand
- Bakgrunn og formål med møtet v/ ordfører Grimstad

12.40 Å være et godt vertskap for UiA

- Kristiansand kommune:
 - **Vertskapsrollen v/ Harald Furre**, ordfører i Kristiansand
 - **Å bygge en attraktiv universitetsby v/ Ragnar Evensen**, rådmann i Kristiansand
 - **Et godt vertskap i samarbeid med næringslivet v/ Geir Jørgensen**, administrerende direktør i Næringsforeningen i Kristiansandsregionen n
- Grimstad kommune:
 - **Å være et godt vertskap for UiA v/ Kjetil Glimsdal** ordfører i Grimstad
 - **Samskapingsverksted – forprosjekt for Universitetsbyen Grimstad v/ Arne Isaksen**, Professor UiAOppklarende spørsmål og kommentarer

14.00 Beinstrekk, kaffe og prat i foajéen

14.15 **Hva ser UiA og hvilke forventinger har de til vertskapsbyene v/UiA** – rektor Frank Reichert /universitetsdirektør Seunn Smith-Tønnessen

14.45 **Er det noe vi burde samarbeide om/ gjøre en felles innsats for?**

- Dialog rundt bordet v/ ordfører Grimstad

15.50 Oppsummering og veien videre v/ ordfører Kristiansand

16.00 Takk for i dag!

Sak 35/19: Godkjenning av protokoll fra formannskapetets møte 13.03.19

Vedlegg

Protokoll Formannskapet 13.03.2019

Møteprotokoll - felles formannskapsmøte Arendal og Kristiansand kommuner 13.03



Dato 19. mars 2019
Saksnr.: 201900202-30
Saksbehandler Anne Lise Holand Aabø

Saksgang
Formannskapet

Møtedato
27.03.2019

Godkjenning av protokoll fra formannskapetets møte 13.03.19

Forslag til vedtak

[Formannskapet godkjenner protokoll fra formannskapetets møte 13.03.19.](#)

Ragnar Evensen
Rådmann

Anne Lise Holand Aabø
Formannskapssekretær

Vedlegg:
Protokoll fra formannskapetets møte 13.03.19

Sak 36/19: Marikåpeveien 30 - 37/876 - tilbygg/utvidelse av garasje

Vedlegg

Vedtak BYUTVIK, 14032019, Sak 57/19, Marikåpeveien 30 - 37/876 - tilbygg/utvidelse av garasje

Marikåpeveien 30 - 37/876 - avstand til kommunale VA-ledninger

Re_SV_Sak 201808260 - Marikåpeveien 30

Marikåpeveien 30 - 37/876 - tilbygg/utvidelse av garasje - uttalelse fra Parkvesenet

Situasjonskart med påtegning, inkl trapp v2

Dispensasjonssøknad

2. Fasadetegning med skisse (2)

3. Plantegning u-etasje med skisse (2)

4. Plantegning 1. etasje med skisse (2)

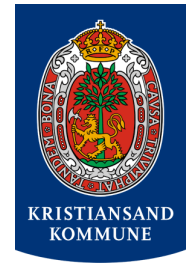
5. Opplysninger gitt i nabovarsel (2)

6. Kvittering for nabovarsel s. 1

7. Kvittering for nabovarsel s. 2

8. Samtykke fra nabo for plassering nær grense

Dispensasjonssøknad - Marikåpeveien 30



Arkivsak-dok. 201808260-15
Saksbehandler Margrethe Nygård

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
14.03.2019

Marikåpeveien 30 - 37/876 - tilbygg/utvidelse av garasje

Sammendrag: Saken gjelder søknad om dispensasjon tilknyttet utvidelse av eksisterende garasje samt oppføring av påbygg over garasjen med trapp ned til terreng og terrasse på toppen som vist på tegninger mottatt 4.7.2018 og situasjonskart mottatt 7.12.2018. Søknaden bryter med intensjonen med reguleringsplanen og denne vil bli vesentlig tilsidesatt. En godkjenning av dispensasjonssøknaden vil føre til presedensvirkning som kan bidra til økt utbygging i området hvor dette ikke er ønsket.

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget viser til begrunnelse i saksfremstilling og avslår i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra reguleringsplanen vedrørende § 1.1.1 vedrørende utnyttelsesgrad samt bygging utenfor arealplankartets angitte byggegrense.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

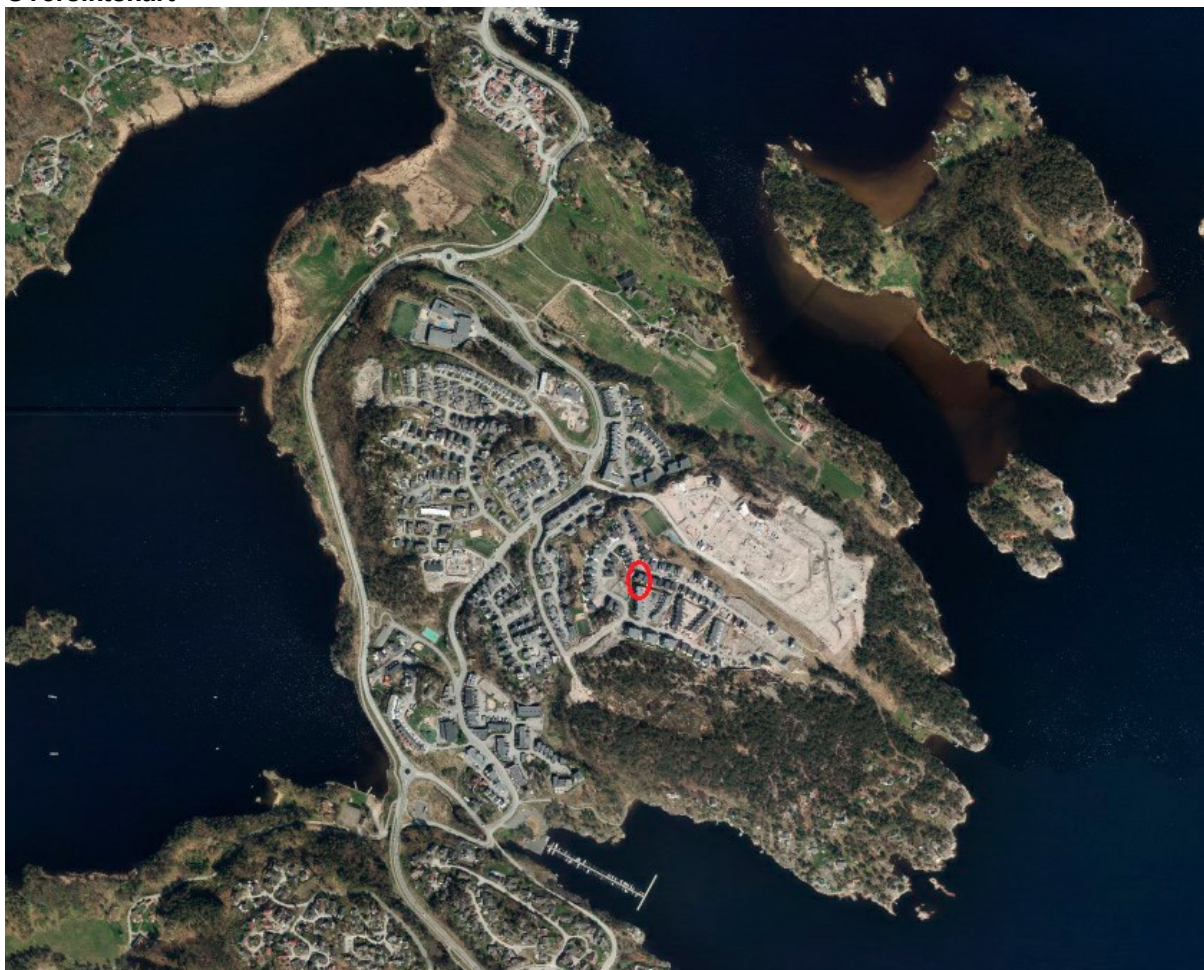
Trykte vedlegg

- 1 Dispensasjonssøknad
- 2 Nabovarsel og samtykke
- 3 Uttalelse fra parkvesenet
- 4 Tegninger og situasjonskart
- 5 Redegjørelse for BYA/BRA fra tiltakshaver
- 6 Uttalelse fra ingeniørvesenet

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av reguleringsbestemmelser til detaljregulering for Justneshalvøya, felt C3. Godkjent av bystyret 16.1.2013. Formål: boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse. Det er gjort en mindre endring av detaljreguleringsplanen i vedtak av dato: 7.2.2017 i sak: 201616153 som omfatter endring av at noen tomannsboliger er omregulert til eneboliger. Dette gjelder omsøkt eiendom.

I kommuneplanens arealdel som er vedtatt 22.6.2011 er området merket med formål: bebyggelse og anlegg.

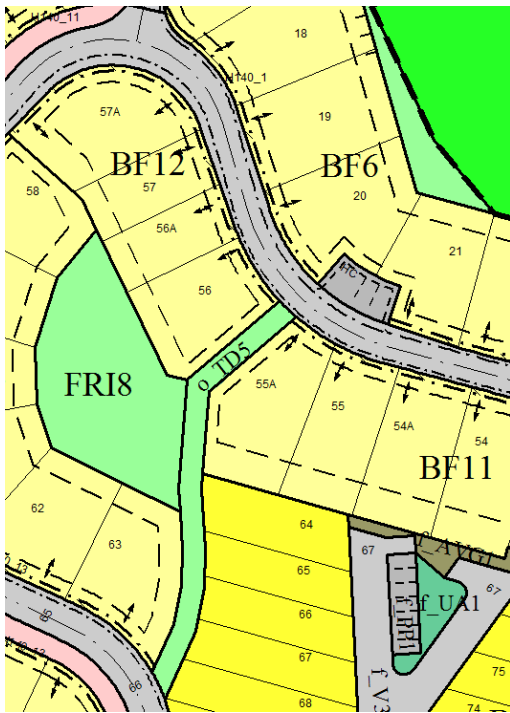
Eksisterende forhold

Eiendommen ble etablert 18.8.2014, og er tilkopleet offentlig vann- og avløpsnett. Tomten har et areal på 422,7 m². Avkjørsel er i fra Marikåpeveien. Terrenget er flatt på nordsiden av eiendommen og dekket av asfalt, sørlig del av eiendommen, baksiden av boligen, er gressplen og ligger noe høyere enn forsiden.

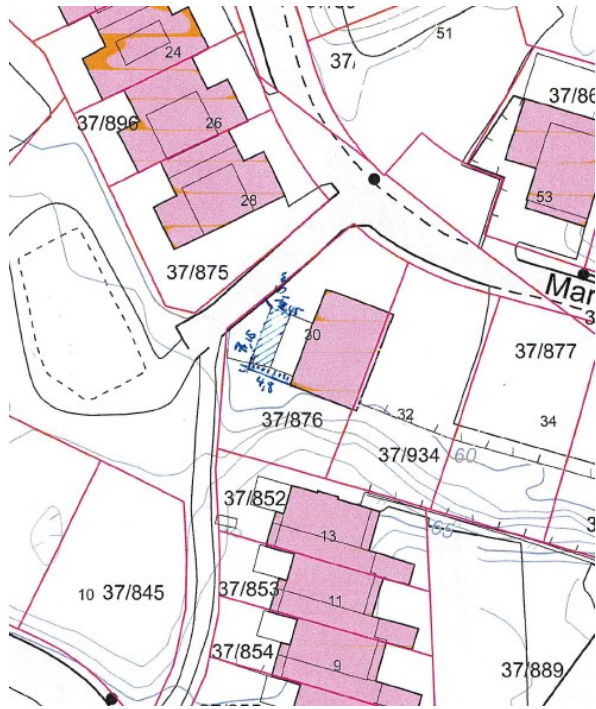
I endret reguleringsbestemmelser Datert 19.12.2016, for omsøkt eiendom er utnyttelsen angitt som; BRA = 210 m² og BYA = 140 m².

Boligen er registrert som en tomannsbolig i kjede. BRA er oppgitt i matrikkelen til å være 210 m², og ut i fra tidligere gitt tillatelse til oppføring av tomannsboligen datert 6.11.2014 (saksnummer: 201410709), er BYA oppgitt å være 112,5 m².

Ut i fra beregninger gjort av tiltakshaver for BRA og BYA vil; BRA etter omsøkt tiltak bli 249,2 m² og BYA vil bli 115,5 m².



Utsnitt av plankart



Utsnitt av situasjonskart



Utsnitt av fasadetegning, rekkverk på taket kommer dårlig frem av kopien her

Søknaden

Søknad om dispensasjon ble mottatt 2.7.2018 og 4.7.2018. Nytt situasjonskart og en redegjørelse for BYA/BRA ble mottatt 7.12.2018. Tiltaket omfatter oppføring av påbygg samt utvidelse av garasje på vestlig side av boligen. Dispensasjonen er nabovarslet forskriftsmessig og det foreligger samtykke, på gitte vilkår, fra nabo med gnr/bnr 37/824, eier av stien inn til lekeplassen, om å bygge 1 meter fra nabogrensen.

Vilkår fra nabo:

1. Brannteknisk på slik måte at det ikke begrenser muligheten for framtidig utvidelse på gnr 37 bnr 824
2. Sluke monteres i eget tun
3. Gjennomfører gjerdeplikt ihht til reguleringsplan og tomtekontrakt

Tiltakshaver har kun søkt om dispensasjon, søknad om tillatelse til tiltak er derfor ikke tatt stilling til. Dispensasjonssøknaden sendes derfor direkte til BMU for behandling.

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt parkvesenet for uttalelse:

«Tiltaket vil innebære at turveien og adkomsten til lekeplassen blir visuelt innsnevret.

Byggegrensen har mange formål, ikke bare brannsikring. Byggegrense gir også lys og luft

omkring grønnstrukturen samt sikrer gode uteoppholdsarealer og uteplasser på de private tomtene. Byggegrensen medfører også at grønnstrukturen oppleves mindre privat med tett bebyggelse i nærheten. Parkvesenet fraråder primært dispensasjon fra byggegrensen i et nylig regulert enhetlig område. Omsøkte tiltak innebærer 1 meter avstand til formåls/eiendomsgrense. Finnes det mellomløsninger? Garasjen er vist med stor bredde. Kan denne reduseres slik at avstanden mellom tiltak og formålsgrensen blir 3 eller 2 meter?

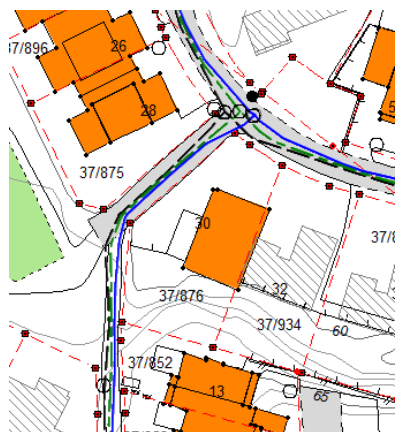
Om plan- og bygg vil innvilge disp som omsøkt eller i redusert omfang må det stilles rekkefølgekrav til grensemarkering på søkers eiendom i form av hekk eller gjerde, slik at det er tydelig for brukerne av turveien/lekeplassen hvor den private grensen går.»

Søknaden har vært forelagt ingeniørvesenet for uttalelse:

«VA-avdelingen har behandlet spørsmål om bygge avstand til kommunale VA-ledninger i forbindelse med tilbygg/utvidelse av garasje på nevnte eiendom.

VA-avdelingen kan gi dispensasjon fra avstandskravet på følgende vilkår:»

1. Minimum byggeavstand fra tilbygg/garasje til kommunale VA-ledninger kan minimum være 3,0 meter.
2. Det må utarbeides en erklæring som fraskriver kommunen for ansvar for skader som måtte oppstå på tilbygg/garasje ved drift og vedlikehold av VA-ledningene. Erklæringen tinglyses.
3. Før arbeidet igangsettes må det sendes inn skisse/tegning, til VA-avdelingen, som viser plassering av tilbygg/garasje i forhold til VA-ledningene, samt forslag på erklæring.



Utsnitt av situasjonskart med VA-ledninger

Dispensasjoner:

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

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at:

- En dobbel garasje gir plass til to biler som medfører at et mørkt og trist område blir benyttet. -Det frigrir i tillegg parkeringsplass på terreng som gir mer plass foran garasje/bolig.
- Uteoppholdsarealet vil øke som følge av etablering av takterrasse.
- Påbygget gir plass til flere soverom. Familien trives godt i området og vil helst ikke flytte.
- Påbygget medfører til økt bruk av utearealene ved at terrasse og kjøkken kommer på samme nivå.
- Utearealdelene flyttes et nivå opp som gjør det mindre sjenerende for oss og forbi passerende.
- Tilbygget tar areal som er mørkt og skyggefullt, dette blir i dag kun brukt til parkering. Derimot vil det etableres et nytt areal på tak terrasse over påbygget som gir sol og lys og utsikt.
- En dispensasjon her vil føre til at vår tomt fremdeles er blant de 15 med lavest utnyttelsesgrad.
- Utnyttelsesgraden som er satt for tomten vår står åpenbart ikke i forhold til særegenhetene ved vår tomt, da denne er en av de største.
- Det fremgår uttrykkelig av den mindre endringen i reguleringsplanen at man ikke får den boligmiksen som opprinnelig var planen.
- Dispensasjon vil ikke skape presedens da vår tomt skiller seg fra andre tomter i området.
- Det vil ikke føre til nedbygging av utearealer.
- Naboene har samtykket til tiltaket.
- Det er som sagt ikke tatt høyde for særegenheter ved vår tomt for en høyere utnyttelse her.
- Vi mener sikten hindre minimalt for de som ligger bak boligen, mot sør og sørøst.
- Byggegrensen blir overskredet minimalt da det kun er snakk om et hjørne av tilbygget/påbygget.
- Det vil fremdeles være 10 meter til neste bebyggelse.

-Det er tidligere gitt dispensasjon for bebyggelse ut over angitt byggegrense i området.

Dispensasjonsgrunnlaget:

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er:

Hensynene bak utnyttingsbestemmelsen er blant annet det offentliges behov for å kunne styre bebyggelse av eiendommen med hensyn på blant annet, bebyggelsens volum, bokvalitet, uteoppholdsarealer, barn- og unge, universell utforming, ulemper for naboer og estetisk utforming. Viktig er også sikring tilstrekkelig avsatt parkeringsarealer samt sikring av rom, utsikt og lys til den enkelte eiendom.

Hensynet bak byggegrensen i reguleringsplanen er å sikre en ubebygde sone mellom ulike arealformål. I gjeldende reguleringsplan er den ubebygde sonen mellom eksisterende boligbebyggelse og friluftsområder. Byggegrensen skal også ivareta estetiske kvaliteter som lokalisering av bebyggelse og bevaring av terreng og vegetasjon.

Vurdering av tilsidesettelse av hensynet:

I plan- og bygningsloven § 19-2, annet ledd, første setning er det et vilkår for innvilgelse av dispensasjon satt til at hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke må bli vesentlig tilsidesatt. Som redegjort for over er hensynet i denne saken konsentrert rundt forholdet til bebyggelsens volum, ulemper for allmennheten og naboer, estetisk utformingen av bebyggelsen, byggets plassering, sikre ubebygde soner mellom ulike arealformål samt bevaring av friareal, terreng og vegetasjon.

BYA og byggegrense:

Utnyttelsesgraden (BYA- bebygd areal) for tilbygget til eksisterende garasje blir relativt liten sett i sammenheng med at parkeringsarealet på terreng flyttes inn i garasjen. BYA (bebygd areal) for tilbygget er i henhold til reguleringsbestemmelsene men tilbygget plasseres utenfor angitt byggegrense. Selv om overskridelsen av byggegrensen er av mindre art, vil bygget gjøre at det minsker avstanden til gangveien inn til lekeplassen. Det vil skape mindre rom mellom de to arealformålene og gi en økt trengselsfølelse for allmennheten og naboer som passerer på gangveien. Denne vurderingen er med tanke på volumet av bygget og ikke overskridelsen av byggegrensen. Parkvesenet fraråder å gi dispensasjon fra byggegrensen i et nylig regulert område da tilbygget kommer 1 meter fra nabogrensen/formålgrensen. Tiltaket vil som parkvesenet anfører, gjøre at friarealet oppleves mer privatisert ved at bebyggelsen fortettes. Parkvesenet har også kommet med forslag til å redusere tilbygget slik at det ikke plasseres over byggegrensen. Tiltakshaver angir i sin begrunnelse at det er gitt flere dispensasjoner i området for overskridelse av byggegrense. Det er derimot ikke gitt dispensasjoner for overskridelse av byggegrenser der eiendommen grenser til friareal/gangvei hvor allmennheten skal ferdes daglig.

Det som likevel må vurderes sterkest i denne saken er ikke plasseringen utenfor byggegrensen, da denne er av mindre omfang og det er tidligere gitt dispensasjon fra å bygge utenfor byggegrensen i området. Vi minner om at disse overskridelsene som er tidligere godkjent i området er også av mindre omfang.

Utnyttelsesgrad BRA:

Reguleringsplanen vil bli vesentlig tilsidesatt om det gis dispensasjon fra utnyttelsesgraden (BRA) med nesten 40 m². Det er en begrensning i planen på BRA= 210 m². BRA etter omsøkt nybygg vil bli 249,2 m².

Tiltaket vil bli bygd ut over to plan med takterrasse på taket. Dette gir en enda økt påvirkning, privatisering av gangveien og hindre lys og romfølelse. Tiltakshaver begrunner sin dispensasjon med at areal hvor tilbygget ønskes plassert er et mørkt og trist område. Dette vil dermed si at om det gis dispensasjon for oppføring av tilbygget/påbygget vil dette bare forskyve denne mørke og triste plassen over til friarealet som er beregnet for naboer og allmennheten.

Området skal ha en enhetlig og harmonisk estetikk. Omsøkt tiltak bryter med estetikken i området da det etableres en etasje ekstra samt takterrasse på taket. Vi kan ikke se av vårt arkiv at det er gitt tidligere dispensasjoner av denne størrelse for overskridelse av utnyttelsesgraden (BRA).

Tiltakshaver mener dette tiltaket ikke skaper presedens da denne eiendommen er «særegen». Plan- og bygningsseksjonen mener dette vil føre til en presedensvirkning for de andre «særegne» tomtene i området. En reguleringsplan tar utgangspunkt i at hele området skal ha en harmonisk og enhetlig

estetikk i forhold til bebyggelsen. Derav samme utnyttelse for hele rekker, uavhengig av om en av tomtene er litt større enn de andre. Tomtene som er plassert på enden av rekkene vil stort sett ha større tomteareal enn de andre. Det er dermed ikke gitt at disse tomtene skal ha et større BYA/BRA. Det er regulert inn to parkeringsplasser på egen grunn i reguleringsbestemmelsene. Det parkeres i dag på terrenget hvor omsøkt tiltak ønskes plassert. Det vil klart være fordelaktig for tiltakshaver at det etableres en dobbel garasje med boareal i etasjen over, men det er fordeler for allmennheten og naboer som skal vurderes i en dispensasjon. Fordeler og ulemper vurderes ikke da hensynet bak reguleringsplanens bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt.

VA-ledninger og avstand til disse.

Tiltakshaver har målt at det er 1,5 meter fra nabogrense til gangpassasjen og til hjørne av tilbygget. Saksbehandler måler i kartet at det er ca 1,4 meter fra nabogrensen og til nærmeste vann- og avløpsledning. Det vil si at det er i underkant av 3 meter mellom tilbygget og VA-ledningene. Ingeniørvesenet har gitt dispensasjon på vilkår fra avstandsforholdet til VA-ledninger som er satt til 4 meter. Det er gitt tillatelse til minimum 3 meter her.

Reguleringsplanen ble godkjent i 2013 mens mindre endringer ble vedtatt i 2017. Vi minner til slutt om at omsøkt tiltak vil skape presedens for resten av rekken og andre nærliggende rekker innenfor planområdet. Vi ser at det er flere eiendommer som har større tomter enn de som ligger plassert i midten av rekken. Om disse utvides i utnyttelse vil estetikken og den helhetlige bygningsformen som er ment i disse rekkene, endres. Dette er ikke hva som er ment med denne planen. Vi kan da se på rekkene som er plassert i dag og den helhetlige estetikken.

Konklusjon: Vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger ikke.

Margrethe Nygård, 22.2.2019.
Saksbehandler, dato