

REFERAT |KRS| By- og miljøutvalget (2015-2019) d. 14-03-2019

Møtedato Torsdag d. 14. marts 2019 kl. 09:00

Møtested Rådhuskvartalet møterom Gerda Ring og Anna Jensen

Indholdsfortegnelse

Møteprogram for by- og miljøutvalget 14.03.19.....	3
Protokoll fra møte i by- og miljøutvalget 14.02.19.....	6
Artillerivollen 13A - avslag på søknad om avkjørsel.....	8
Olaf Benneches gate 8 - 152/1132 - fradeling av to tomter - avslag på søknad om dispensasjon fra p	12
Tors gate 3 - avslag på søknad om ny avkjørsel.....	30
Svanedamsveien - 14/542 - fritidsbolig, diverse endringer og utfylling i sjøen.....	33
Svanedamsveien 60 og 17 - 14/563, 14/676 - bolig m/ garasje.....	41
Andøysløyfen 9 - 9/260 - søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense og utnyttelsesgrad - opp	48
Kvennesviga - 2/177 - Innstiller på avslag til oppføring av ny enebolig.....	54
Revidert tiltaksutredning for utslipp av nikkel til luft.....	62
Revemyrbakken 17 - 2/181 - garasje - klage fra tiltakshaver.....	66
Marikåpeveien 30 - 37/876 - tilbygg/utvidelse av garasje.....	73
Forslag til møteplan 2. halvår 2019 for by- og miljøutvalget.....	80
Meldingssaker til by- og miljøutvalget 14.03.19.....	83

Sak 46/19: Møteprogram for by- og miljøutvalget 14.03.19

Arkivsak-dok. 201900039-27
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
14.03.2019

Møteprogram for by- og miljøutvalget 14.3.19

9:00 – 9:40 Presentasjon av Glencore nikkelverk v/By- og samfunnsenheten
9:45 Befaring starter fra Kirkegata v/Kiwi
9:50 – 10:05 Artillerivollen 13A
10:10 – 10:25 Olaf Benneches gate 8
10:30 – 10:45 Tors gate 3
11:05 – 11:25 Svanedamsveien 60 og 17 og 14/542
11:35 – 11:50 Andøysløyfen 9
12:00 – 12:15 Kvennesviga 2/177
12:35 – 13:05 Lunsj
13:05 Møtet starter med behandling av sakene

SAKSKART	
46/19	Møteprogram for by- og miljøutvalget 14.3.19
47/19	Protokoll fra møte i by- og miljøutvalget 14.2.19
48/19	Artillerivollen 13A - avslag på søknad om avkjørsel
49/19	Olaf Benneches gate 8 - 152/1132 - fradeling av to tomter - avslag på søknad om dispensasjon fra plankravet
50/19	Tors gate 3 - avslag på søknad om ny avkjørsel
51/19	Svanedamsveien - 14/542 - fritidsbolig, diverse endringer og utfylling i sjøen
52/19	Svanedamsveien 60 og 17 - 14/563, 14/676 - bolig m/ garasje
53/19	Andøysløyfen 9 - 9/260 - søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense og utnyttelsesgrad - oppføring av ny bod
54/19	Kvennesviga - 2/177 - Innstiller på avslag til oppføring av ny enebolig
55/19	Revidert tiltaksutredning for utslipp av nikkel til luft
56/19	Revemyrbakken 17 - 2/181 - garasje - klage fra tiltakshaver
57/19	Marikåpeveien 30 - 37/876 - tilbygg/utvidelse av garasje

58/19	Forslag til møteplan 2. halvår 2019 for by- og miljøutvalget
59/19	Meldingssaker til by- og miljøutvalget 14.3.19

Stian Storbukås
Leder i utvalg
(sign.)

Sak 47/19: Protokoll fra møte i by- og miljøutvalget 14.02.19

Vedlegg

Protokoll By- og miljøutvalget 14.02.19



Arkivsak-dok. 201900039-28
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
14.03.2019

Protokoll fra møte i by- og miljøutvalget 14.2.19

Forslag til vedtak:

[By- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte i by- og miljøutvalget 14.2.19.](#)

Thore Granheim
Utvalgssekretær

Sak 48/19: Artillerivollen 13A - avslag på søknad om avkjørsel

Vedlegg

Vedtak FORMKL, 27032019, Sak 1/19, Artillerivollen 13A - avslag på søknad om avkjørsel

Søknad om avkjørsel

Avslag på søknad om avkjørsel

Klage på avslag

Vedtak BYUTVIK, 14022019, Sak 35/19, Artillerivollen 13A - avslag på søknad om avkjørsel

Vedtak BYUTVIK, 14022019, Sak 35/19, Artillerivollen 13A - avslag på søknad om avkjørsel

Vedtak BYUTVIK, 14022019, Sak 35/19, Artillerivollen 13A - avslag på søknad om avkjørsel

Dato 26. januar 2019
Saksnr.: 201700052-69
Saksbehandler Cathrine Lervik

Saksgang
By- og miljøutvalget
Klagenemda

Møtedato
14.02.2019
28.02.2019

Artillerivollen 13A - avslag på søknad om avkjørsel

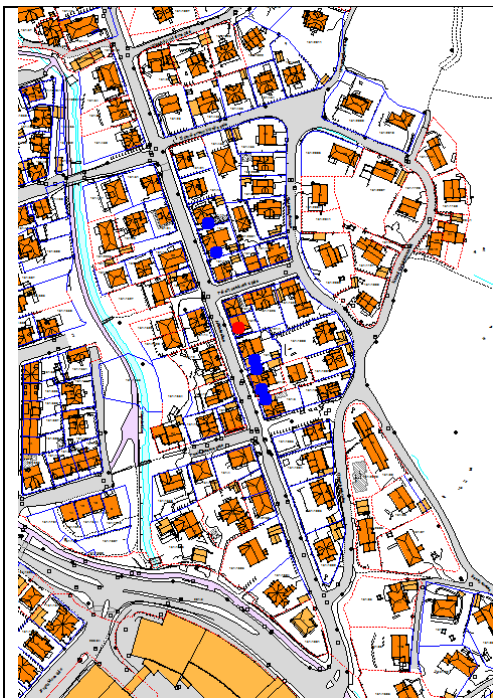
21.05.18 søkte tiltakshaver om avkjørsel til Artillerivollen. Ingeniørvesenet av slo søknaden 05.07.18 med følgende begrunnelse:

«Artillerivollen 13 A er registrert med 3 boenheter, det er ikke angitt hvor mange parkeringsplasser som ønskes i kjeller. Etablering av ny garasje i dagens kjeller innebærer at det det blir svært dårlig sikt fra avkjørsel, krav til sikt til fortau er 2x10m. Det må i tillegg rygges over fortau/gang og sykkelvei noe som også er uheldig. Fortauet på denne siden av Artillerivollen er klassifisert som et viktig fortau som har A prioritet i forhold til brøyting og brøytes samtidig med gang og sykkelveier.»



Avslaget ble påklaget 25.07.18. Klager hevder at tiltak ikke vil redusere sikkerheten, sett i forhold at det er en rekke garasjer langs dette fortauet allerede.

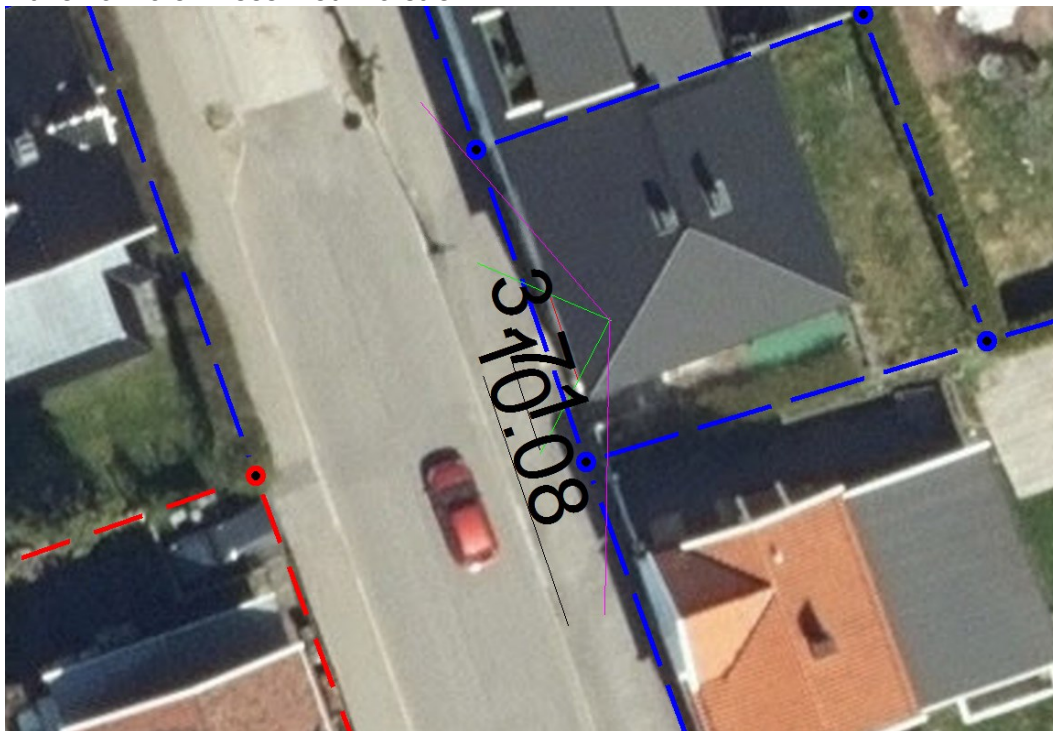
Strekningen Setesdalsveien - Jonas Anton Hielms gate, 420 m, Artillerivollen 13A er vist med rødt. Eksisterende avkjørsler er vist med blått:



Artillerivollen 9, 11 og 11A har garasjer i rekke som er godkjent på hhv 80- og 90-tallet. Garasjen til nr 13 er oppført tidligere, dato er ikke registrert. Nr 21 fikk godkjent garasjen i 1983. Siste godkjente avkjørsel/garasje på denne strekningen er nr 19 i 2005, søknaden ble ikke sendt til uttalelse til ingeniørvesenet. Felles for garasjene er at de er trukket noe tilbake fra veien slik at de har bedre siktforhold.

Flertallet av eiendommene på østsiden av Artillerivollen har ikke avkjørsler fra Artillerivollen. Fortauet på denne siden av Artillerivollen er et viktig fortau og sykkeltrasè og har derfor A-prioritet i forhold til brøyting. Dersom det åpnes for en økning i antallet avkjørsler vil det gå på bekostning av barn/unge og myke trafikanters sikkerhetshensyn og fremkommelighet.

Bygningsdelen som ønskes bruksendret til garasje ligge i fortauskanten. Selv med en bred garasjeport vil sikt til fortau kun bli 2x3,7 m. Det vil ikke være mulig å få til tilfredsstillende sikt på 2x10m fra avkjørsel til fortau. Kartet viser sikt for omsøkte tiltak med grønn strek, siktkrav iht veinormalen vises med lilla strek:



Tiltaket vil være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og skal forelegges antikvariske myndigheter da bygningen ligger innenfor spesialområdet bevaring av historiske kulturmiljø.

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget opprettholder ingeniørvesenets vedtak av 05.07.18. Klagen fra søker datert 25.07.18 tas ikke til følge. Saken oversendes Klagenemda for endelig klagebehandling.

Glen Allan Eikeland
byingeniør

Gro K. Solås
avdelingsleder

Vedlegg:
Søknad om avkjørsel
Avslag på søknad om avkjørsel
Klage på avslag

Sak 49/19: Olaf Benneches gate 8 - 152/1132 - fradeling av to tomter - avslag på søknad om dispensasjon fra plankravet

Vedlegg

Søknadsdokument



Arkivsak-dok. 201828625-11
Saksbehandler Anne Lise Berland

Saksgang Møtedato
By- og miljøutvalget 14.03.2019

Olaf Benneches gate 8 - 152/1132 - fradeling av to tomter - avslag på søknad om dispensasjon fra plankravet

Sammendrag:

Søknaden gjelder fradeling av to parseller fra boligeiendommen gnr. 152 bnr. 1132, Olaf Benneches gate 8 til boligformål. Arealet som søkes fradelt er oppgitt til ca. 645 m² for tomt C og ca. 920 m² for tomt D. Området er uregulert, avsatt til bebyggelse og anlegg og inngår i tidstypisk område B17. Det er søkt om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen.

Søker viser til at eiendommen kan bygges ut med respekt for det tidstypiske og historiske. I reguleringsplanen fra 1924 er det medtatt en bolig omtrent der omsøkte bolig i sørøst ligger. Omsøkte tiltak skaper ikke ytterligere presedens, da denne saken er unik i forhold til annen utvikling innenfor B17-området. Forsiktighetsgraden av denne fortettingen gir ingen ulemper og fordelene ved å gi dispensasjon er derfor betydelig større enn ulempen det vil medføre å gjennomføre en reguleringsplan. Dispensasjonssøknaden belyser alle kjente problemstillinger og en reguleringsplanprosess vil ikke føre til ytterligere belysning.

Det foreligger merknader fra eier av 152/840 – Marcus Thranes gate 1.

Plan- og bygningssjefen viser til at eiendommen inngår i tidstypisk område B17 som ikke skal fortettes og mener at hensynet bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt dersom fortetting skjer uten en planprosess for et større område med vurdering av verneverdi for eksisterende bygninger, fortetting, antall boenheter og infrastruktur. En dispensasjon gir ikke forutsigbarhet for naboene og vil gi presedens i forhold til framtidige delingssøknader for andre eiendommer i området. Byantikvaren, Parkvesenet og Fylkesmannen har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden. Plan- og bygningssjefen mener at fortetting i sentrumsnære områder bør vurderes i en planprosess som gir et styringsverktøy for fremtidig utnyttelse istedenfor at endringene skjer gjennom enkeltvise dispensasjoner.

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget viser til saksframstillingen og avslår søknad om dispensasjon fra plankravet for fradeling av 2 boligtomter fra Olaf Benneches gate 8 i medhold av pbl § 19-2 siden hensynet bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt.](#)

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

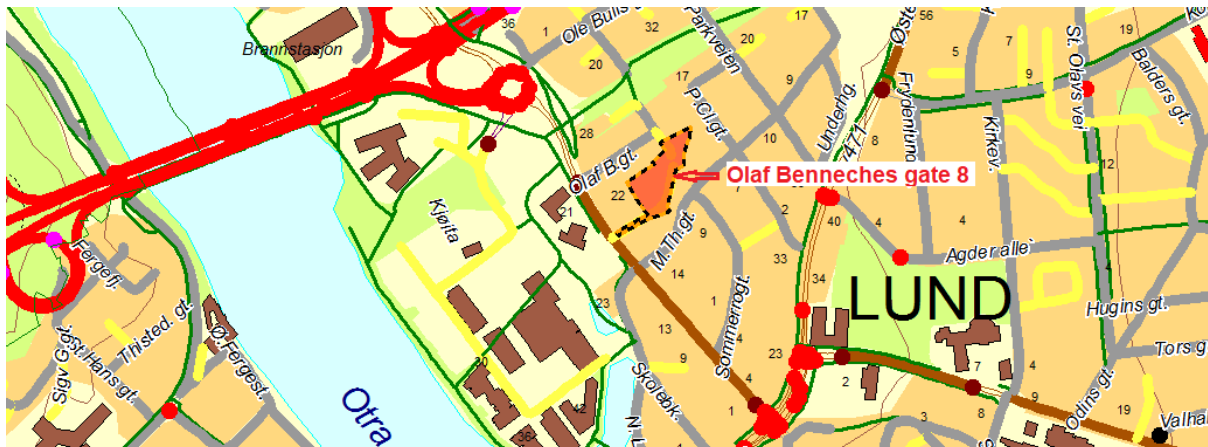
Trykte vedlegg

1 Søknad om fradeling

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Kommuneplan for Kristiansand. Godkjent 22.06.11. Formål bebyggelse og anlegg. Kommuneplanen har plankrav for fradeling av tomter i uregulerte områder. Eiendommen ligger i tidstypisk område B17 på Nedre Lund som ikke skal fortettes.

Eksisterende forhold

Tomtestørrelse 3428 m².

Eiendommen er bebygd med:

Enebolig "Sommero" oppført som lystgård på slutten av 1700-tallet. Bygningen er registrert i SEFRAK-registeret.

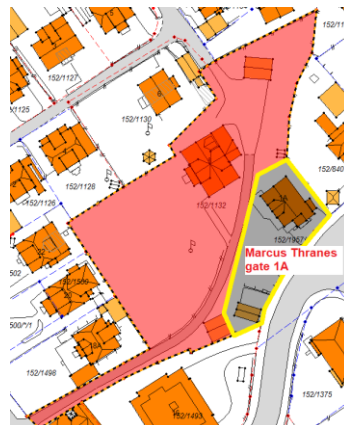
Anneks i nordre del av tomta, opprinnelig redskapshus utvidet og omgjort til garasje i 1986, deretter ombygd og bruksendret til bolig i 2000.

Dobbel garasje godkjent 1992.



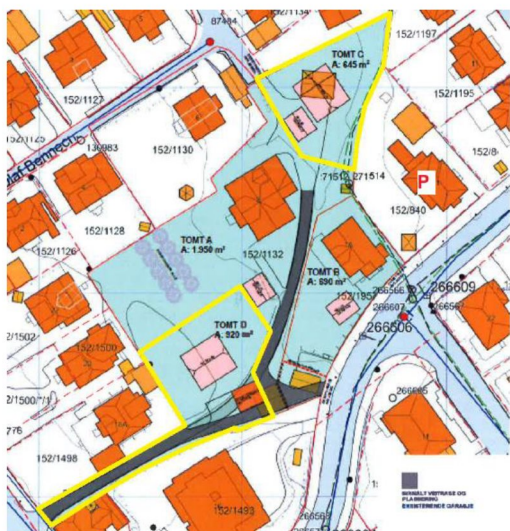
Ortofoto

Marcus Thranesgate 1A ble fradelt og bebygd med enebolig i 1991.



Tomtedeling godkjent 1991

Søknaden



Situasjonskart med omsøkt tomtedeling markert

Søknad om fradeling fra Olaf Benneches gate 8 og søknad om dispensasjon fra plankravet ble mottatt 12.12.18.

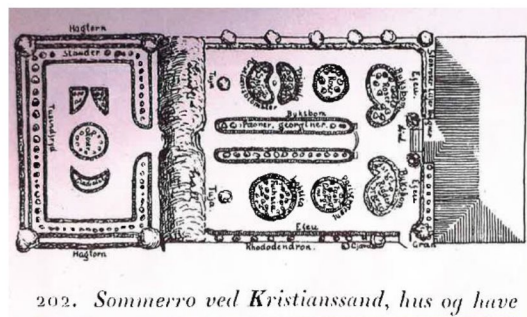
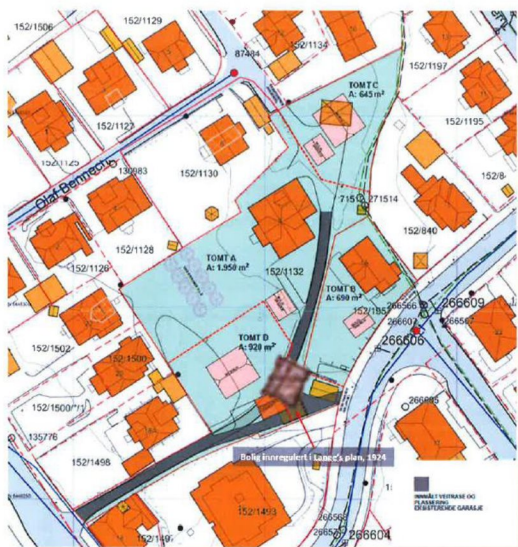
Søknaden gjelder fradeling av to parseller fra boligeiendommen gnr. 152 bnr. 1132, Olaf Benneches gate 8 til boligformål. Arealet som søkes fradelt er oppgitt til ca. 645 m² for tomt C og ca. 920 m² for tomt D. Det er illustrert boliger med BYA ca. 85 m² og garasjer med BYA ca. 35 m² på situasjonskartet.

Eksisterende eiendom har kjøreatkomst fra Olaf Benneches gate og Marcus Thranes gate. Det foreligger ikke avkjørselstillatelse på søknadstidspunktet.

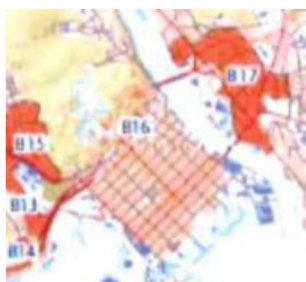
Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Parkvesenet uttalte 19.12.18:

"Det søkes om dispensasjon fra krav om reguleringsplan.



Videre søkes det om fradeling i neste omgang for oppføring av to bolighus. Hovedhuset er verneverdig, ombygget til sveitser stil 1917, men med en mulig tidsakse tilbake til 1637. Det redegjøres videre for at hage ble etablert her bygget på balastmasser og at rester av et gammelt flott parkanlegg fremdeles består. Parken er registrert på nasjonalt antikvarisk nivå. Lindealeen er intakt, mens hagen er omarbeidet diverse ganger.



Området er i kommuneplan definert som tidstypisk boligområde med bevaringsverdi (B17), uregulert, med krav om plan før utbygging.

Parkvesenet mener at området verdi både rent historisk, men også i forhold til bygnings- og grønn struktur verdier, bør forholde seg til kommuneplanens plankrav for området.

Selv om det er gjort en grundig vurdering i forkant, kan ikke Parkvesenet se at dette tilsier dispensasjon fra plankrav. Vurdering av bygningsstruktur, fortetting eller vern, evt grad av fortetting, bør være underlagt en planprosess som gir mulighet for innsyn og medvirkning med relevante parter. Også vurdering av hage- og parkstrukturene i området er interessant i både et historisk og fremtidsrettet perspektiv. Hva som anses ferdig utbygd, og hva som anses å være en forsiktig fortetting, er jo et skjønns spørsmål, som nettopp her bør vurderes i en noe større sammenheng.

Selv om hus og hage er privat, er den betydningen plassen har historisk for Kristiansand, viktig å ta vare på og fremme i et byutviklingsperspektiv. Det å synliggjøre historiske verdier, samt vurdere restaurering, eksempelvis av parkhagen, kan være viktige bidrag for å bygge opp en bys identitet og attraksjon.

En evt fortetting skal også bidra til å styrke teknisk og grønn infrastruktur, med tilhørende opprustning av nærmiljøets oppholds- og lekeplasser.

Parkvesenet kan derfor ikke se at de samfunnsmessige fordelene ved å gi dispensasjon fra plankravet, er større enn ulempene, og kan ikke anbefale at dispensasjon gis. Slik det fremkommer av søknad, skal antikvarisk verdi, skala og uterom sikres, og det gjøres vel best som resultat av samarbeidet i en planprosess."

Byantikvaren uttalte 03.01.19:

"Eiendommen ligger i område B17 på Nedre Lund som ikke skal fortettes, jf. gjeldende kommuneplan.

Olaf Benneches gate 8 er blant få gjenværende hus som sto i området før Kristoffer Langes plan for kommunens ny-overtatte området på Lund ble vedtatt i 1924.

To av eiendommene i dette området har større areal rundt seg enn de øvrige. Langes plan tok hensyn til bestående bebyggelse, bl.a. ved en indre felles romdannelse/hageside rundt disse husene, med hagebyen som ideal. Parkanlegget foran hovedhuset er registrert av Riksantikvaren og tillegges nasjonal verdi.

I rapporten «Kulturminnevern-registrering bydel Lund» fra 2003 heter det bl.a.: «Dersom hagebypreget skal beholdes og videreføres i bydelen må det også reises en diskusjon om fortetting bør unngås i deler av bydelen på den måten at en unngår nedbygging av arealer inne i kvartalene.»

Vi kan ikke anbefale en «uplanlagt» oppdeling av eiendommer i område B 17, og må derfor fraråde at to eiendommer tillates fradelt fra Olaf Benneches gate 8."

Vest-Agder fylkeskommune uttalte 07.01.19:

"Plan og miljøseksjonen har ingen bemerkninger i saken.

Arkeologi har ingen bemerkninger i saken.

Nyere tids kulturminner:

Vi ser at saken er sendt på høring internt i kommunen til Byantikvaren og Parkvesenet. Vi forutsetter at kulturminneinteressene ivaretas av kommunen, men ber om å bli holdt orientert videre. Fylkeskonservatoren er særlig opptatt av hovedbygningen med tidligere parkanlegg og grøntareal på forsiden av eiendommen."

Fylkesmannen i Agder, miljøvernavdelingen, uttalte 10.01.19:

"Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav for deling av eiendom for oppføring av to eneboliger på gnr/bnr 151/1132 i Kristiansand kommune. Området er ikke regulert. I kommuneplanen er området avsatt til bebyggelse og anlegg.

Miljøvernavdelingen anbefaler kommunen å unngå å tillate oppføring av nye eneboliger gjennom dispensasjoner i tettbygde strø. Mange slike saker vil kunne undergrave plansystemet og de hensyn det er ment å ivareta, og kan motvirke kommunens overordnede arealstrategier. I denne konkrete saken har vi ingen ytterligere merknader vurdert opp mot de nasjonale og vesentlige regionale interesser vi er satt til å ivareta.

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

Ingeniørvesenet uttalte 11.02.19:

"Alle tomtene må ha avkjørsel via Marcus Thranes gate og ikke over snuhammer til Olaf Benneches gate. Sikt fra avkjørsel må vises.

Vi gjør oppmerksom på at det ikke kan anlegges bygninger, murer, e.l. nærmere VA-ledningene enn 4,0 m uten ledningseiers samtykke."

Merknader

Eier av 152/840, Marcus Thranes gate 1, 29.1118:

Viser til nabovarsel fra Lasse & Snefrid Aateigen som jeg og min kone signerte 17.11.18 (Lasse var fysisk på besøk hos oss denne kvelden med nabovarselet så da skulle vi være innenfor 14 dagers fristen). Vi bor i huset bak denne eiendommen, Marcus Thranesgate 1 (152/840)

Ihht til kommuneplanen er området vi bor i er definert som et «tidstypisk boligområde». Overordnet er det anbefalt at slike områder **ikke skal fortettes**. Området heter B17 i kommuneplanen, jf kart under.

Det sies heller ikke noe om høyder og utnyttelsesgrader på mulig bebyggelse på tomtene som er vesentlig info for vår eiendom, tenker da på potensiell forringelse av vår eiendom knyttet til forhold som lys, sol, innsyn etc.

Det betyr at det er flere forhold som vi ønsker avklart og som gjør at vi ikke stiller oss positive til fortetningen pt.

Ansvarlig søkers tilsvarende til merknad:

Vi har valgt å gjøre dette på denne måten, med fradeling først, for å ikke komplisere prosessen mer enn nødvendig. I neste runde vil rendering av bygningsmasse, detaljerte vindusplasseringer, høyder, sol/skygge-diagrammer etc. vises, og diskuteres med dere og andre naboer.

Som du ser i søknadspapirene har vi forholdt oss til at dette er et tidstypisk område (B17), som begrenser sterkt fortetting av hensyn til det stedstypiske bygningsmiljøet. Begrensningen har ikke den samme virkning som en reguleringsplan i forhold til hva naboer og andre kan forvente seg. Eiendommen er uregulert og det er rimelig å forvente at det kommer en reguleringsplan for området (eller som i dette tilfellet en dispensasjonssøknad fra kravet til reguleringsplan). Forholdene på deres eiendom vil ikke divergere i forhold til de kvalitetene Kristoffer Lange opprinnelig la inn i sin detaljplan fra 1924. Haveby-preget opprettholdes, byggeskikk med høyder og volumer blir avstemt mot faglig myndighet og vi har alle intensjoner om at dette nye skal passe godt inn i det eksisterende boligfeltet.

Det er et klart ønske fra oss å utvikle bygningsmassen sammen med byantikvar og naboer slik at dette blir gode prosjekt for alle involverte. Dette har med sol og lys, innsyn og andre forhold.

Eier av 152/840, Marcus Thranes gate 1, 05.12.18:

Takk for svar. Vi er nok ikke enige i deres tolkning. Vi mener at området ikke bør fortettes i det hele tatt og at det er intensjonen med å definere området som tidstypisk. Området består av mange eiendommer med relativt store tomter. Ved å åpne for fortetting ett sted vil man skape presedens, noe som høyst sannsynlig vil føre til ytterligere ønsker om å fortette i området. Da vil man bryte med det overordnede målet om å beholde området slik det er.

Ansvarlig søkers tilsvarende svar til merknad:

Forholdene du nevner kan diskuteres, og det er mange meninger om dem.

Kort sagt er de store tomtene IKKE en del av det som er bevaringsverdig i det stedstypiske. De er naturligvis en del av helheten, men i B17 er det i all hovedsak havebyen til Kristoffer Lange, tett bebygd med små hus i midten av en havetomt og enkelte tydelige og lange siktakser (Lovisenlund Park, Agder allè, Kongsgaard allè, m.fl.) som utviklet seg fra 1924 til 60-tallet, som er grunnlaget for bevaringshensynet. Det er restriksjoner mot fortetting, og alle slike forslag skal fremlegges for Byantikvaren. Som du sikkert vet har det vært foretatt mange fortettinger/endringer i B17-området, og nå står et relativt stort område vest for Rundingen i B17 for fall.

Saken kan ikke skape presedens fordi den er unik, og det er da vesentlig at tomtene det søkes om ligger inne i opprinnelig plan fra 1924 (som er grunnlaget for bevaringsvedtaket).

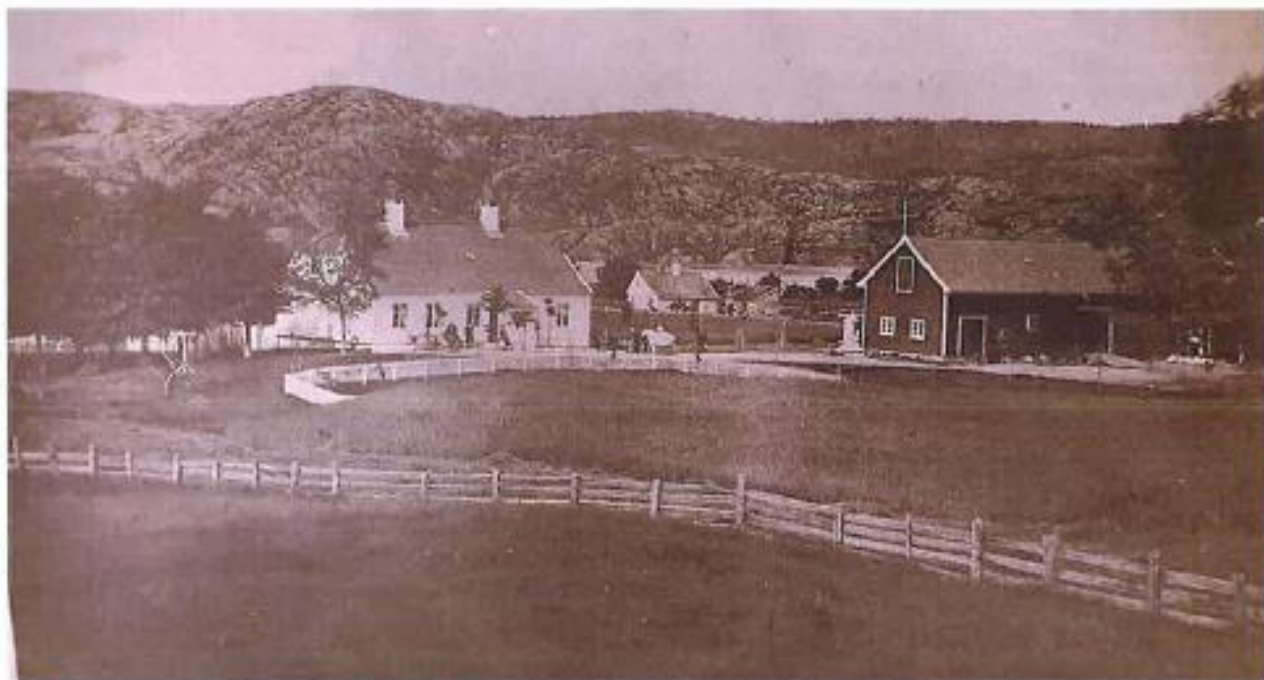
Det jeg mente med bevaring i forhold til stedstypisk område B17 er at dette ikke har tilsvarende prinsipielle betydning som en bekreftet reguleringsplan. En reguleringsplan skal være styrende for dem som bor her i forhold til hva man med rimelig grunn kan forvente tillates bygd, mens bevaring er et forhold til samfunnet og de kulturverdier vi ønsker å videreføre. Det er altså ikke slik at hovedformålet med stedstypisk definisjon er å gi beboerne forutsigbarhet.

Jeg har forståelse for at dere ikke ønsker fortetting i nærheten av dere. Dette er helt naturlig og noe mange ville ment. Mitt enkle syn på slike forhold er at ledige arealer er et mulig potensial, som man som oppsitter må forvente kan bli utnyttet. Man eier kun sin egen eiendom, og i det eierskapet er det vanligvis ikke heftelser i forhold til naboeiendommen. Dersom sol/lys-forhold og utsikt ikke blir vesentlig og urimelig forringet er det slik at man ofte kan bygge på nabotomter. Dette til tross for at oppsitter ikke ønsker det.

Vi er svært opptatt av å gjøre både prosessen og utviklingen skikkelig, slik at de to tomtene blir en berikelse for området. Dialogen med dere naboer er i så måte viktig og ønskelig. Jeg er alltid åpen for spørsmål og avklaringer.

Ansvarlig søkers kommentar til merknad:

I tillegg til våre svar gitt i e-postene er det vesentlig for forslagsstiller å bemerke at det antakelig er eiendommen helt nord merknaden gjelder, da den i sør ikke har tilsvarende påvirkning for eiendommen Marcus Thranesgate 1. Eiendommen i nord har vært bebygd av en stor låvebygning også før den store stilmessige ombyggingen i 1917 (se bilde av hus og låve i opprinnelig stil under. Vi ser i bildet mot sør-vest, med Otra i bakgrunnen. Det er omtrentlig tilsvarende utsyn som fra Marcus Thranesgate 1). I dag er det et bebodd anneks her.1



I Kristoffer Langes plan var det regulert inn en vei bak hovedgården fra Marcus Thranesgate til Olaf Bennechesgate og tilrettelagt for bebyggelse på eiendommen nord på eiendommen. Det er klart at en fortetting på denne tomten heller forsterker havebypreget enn svekker det. Det følger også opp den opprinnelige planen som er hovedgrunnlaget for bevaringsvedtaket for dette stedstypiske området.

Vi har forståelse for at naboer ikke alltid ønsker fortetting velkommen med entusiasme, men dette er også naturlig. Det er likevel slik at dersom bevaringshensyn, hensynet til forutsigbarhet, forholdet til sol/lys/innsyn og utsikt er akseptable, vil enhver nabo måtte kunne påregne at en tomt bebygges. Vi mener at dette er tilfellet her.

Det er i tillegg klare føringer for at det skal bygges mer effektivt nærme tettstedene, og den foreslåtte delingen mener vi er en fornuftig og balansert utvikling som tar hensyn til alle viktige lokale, regional og nasjonale forhold av betydning.

Forholden som Jens Ove Klev er bekymret for skal avklares i neste søknadsrunde, hvor plassering av huset på tomten, fasader, volumer og annet skal avklares. Det vil da bli gode muligheter til å komme med innspill i prosessen. Vi mener klart at nabomerknaden ikke bør tillegges mer vekt enn det generelle forholdet vi har med stedstypisk bestemmelse her.

Søknad om dispensasjon

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra kommuneplanen, vedrørende plankravet.

Begrunnelse

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker i hovedsak at:

Denne søknaden baserer seg på grundig kjennskap til historien, de historiske verdiene i området og på analyser av hva som kan være en respektfull og akseptabel utvikling på eiendommen. Omsøkt utvikling i denne søknaden er kun et naturlig steg videre i den historiske utviklingen, i tråd med det som opprinnelig var tanken.

Vi søker å vise at omsøkte utvikling er forsvarlig og god, og at de tidstypiske og historiske forholdene her er forstått og ivaretatt. I bildet under ser vi et utkast til hvordan tomteinnvidlingen arter seg mot det eksisterende. Vi har lagt inn bolig fra Lange's plan i sør-øst, som viser at vi er svært nær denne i omsøkte forslag.



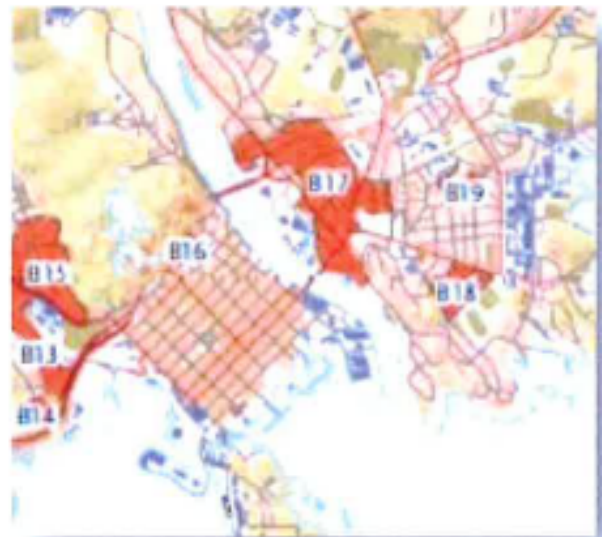
Omsøkte tiltak er sammenfallende med statlige og regionale rammer og mål, og innfrir bestemmelsene og formålene i arealdelen av kommunedelplanen. Kommuneplanen beskriver et behov for arealeffektivitet i kommunen, og da spesielt i sentrumsnære strøk. De overordnede føringene er at sentrumsnære strøk skal fortettes og sentra styrkes. Det må bygges effektivt på de arealene som lar seg bygge ut. Omsøkte eiendom lar seg, med respekt for det tidstypiske og det historiske, bygge ut.

I den ferske samfunnsdelen av kommuneplanen er hensynet til miljømessig utvikling i senterområder vektlagt. Areal- og transportplanleggingen må strategisk rette seg mot kompakte byer.

Den overordnede planen for regionen er klar og tydelig på at styrking av bydelssentrene, med spesiell tanke på kvadraturen/Lund, er et hovedmål. Dette fører til reduksjon i bilavhengighet, økning av antall kollektivreisende og lettere adkomst for folk.

Satsningene på Rundingen, Marviksletta, Bjørndalen, Tobienborg og andre steder på Lund viser med stor styrke at kommunen satser på sentrumsnær boligutvikling.

Som en del av det overordnede målet om bærekraftig utvikling i et "bruk- og vern" perspektiv er det ikke minst viktig å sikre og legge til rette for ivaretagelse og vern av kulturmiljøer. Med kulturmiljø menes både hensynet til helheter i by- og tettstedsspesifikke vurderinger og enkeltstående kulturminner. Kommuneplanens bestemmelser sier at store deler av boligområdet her er et tidstypisk boligområde med bevaringsverdi (B17) som skal ivaretas og følges opp av byantikvaren. Antikvarisk verdi, skala og uterom skal sikres. Omsøkt tiltak ligger i dette området, og hovedhuset, lindeallén og hagen er registrert som verneverdig/bevaringsverdig.



I tidstypiske områder er det viktig at en fortetting ikke svekker det opprinnelige plangrepet. Planutviklingen som skjedde i dette området fra 1920 til 1960, med hageboliger, skal bevares, gi identitetsverdi og være representativt for denne type utvikling.

Vi søker med dette å legge til rette for ombygging av et hus (annekset) og for bygging på en ny tomt. Dette kan gjøres uten å, på noen måte, forrykke det tidstypiske inntrykket av dette boligområdet. Med den forsiktighet vi legger til grunn mener vi at vi følger opp det stedstypiske uttrykket og ivaretar det særegne med denne epokes utvikling på Lund. Det er kun tilfeldig, og et ønske fra tidligere eiere, at det ikke er bygget stedsbestemte/tidstypiske hageboliger på denne eiendommen, slik som hele dette boligområdet ellers er utviklet. Denne eiendommen er isolert sett ikke tidstypisk (1920-1960) i henhold til registreringen for området, da den jo er mye eldre enn som så. Likevel er den en viktig del av dette boligmiljøet. I detaljreguleringsplan fra 1924, som danner grunnlag for utvikling til haveby, er det medtatt en bolig omtrent der omsøkte bolig i sørøst ligger. Dette viser at det allerede i 1924 var planlagt en bolig her, som del av plangrepet for den nye havebyen.

Vi ser av kartet at også området ved Rundingen omfattes av tilsvarende bevaringsbestemmelse. Dette området skal nå transformeres kraftig. Dette viser med all tydelighet at et boligområde aldri er helt ferdig (og det skal det naturligvis heller ikke være).

Det er viktig å sørge for at hensynet til kulturverdier ivaretas gjennom helheten i planleggingen. Det er ofte ikke behov for eller riktig med et ensidig vern, men en nyansert forvaltning av verdiene, hvor en søker å kombinere en bærekraftig bruk med beskyttelse av de spesielle verdiene i et område. Omsøkte tiltak har vært studert nøye og funnet å være en meget god løsning for eiendommen. Utfordringen som er innfridd er nettopp å finne en balanse mellom det eksisterende verneverdige huset og hagen, det bevaringsverdige boligmiljøet og behovet for å utvikle byen videre.

I dette spesielle tilfellet mellom to vidt forskjellige verneinteresser (Historisk- og planfaglig/boligstruktur) har vi funnet en god løsning ved å verne om- og forsterke vernet av hagen og hovedhuset, mens de to nye tomtene anlegges som hagebebyggelse, tilsvarende den tidstypiske utviklingen som er grunnlag for kulturminneregistreringen.

Stilmessig ønsker vi å jobbe tett med byantikvaren for å få faglig riktige stilarter på ny bebyggelse.

Planleggingen skal legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling. Verdiskaping er et vidt begrep. Det siktes til samfunnsøkonomisk verdiskaping i vid forstand. Kjernen i dette målet er at samfunnets ressurser skal forvaltes på den måten som gir størst samfunnsmessig nytte, alle hensyn tatt i betraktning. Planleggingen skal gi kunnskap om de ulike problemer, hensyn og interesser i samfunnet, og få besluttede organer til å vurdere systematisk hvordan de best kan løses. Bruken av arealene skal være mest mulig optimal i et samfunnsøkonomisk perspektiv. Dette krever kunnskap om ulike arealers verdi og muligheter, og muligheter til bevisst å velge mellom alternativ arealbruk ut fra denne kunnskapen.

Som vi ser er det entydig at hensynene bak bestemmelsene ikke vesentlig tilsidesettes ved en dispensasjon. Omsøkte tiltak er heller ikke egnet til å skape ytterligere presedens, da denne saken er unik og i forhold til annen utvikling innenfor B17-området.

Fordelene ved å innvilge en dispensasjon er at fortettingen skjer med dens tørste respekt for omliggende kulturverdier, og at den fullfører havbyutviklingen for denne eiendommen. To nye familier kan etablere seg i eneboliger med hage i et attraktivt område, uten å være avhengige av bilbruk i hverdagen. Forsiktighetsgraden av denne fortettingen gir ingen ulemper og fordelene ved å gi dispensasjon er derfor betydelig større enn ulempen det vil medføre å gjennomføre en reguleringsplan. Dispensasjonssøknaden belyser alle kjente problemstillinger og en reguleringsplanprosess vil ikke føre til ytterligere belysning.

Utforming av bygg

Vi ønsker et nært samarbeid med byantikvaren om utformingen av de to boligene og søker derfor i denne omgang kun om fradeling for to nye boliger. I rammesøknad vil arkitektonisk uttrykk, høyder, volumer og stil detaljeres i tråd med føringer fra byantikvaren.

Ansvarlig søker har sendt inn et omfattende dokument som inkluderer eiendommens historie, det vises til vedlegg 1.

Hensynet bak bestemmelsen

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen (kommunedelplanen) er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og bl. a. få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø ved at saken imøtekommes, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv.

Plan- og bygningssjefens vurdering



Område 31 i detaljert strøksanalyse

Planavdelingens strøksanalyse fra 2013 angir for område 31:

"Området domineres av store villaer med store hager. Romslige hager gir området et relativt grønt preg.

Hovedstrukturen er bygget ut i tråd med Langes plan fra 1922. Kun bebyggelsen nærmest parkdraget inngår i, og er bygget ut i tråd med nyere reguleringsplan (1949). Bebyggelsen nærest Østerveien er etablert fra 1920, bebyggelsen mot Lovisenlund Allé er bygget ut på 50-tallet.

Harmoni i volumer, tomtestørrelse, plassering av hus på tomtene og avstand mellom hus og gate gir området et helhetlig preg, til tross for en del individuell detaljering. Området inngår i felt B17 som ikke skal fortettes."

Kulturminnevernregistreringen for Bydel Lund fra 2003 foreslår at hele dette området (A Områder med den eldste bygningsmassen) bør vurderes regulert til bevaring. Olaf Benneches gate 8 inngår i oversikten som angir enkeltbygninger som vurderes som spesielt verdifulle.

Da fradelingen av boligtomter startet i 1920 strakte eiendommen seg fra Torridalsveien opp til Østerveien/Oddemarka, jf. fig. 1.



Fig. 1 - Eiendommen i Kristiansandkart 1917

I Langes plan fra 1924 ble hoveddelen av eiendommen regulert til boligtomter, samt skole- og kirketomt i østre del. Hovedbygningen og uthusbygningene inngår i plankartet og ny atkomstvei (Sommerrogata) er vist gjennom tunet.

Villabebyggelsen ble plassert langs de nyregulerte gatene med hagebyen som utgangspunkt. Plankartet viser 10 nye boliger sørvest for den innregulerte Sommerrogata med et større åpent areal i midten der parkanlegget inngår. Sommerrogata ga mulighet for 2 boligtomter på sørsiden av eksisterende hovedbygning/park, men dette forutsatte fjerning av eksisterende atkomst.

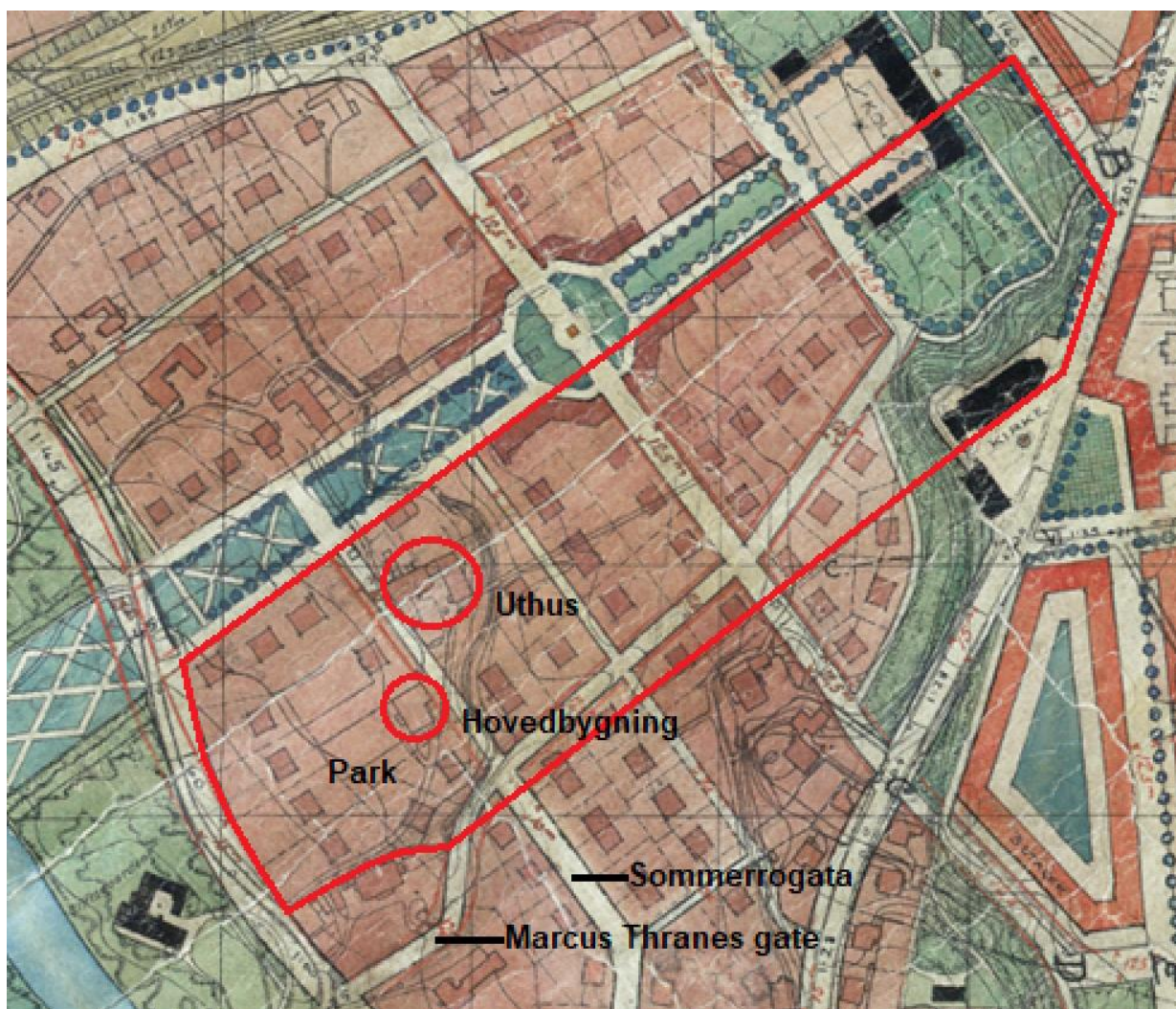


Fig. 2 Utsnitt av Langes plan fra 1924

Uthusbygningene ble revet og dette førte til at det ble fradelt 4 ekstra tomter på det frigjorte arealet i 1924-25, jf. fig. 3. Etableringen av Olaf Benneches gate ga også mulighet for ekstra boligtomter.

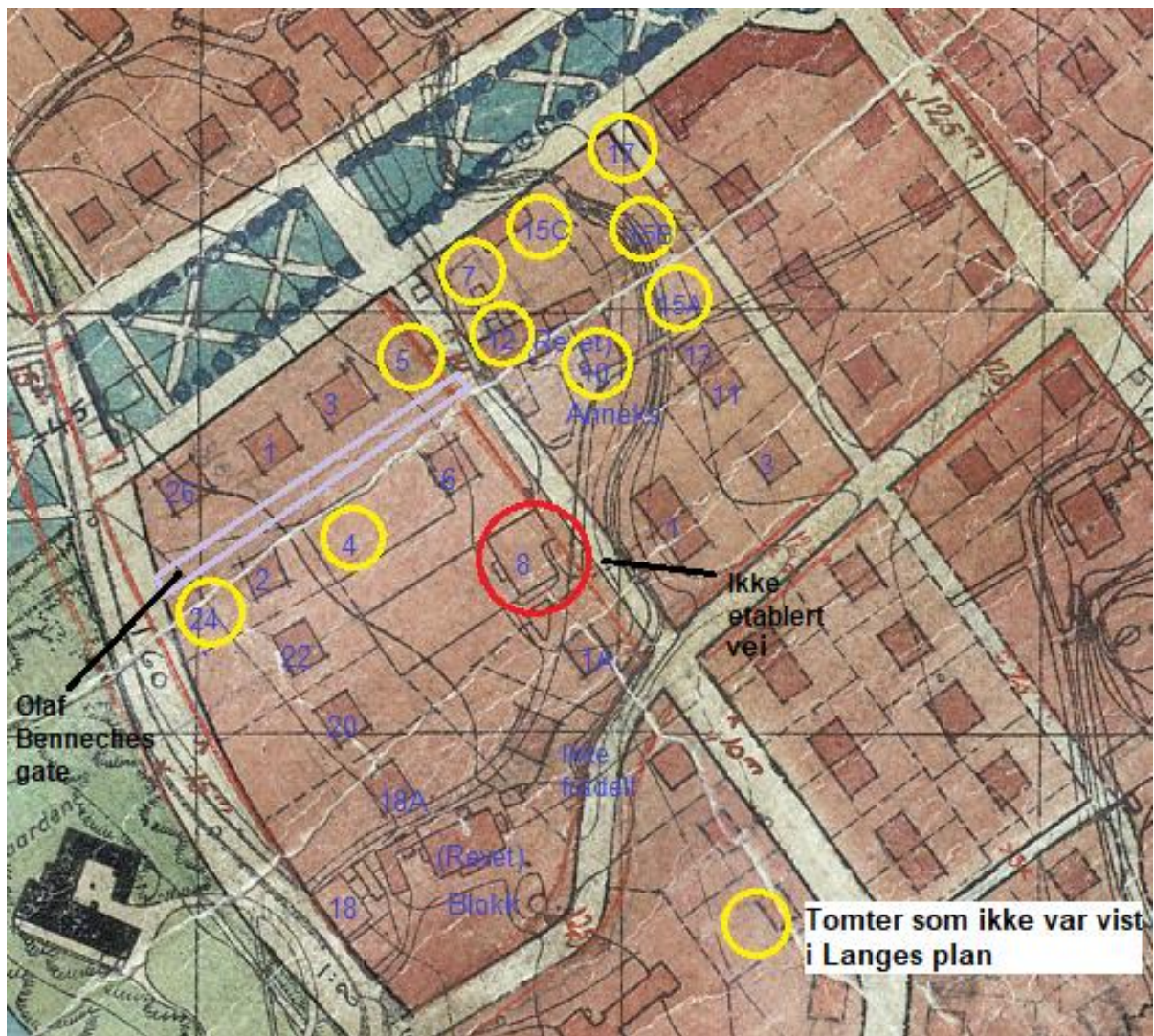


Fig. 3 Avvik fra Langes plan

Sommerrogata ble ikke gjennomgående bak hovedbygningen som regulert og eksisterende atkomst ble videreført. De to tomtene sør for hovedbygningen ble ikke fradelt på 1920-tallet.

Det ble godkjent fradeling av en boligtomt fra eiendommen i 1991 (Marcus Tranes gate 1 A) der den fradelte tomte lå på østsiden av eksisterende atkomstvei, jf. fig 4. Tomtedeling og plassering av boligen var ikke iht. Langes plan som fortsatt gjaldt i 1991, jf. fig. 5.



Fig. 4 Situasjonsskart – Marcus Tranes gate 1A

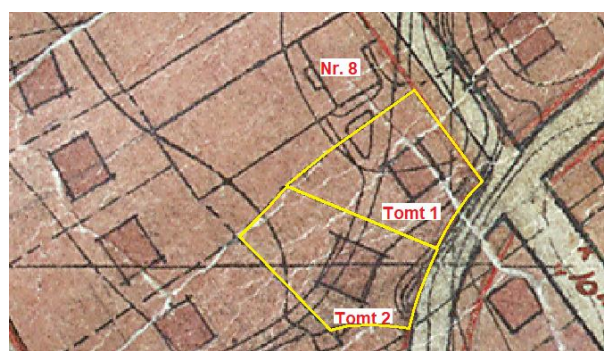
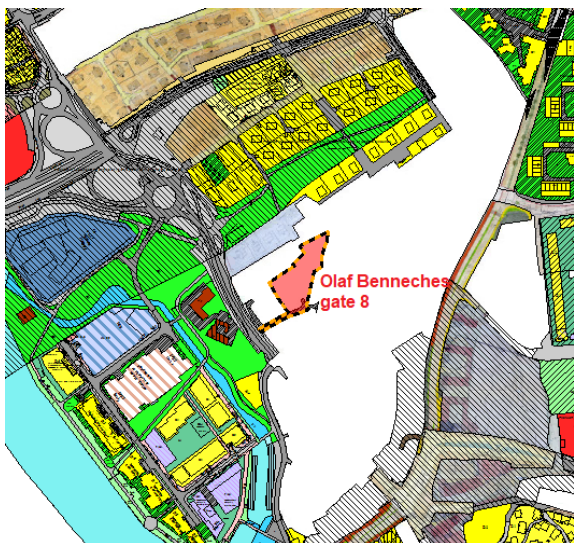


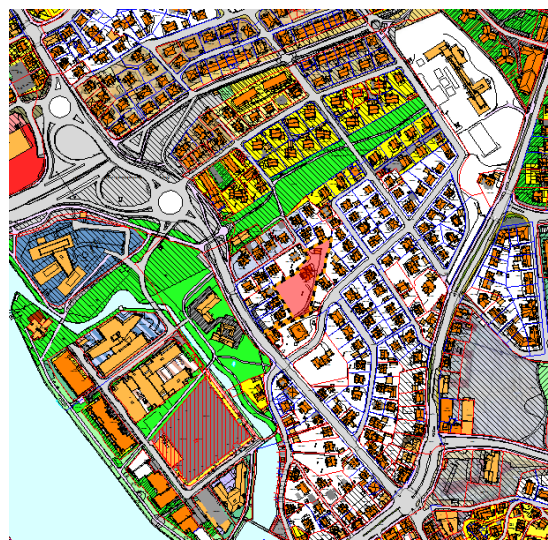
Fig. 5 Tomteinndeling i Langes plan

Den siste tomte som var hjemlet i Langes plan (tomt 2) ble ikke fradelt. Langes plan ble opphevet i 2005 da kommunedelplanen for Lund ble vedtatt, og gir derfor ikke lenger hjemmel for fradeling av tomt 2.

I det uregulerte området vest for Østerveien er de fleste tomtene fradelt før 1940.



Uregulert område



Bebyggelse i uregulert område

I nyere tid er følgende eiendommer fradelt:

- Peder Claussøns gate 15A 1995
- Peder Claussøns gate 15B 1999
- Peder Claussøns gate 4 2003 (ubebygd)
- Peder Claussøns gate 6 2004
- Torridalsveien 2B 2005 (ubebygd)

Kommunedelplanen for Lund la opp til en restriktiv fortetningspolitikk med krav om bebyggelsesplan for tiltak som etablerte inntil 4 boenheter. For tiltak som etablerte mer enn 4 boenheter eller lå i områder som ikke hadde tilfredsstillende offentlig infrastruktur (vei, gangvei, parkering, lek) var det krav om reguleringsplan.

Kommunedelplanen for Lund ble opphevet da gjeldende kommuneplan for Kristiansand ble vedtatt i 2011. Kommuneplanen har plankrav for fradeling av nye boligtomter i uregulerte områder og kommunen har vært restriktiv til fortetting siden boligeiendommene i det uregulerte området inngår i B17 – tidstypisk område som ikke skal fortettes.

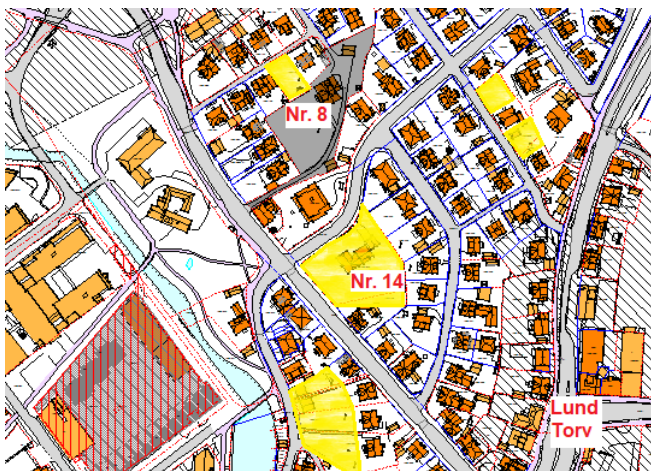


Fig. 6 Fortetningsmuligheter (eiendommer som inngår i planforslaget for Lund Torv er markert med skraver)

Som det framgår av fig. 6 er det muligheter for fradeling/fortetting med nye boliger på flere eiendommer i området.

Plan- og bygnings sjefen viser til henvendelser i 2013, 2014 og 2015 om fortetting i Torridalsveien 14 (areal ca. 2.9 daa).

I tillegg til muligheter for fradeling av nye tomter, har mange eiendommer en størrelse der det kan etableres nye boenheter uten fradeling.

Ansvarlig søker viser i dispensasjonssøknaden til pågående transformasjon av området ved Lund Torv og mener at satsingene på Lund (Rundingen, Marviksletta, Bjørndalen, Tobienborg) viser med stor styrke at kommunen satser på sentrumsnær boligutvikling.

Plan- og bygningssjefen viser til at tidstypiske eiendommer i B17 på vestsiden av Østerveien inngår i planforslaget for Lund torv som er lagt ut til offentlig ettersyn. Disse eiendommene inngår i områdereguleringen siden noen av eiendommene som grenser direkte til Østerveien inneholder næringsvirksomhet. Byantikvarens anbefaling er at disse eiendommene reguleres til hensynssone bevaring av kulturmiljø og 12 boliger som ikke har hatt næringsfunksjon kombinert med bolig foreslås regulert til bevaring. Det legges ikke opp til flere boenheter på disse eiendommene eller fradeling av nye tomter, bortsett fra i Torridalsveien 15 der det foreslås 2 nye boenheter og en ny boenhet i Torridalsveien 2B (ubebygget tomt). Tilbygg/påbygg med inntil 30 m² er foreslått tillatt på de bevaringsverdige eiendommene.

I planprosessen for Lund torv er det vurdert verneverdi for eksisterende bygg, fortetting, antall boenheter, infrastruktur (det er foreslått uteoppholdsareal med innlagt sandlekefunksjon med tilgang for allmennheten i Østerveien 23).

Kommuneplanens § 9 har bestemmelser om uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett som gjelder ved regulering og ved søknad om nye tiltak. Det skal være kvartalslekeplass maksimalt 400 m fra bolig. Vei større enn samlevei SA1 regnes som barriere for adkomst til kvartalslekeplass. Sandlekeplass skal være etablert maks 100 m fra bolig. Vei større enn atkomstvei A1 regnes som barriere for adkomst til sandlekeplass.

Kravene i kommuneplanen er ikke oppfylt for de omsøkte tomtene i Olaf Benneches gate 8, jf. fig. 7. I en planprosess vil det være mulig å se et større område under ett for å etablere nødvendig infrastruktur.

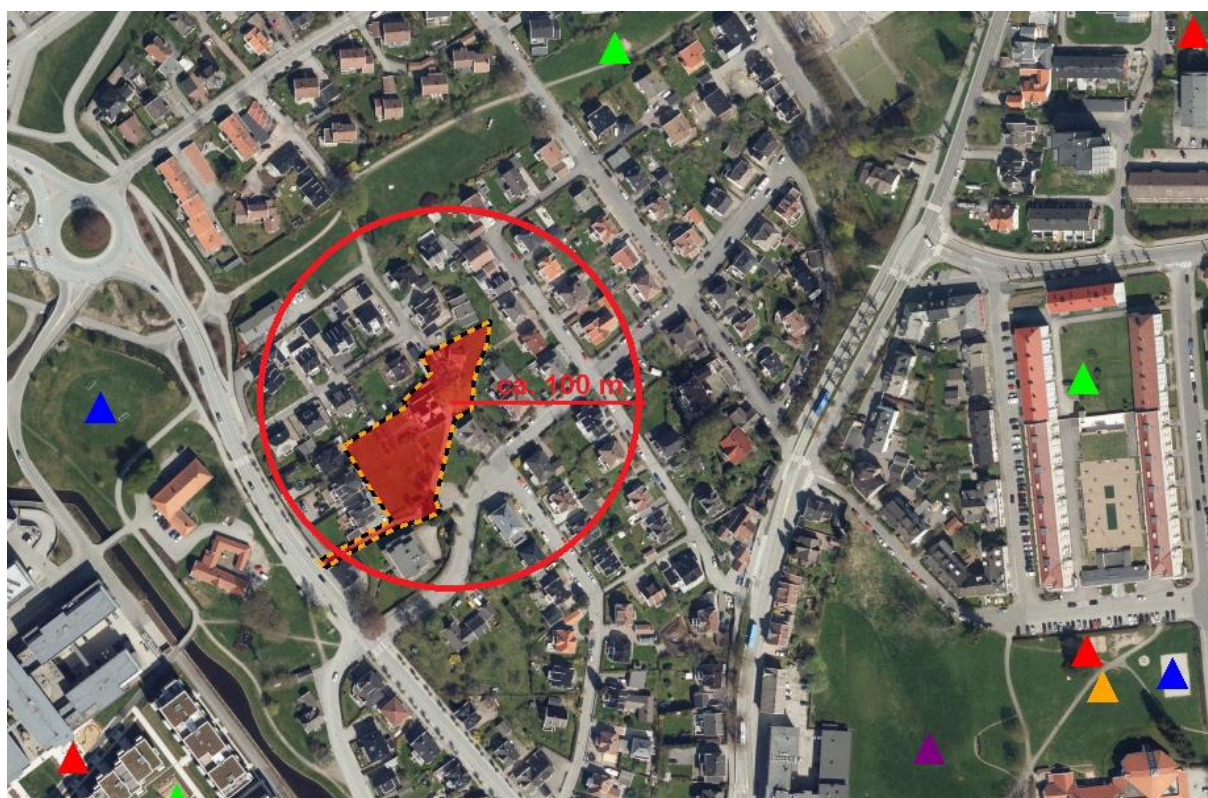


Fig. 7 Plassering av eksisterende lekeplasser, balløkke, akebakke, nærmiljøpark

Kommuneplanens bestemmelser for tidstypiske områder § 12. b Bebyggelse og anlegg B4-B30, områder som ikke skal fortettes angir bl.a. at:

"Formålet er å sikre bevaring av karakteristiske områder hvor arealplan, bebyggelse og eiendomsstruktur er tydelig, lite endret og der områdets egenskaper er tydelige og gjennomgående slik at de gir områder karakter.

Områdene regnes som ferdig utbygd og skal ikke fortettes med ny bebyggelse utover det som framgår av gjeldende reguleringsplaner."

Utfra påregnelighet for naboene som forholder seg til kommuneplanens bestemmelser om at området er tidstypisk og ikke skal fortettes, er det problematisk å gi dispensasjon fra plankravet for fradeling/fortetting med nye boliger.

Bestemmelsene for tidstypiske områder angir at områdene ikke skal fortettes utover det som framgår av gjeldende planer. I dette tilfellet inngår eiendommen i et større område som ble bygd ut fra 1920-1940 etter Langes plan. Olaf Benneches gate 8 stod i en særstilling da planen ble utarbeidet. Ved innregulering av nye tomter ble eksisterende hovedbygning med tilhørende hageanlegg ivarettatt ved at nye boliger ble plassert i god avstand fra hageanlegget. Det samme gjaldt ved innregulering av nye tomter rundt bestående bebyggelse i Torridalsveien 14.

Da Langes plan ble opphevet i 2005 var planen fulgt i stor grad for de nye boligene og det har ikke skjedd store endringer i området etter 2005. Området fremstår fortsatt helhetlig som åpen villamessig bebyggelse i tråd med reguleringsplanens intensjon med noen få unntak. Fradelingen av Olaf Benneches gate 4 i 1929 medførte at det åpne rommet foran hovedbygningen ble redusert. Omsøkt fradeling vil føre til at det åpne rommet foran hovedbygningen blir ytterligere redusert.



Langes plan



Hageanlegg etter omsøkt fradeling

Det vil være uheldig å åpne for fortetting ved dispensasjoner i enkeltsaker som på sikt kan føre til at områdets bebyggelsesstruktur og karakter endres i strid med bestemmelsene for tidstypiske områder. Det er etter 01.01.05 foretatt vesentlige innskjerpinger i kommunens dispensasjonspraksis og tillatelser som er gitt før innskjerpingene vil etter plan-, og bygningssjefens oppfatning vanskelig kunne gi presedensvirkning ved senere søknader i området. Det anses ikke som usaklig forskjellsbehandling at kommunen endrer kurs og strammer inn, forutsatt at de prinsipielle standpunktene fastholdes i den framtidige saksbehandlingen. Søkere som får avslag vil derfor i svært liten grad kunne påberope seg "usaklig forskjellsbehandling" i forhold til tillatelser gitt før dette tidspunkt.

Dispensasjonsadgangen ble også strammet inn i ny plan- og bygningslov av 27.06.08. Plan-, og bygningssjefen er derfor opptatt av presedensvirkningen en evt. dispensasjon vil kunne få

for framtidige søknader for andre eiendommer i området. Olaf Benneches gate 8 ligger i et bynært område der fortettingsspørsmålet er svært aktuelt og det er sannsynlig at det også vil komme søknader om deling og fortetting av andre eiendommer i det uregulerte området. Det uregulerte området omfatter ca. 90 dekar (ekskl. Lovisenlund skole). Selv om området i hovedsak kan anses som "ferdig utbygd" vil bl.a. framtidige eierskifter kunne medføre ønske om fradeling eller nye boenheter på de eksisterende eiendommene. En godkjenning av foreliggende søknad vil gi presedens for framtidige søknader i området.

Plan-, og bygnings sjefen mener at framtidig endring/fortetting av området bør skje etter en planprosess som gir et oppdatert styringsverktøy for framtidig utnyttelse istedenfor at endringene skjer gjennom enkeltvise dispensasjoner fra planen som kan føre til at områdets karakter vil kunne bli vesentlig endret uten at helheten ivaretas. Plan-, og bygnings sjefen viser til at hensynet bak plankravet er at kommunen gjennom en planprosess skal styre arealutnyttelse og arealbruk og sikre medvirkning og at konsekvenser for berørte naboer blir vurdert og mener at hensynet bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Parkvesenet, Byantikvaren og Fylkesmannen i Agder, miljøvern avdelingen frarår at det gis dispensasjon fra plankravet. Plan- og bygningsloven § 19-2 angir at kommunen ikke bør gis dispensasjon fra planer dersom statlige eller regionale myndigheter har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden.

Plan- og bygnings sjefen viser til begrunnelsen over og mener at det ikke er grunnlag for dispensasjon fra plankravet for fradeling av 2 boligtomter siden hensynet bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt. Det gjøres derfor ikke en ytterligere vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke og søknaden må avslås.

Plan- og bygnings sjefen anbefaler at By- og miljøutvalget avslår søknaden om dispensasjon fra plankravet for fradeling av 2 boligtomter fra Olaf Benneches gate 8.

Anne Lise Berland, 26.02.19

Sak 50/19: Tors gate 3 - avslag på søknad om ny avkjørsel

Vedlegg

Vedtak FORMKL, 15052019, Sak 3/19, Tors gate 3 - avslag på søknad om ny avkjørsel

Oversiktskart

Tors gate 3 - avslag på søknad om biloppstillingsplass og ny avkjørsel

Tors gate 3 - klage på vedtak om avslag på søknad om ny avkjørsel

Søknad om biloppstillingsplass - Tors gate 3.msg

Tors gate - plan for opprusting datert 19-12-2016



Dato 4. oktober 2018
Saksnr.: 201700052-55
Saksbehandler Cathrine Lervik

Saksgang
By- og miljøutvalget
Klagenemda

Møtedato
31.01.2019
28.02.2019

Tors gate 3 - avslag på søknad om ny avkjørsel

Tiltakshaver søkte 18.4.18 om avkjørsel nr to fra Tors gate 3 til Tors gate. Ingeniørvesenet avslo søknaden 11.5.18 med følgende begrunnelse:

«Eiendommen har en avkjørsel i dag, i tillegg til garasje er det mulig å plassere to biler i gårds plass foran garasje. Ingeniørvesenet tillater normalt ikke to avkjørsler per eiendom av hensyn til trafiksikkerhet. Avkjørsler skaper et potensielt ulykkespunkt mellom trafikk i gate/fortau og trafikk fra avkjørsel og det er derfor et poeng å begrense antall avkjørsler og bredde på avkjørsler. Vi har tillatt to avkjørsler fra noen få eiendommer i gata men vi ser nå at dette er en uheldig utvikling og i dette tilfellet mener vi at parkeringsmulighet på tomten er så god at vi ikke vil tillate ny avkjørsel.»

Avslaget ble påklaget 15.5.18. Klager henviser til at andre i Tors gate har fått innvilget nye avkjørsler, at det er to boenheter på eiendommen med behov for flere biloppstillingsplasser og at avkjørselen blir liggende parallelt med Tors gate 5 slik at de ikke kan se at trafikkfaren øker.

Bebyggelsen på eiendommen står registrert i matrikkelen som enebolig med hybelleilighet. Iht kommuneplanens bestemmelser er det krav til 1 biloppstillingsplass pr bruksenhet. Parkeringsdekningen må anses som god, da det i tillegg til garasjen er plass til to biler på gårdsplassen. Det vil også være noen gjesteparkeringsplasser i gaten.

Kommunens målsetning er at personbiltrafikken ikke skal øke og at trafikkveksten tas av kollektiv, sykkel og gange. Restriksjoner i antall parkeringsplasser er et virkemiddel for å redusere omfanget av bilbruk. Utbygging og forbedring av gang- og sykkelveier og fortau er andre faktorer som påvirker transportvanene. Tors gate er nå under ombygging hvor fortauene utvides og gateparkering fjernes på den ene siden. Formålet med ombyggingen er å bedre sikkerhet, trygghet og komfort for myke trafikanter. En økning i antallet avkjørsler vil gå på bekostning av fremkommelighet og trafiksikkerhet.

I forbindelse med pågående ombygging av Tors gate har vi mottatt mange henvendelser og søknader om flere eller utvidede avkjørsler. Vi ser dette som en uheldig utvikling og ønsker ikke at tidligere tillatelser skal danne presedens for videre behandling av søknader om avkjørsler. En sammenheng mellom ulykker og antall avkjørsler er en av årsakene til en generell restriktiv holdning til nye avkjørsler fra offentlig vei.

I tillegg er gateparkeringen i området halvert med ombyggingen av gata. Tillates flere avkjørsler går det på bekostning av antall gateparkeringsplasser.

Vi kan ikke se at det har fremkommet nye momenter i saken som tilsier at tidligere vedtak skal endres.

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget opprettholder ingeniørvesenets vedtak av 11.05.18. Klagen fra søker datert 15.05.18 tas ikke til følge. Saken oversendes Formannskapet som klagenemd for endelig klagebehandling.

Glen Allan Eikeland
byingeniør

Gro K. Solås
avdelingsleder

Vedlegg:
Avslag på søknad om avkjørsel datert 11.05.18
Klage på avslag datert 15.05.18
Søknad om avkjøringstillatelse datert 18.04.18
Oversiktskart
Plan for opprusting av Tors gate datert 19.12.16

Sak 51/19: Svanedamsveien - 14/542 - fritidsbolig, diverse endringer og utfylling i sjøen



Arkivsak-dok. 201702596-28
Saksbehandler Øyvind Fiskaa

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
14.03.2019

Svanedamsveien - 14/542 - fritidsbolig, diverse endringer og utfylling i sjøen

Sammendrag:

By- og miljøutvalget har i møte den 31.8.2018 gitt dispensasjon fra kommuneplanens plankrav og fra byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 for oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig samt rivning av uthus med utedo.

Kommunen har mottatt anonyme henvendelser om at byggetillatelsen ikke har blitt fulgt. Det hevdes at eksisterende hytte er revet, utvidet, fasadeendret og at det var foretatt oppfylling av terrenget og arealutvidelse i sjøen.

Tiltakshaver ble tilskrevet og bedt om å uttale seg til påstandene og det ble opplyst om at det er mulig å søke om å få endringene godkjent i ettertid.

Den foreliggende søknad gjelder altså ettergodkjenning av endringer på hytte og utfylling av ca. 45 m² areal i sjøen. Fylkesmannens miljøvernavdeling har uttalt seg til saken og fraråder den omsøkte utfylling i sjøen.

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget viser til plan- og bygningsloven (pbl) og gir dispensasjon fra pbl. § 1-8 og kommuneplan for de omsøkte endringer på fritidsboligen og å heve terrenget.

By- og miljøutvalget avslår søknad om utfyllingen i sjøen. Det vises til plan- og bygningsloven § 19-2, kommuneplanens formål i arealdelen, byggegrense mot sjø og plan- og bygningslovens § 1-8, jfr. sakens vurdering.

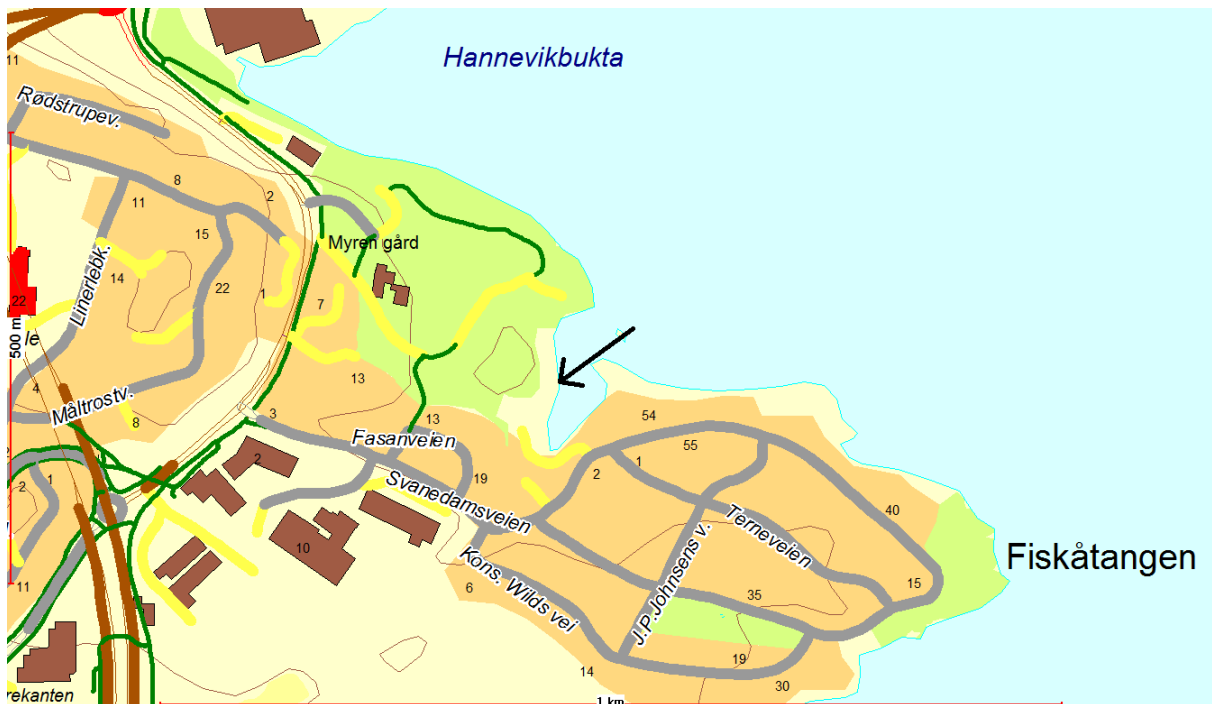
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-3 krever By- og miljøutvalget at den ulovlige utfyllingen i sjøen fjernes innen 1.6.2019.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Trykte vedlegg: Ingen
Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

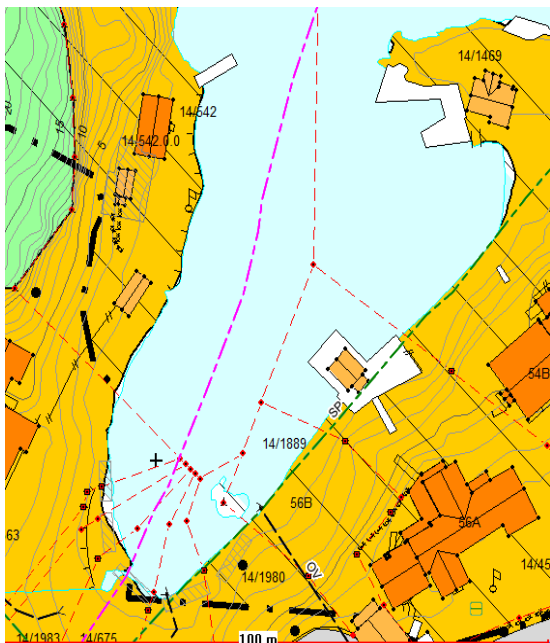


Plassering som vist med pil midt på bildet

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er uregulert, og omfattes av kommunedelplan, godkjent 22.6.2011. Formål: bebyggelse og anlegg med hensynsone kultur- miljø. I tillegg omfattes eiendommen av byggeforbudet i 100-metersbeltet i plan- og bygningsloven § 1-8.

Eiendommen inngår i kommuneplanens byggeområde B9 og kommer inn under kommuneplanens utfyllende bestemmelser i §§ 2,7 og 12 med hensyn til plankrav og tidstypisk boligområde der områdene regnes som «ferdig utbygd».



Utsnitt av Kommuneplan



Ortofoto 2016



Ortofoto 2018 (viser at arbeidene er i gang)



Omsøkt utfylling

Sakens historie:

Den 31.8.2018 har By- og miljøutvalget i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gitt dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen, samt «byggeforbud i 100-metersbeltet», og tillatt oppføring av tilbygg til hytte som omsøkt.

Etter at arbeidene var påbegynt mottok bygningsetaten anonym henvendelse/ merknader, merket konfidensielt og uten underskrift.

Det ble vist til følgende forhold som var i strid med byggetillatelsen.

- Hytta er 100% revet.
- Feil tak mellom på mellombygget som er murt og med terrasse på baksiden mot fjellet. Feil vinduer og takstein.
- Feil dør med overbygd takutstikk.
- Større areal ?
- Midlertidig kjørevei ?
- Fyllt ut masser i sjøen.

Tiltakshaver ble tilskrevet og bedt om å uttale seg til avvik i forhold til byggetillatelsen.

Det ble også gitt anledning til å søke om det utførte tiltak godkjent i ettertid.

Etter å ha mottatt ytterligere en anonym henvendelse ble det sendt ut nytt brev den 22.10.2018, til tiltakshaver om at det ikke er tilstrekkelig med endringsmelding i 100- metersbeltet, men at det må omgående søkes om dispensasjon med nabovarsel.

Bygningsetaten sendte så ut varsel den 21.11.2018, om forhold som er i strid med plan- og bygningsloven (PBL) § 20-2 og om at det kan bli gitt pålegg om retting i medhold av plan- og bygningslovens § 32-3.

I tilbakemelding fra tiltakshaver 18.10.2018 heter det bl.a:

«Under byggingen ble det laget en midlertidig "vei" nedover gressbakken for å få ned nødvendige materialer. Den midlertidige veien vil tilbakeføres til gressplen så fort tiltaket er ferdigstilt. Legger ved bilde av bygget som det fremstår nå. En endringsmelding er under utarbeidelse, og leveres så fort som mulig. Denne omhandler blant annet litt mindre vinduer i tilbygg mot sjø med sprosser, inngangsdør i tilbygg mot syd flyttet ca. 2 meter mot fjell med et entrètak over. Vindu mot syd erstattet med foldedør, og planløsningen er endret noe i forhold til opprinnelige tegninger. Naboer er orientert i prosessen.»

Søknad om dispensasjon og endring ble mottatt den 10.12.2018.

Det søkes om følgende:

1. Hevet nivå terreng foran fritidsbolig, se bilder neste side. Terrenget foran fritidsbolig er hevet med 0,5 meter, men opprinnelig fritidsbolig og tilbygg er plassert står på akkurat samme sted/høyde, og den gamle grunnmuren ligger innenfor den nye støpen
2. Vi ønsket å beholde det gamle reisverket, men etter at vi åpnet opp bakvegg mot terreng, var denne gjennområtten. Den ble byttet ut med en ny vegg. Deretter byttet vi ut kortveggene mot tilbygg og mot byen. Fasadeveggen sammen med takstoler kantet når vi skulle renovere denne, og derfor ble det satt opp ny fasadevegg og deretter nye takstoler. Bygget er bygd opp igjen tilsvarende det var.
3. Eksisterende grunnmur av stein og sement på hytte viste seg å være i dårlig forfatning. Det ble forsterket rundt grunnmuren med en ny støp på 8 cm med mål om også å kunne etterisolere vegger og sette opp ny kledning (opprinnelig kledning var også i dårlig forfatning).
4. Takkonstruksjonen på baksiden av huset endres noe, pga behov for større bad. Dette ligger på bakside av fritidsbolig, inn mot fjell, og er ikke synlig for andre.
5. Inngangsdør er noe flyttet og vi søker om endring av dette inkludert tak over inngangsparti
6. Vi søker videre endring av fasade mot sør, med nytt vindu.
7. Vi søker om foldedør i fasade mot nord i stedet for ordinært vindu. Dette vinduet er ikke til sjenanse for naboer, og vil gi bedre utsikt over fjorden.
8. Vi søker om noe utfylling i sjø i forbindelse med mudring, Noe utfylling i sjø i forbindelse med mudring, som har vært gjort. Det var hensiktsmessig å få en rett avgrensning mot sjø i stedet for en slak bukt. Arealet er på omtrent 45m². Steinsatt kant fikses/fornyres.
9. Midlertidig vei ned til fritidsbolig var kun for transport av materialer, den skal tilbakeføres til gressplen så raskt som mulig.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Søknaden har vært oversendt Fylkesmannens miljøvernavdeling og Fylkeskommunen til uttalelse.

Fylkesmannens miljøvernavdeling skriver i sin uttalelse av 22.01.2019:

«Myrbukta og områdene rundt har vært gjenstand for svært mange dispensasjonssøknader de siste årene. Fylkesmannens miljøvernavdeling har gjentatte ganger frarådet og påpekt at bruken av arealene rundt Myrbukta bør bli avklart gjennom plan. Fylkesmannen har i vurderingen av å påklage disse sakene lagt avgjørende vekt på hensynet til det lokale selvstyret.

Fylkesmannens miljøvernavdeling mener at kommunen gjennom en planprosess vil kunne sikre en balanse mellom bruk og vern og ta tilstrekkelig hensyn til allmenhetens interesser, gjennom en helhetlig vurdering av området. Dette er spesielt viktig for strandsonen nær tettbebygde områder.

Miljøvernavdelingen har i vedtak av 14.02.2018 gitt tillatelse til mudring av det omsøkte utfyllingsarealet. Vi bemerker i den forbindelse at miljøvernavdelingens behandling etter forurensningsforskriften primært tar stilling til de forurensningsmessige forhold ved tiltaket og at det er kommunens ansvar som planmyndighet å påse at tiltaket er i tråd med plan.

Grunne og beskyttede bløtbunnsområder er utsatt for et sterkt nedbyggingspress og er viktige for det biologiske mangfoldet i sjø, blant annet som viktige beiteområder og rasteplasser for sjøfugl. Selv om arealet i dag er nylig mudret eller utfyllt, vil arealet i framtiden kunne få en verdi som leveområde eller beiteområde for arter knyttet til denne typen økosystem.

Miljøvernavdelingen vurderer den omsøkte utfyllingen til å medføre klare ulemper for de interesser vi er satt til å ivareta og til å være klart i strid med kommuneplanens formål i sjø. Vi minner om at kommuneplanen har bestemmelse om plankrav for graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre områdetets verneverdi eller friluftsverdi.

Vi minner videre om at det ikke kan gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispensereres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2 annet ledd. 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 minner videre om naturmangfoldlovens prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12.

***Konklusjon:** På bakgrunn av vurderingen over, fraråder vi kommunen å gi dispensasjon for den omsøkte utfyllingen i sjø.»*

Fylkeskommunen har ikke uttalt seg til saken.

Naturmangfoldloven:

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens § 8 til 12, og vi kan, ut fra en samlet vurdering blir dette noe delt. Byggesøknaden på fritidsboligen og utfyllingen i sjøen vurderes forskjellig, jfr. sakens vurdering.

Mht. byggesøknaden kan det ikke sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas. Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag i forhold til føre-var-prinsippet, da tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade. Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforringelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivaretatt.

Estetiske krav:

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 10.12.2018, til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningssjefen mener at det er vist tilfredsstillende tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

VA-tilkobling:

Tilkobling til vann- og avløpsledning er under behandling hos ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet.

Plan- og bygningssjefens samlede vurdering:

Omsøkte tiltak krever flere dispensasjoner og det søkes følgelig også om dispensasjoner.

- Dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8.
- Dispensasjon fra «plankravet i kommuneplan».
- Dispensasjon fra «byggegrensene langs sjø i kommuneplanens arealdel».

Eiendommen er uregulert. Området er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg med hensyns-sone kulturmiljø. Eiendommen ligger også i 100-metersbeltet fra sjøen. For 100-metersbeltet til sjøen er det nasjonalt gitt sterke føringer med hensyn på bevaring og forbud mot tiltak. Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, arkitektur/ tidstypiske boligområder, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Generelt:

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

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

Hensynet bak bestemmelsen om byggegrense langs sjø.

Hovedhensynet bak byggeforbudet langs sjø og vassdrag er å verne strandsonen mot byggetiltak og terrenginngrep for å sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmennhetens interesser, samt å hindre at tilgjengeligheten til sjø og vassdrag reduseres.

Hensynet bak bestemmelsen om plankravet:

Plankravet skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates.

Dispensasjon fra plankravet vil først om fremst være aktuelt i allerede fullt utbygde områder, der det ikke er nødvendig med en overordnet vurdering av hensynene plankravet skal ivareta.

Hensyn formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven:

Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet, likeverd og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

Søknad om dispensasjon:

«Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.»

Dispensasjonssøknaden her gjelder to terrengendringer i forhold til høy vannstand rundt fritidsbolig, vi søker med dette om dispensasjon for forholdene. Vannstanden går langt opp på plen, se bildet nederst her. Første forhold er utfylling i sjø, som skjedde i forbindelse med mudring på et allerede opparbeidet areal, se vedlegg Q 1 punkt 8 og D 1. Det andre forholdet er terrenghøyden rundt fritidsbolig, se bilder og vedlegg D 1.

Hensynet bak bestemmelsen: Hensynet bak bestemmelsen ligger i samme lovtekst: I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Hensyn til å ikke øke presset på strandsonen ligger også der.

Søkers vurdering av dispensasjon: Tomten til tiltakshaver er privatisert mot sjøen i området det er fylt ut og opp. Arealet hvor det er fylt på og ut er ikke godt egnet som almenytting formål, det er i umiddelbar nærhet til fritidsbolig, under 25 meter i. Fordelene for tiltakshaver er flere, men ligger hovedsakelig i at ikke all plen ligger under saltvann flere ganger i året, samt en rett avgrensning mot sjø. Vi kan ikke se noen ulemper. Vi kan ikke se noe presedensvirkning da situasjonen er unik. Vi kan ikke se at dette vil øke noe press i strandsonen, hensynet bak bestemmelsene blir ikke tilsidesatt. Utfylling skjedde i forbindelse med tillatt mudring av bukten, se annen sak. Det har dermed ikke gått ut over noe liv i sjøen. Vi mener dette ikke er økt terrenginngrep i forhold til hvordan det var før, det er rettet ut litt.

Midlertidig vil bli fjernet og erstattet beplantet grønt område så raskt som mulig.»

Plan- og bygningssjefens vurdering:

For at dispensasjon kan gis kreves det at både hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra og at hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse § 1-1, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

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.

Det er i kommuneplan stilt krav om at før byggesaker innenfor bevaringsområdet behandles i kommunen, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene etter kulturminneloven. Bestemmelsenes hensikt er å ta vare på god byggeskikk, samtidig som den ikke må være til hinder for kreativ nytenking vedrørende konstruksjoner, materialbruk eller arkitektoniske uttrykk.

Byantikvaren skrev i sin vurdering at ... *«Det er ikke opplyst hvor gammel bestående hytte er, men den har neppe høy alder og tillegges ikke høy verneverdi. Vi har derfor ikke merknader til at uthuset rives og at hytta får et tilbygg som omsøkt.»*

Hensynet bak plankravet er i stor grad å kunne ivareta naboers og andre berørte parters interesser på en tilfredsstillende måte. Dette kan best gjøres dersom større områder blir vurdert under ett.

Angående plankravet så har det liten hensikt å «frimerke regulere» kun denne tomten for å ta stilling til omsøkte tiltak. En eventuell reguleringsplan kun for denne eiendommen ville derfor ikke få noe annet utfall enn en dispensasjon, men det er også andre tiltak på denne eiendommen som er under behandling.

I denne saken foreligger det negative uttalelse fra Fylkesmannens miljøvernavdeling mht. utfylling i sjøen. Det heter i rundskriv fra departementet at kommunen ikke bør dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Det er derfor nødvendig med streng praksis ved behandling av dispensasjoner i 100- metersbeltet

langs sjøen og forbudet i pbl § 1-8 mot bygging i 100-meters-beltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging i disse områdene, og spesielt i områder med stort utbyggingspress.

Vedrørende plankravet er det normalt sett ikke tjenlig å utarbeide reguleringsplan for en så liten eiendom som det her er snakk om, når det allerede er gitt flere dispensasjoner i de siste årene.

En plan i området vil normalt kunne avklare overordnede forhold, og best mulig ta hensyn til alle interesser i området, men det er her gitt så mange dispensasjoner at det synes å ha liten hensikt å igangsette regulering på dette tidspunktet for de omsøkte tiltak.

Omsøkte tiltak kommer også i strid med byggegrense på 100 meter til sjøen og plankravet i kommuneplan. Hensynene med byggegrense mot sjø og plankravet er mye sammenfallende.

Omsøkte tiltak består av utfylling og planering, samt en steinsetting ute i sjøen som kan betraktes som en slags «kaifront». I kommuneplanen er de satt begrensninger på 8 meter kaifront på brygger. En slik privatisering av strandsonen vil i praksis kun gagne tiltakshaver.

Omsøkte tiltak er delvis utført uten søknad, noe som er svært uheldig. At fyllingen i sjøen allerede er utført skal ikke være et argument til at det gis dispensasjon. Miljøvernavdelingen viser til at grunne og beskyttede bløtbunnsområder er utsatt for et sterkt nedbyggingspress. Selv om arealet i dag er nylig mudret eller utfyllt, vil arealet i framtiden kunne få en verdi som leveområde eller beiteområde for arter knyttet til denne typen økosystem. Utbyggingspresset er i høyeste grad tilfelle for denne bukta.

Bygningsmyndighetene er av den oppfatning at dersom det gis dispensasjoner i denne saken, vil hensynet i formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven vedrørende forutsigbarhet, medvirkning og langsiktige løsninger for samfunnet bli vesentlig tilsidesatt.

Med i dispensasjonsvurderingen er også det faktum at dersom det gis dispensasjoner i denne saken, vil dette kunne skape presedens, slik at strandsonen i området blir bygget ut bit for bit.

Dersom det gis dispensasjoner for utfyllingen i sjøen i denne saken, vil hensynet i formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven vedrørende forutsigbarhet, medvirkning og langsiktige løsninger bli vesentlig tilsidesatt.

Med i dispensasjonsvurderingen er også det faktum at dersom det gis dispensasjoner i denne saken, vil dette kunne skape presedens, slik at strandsonen i et større område blir bygget ut bit for bit.

Bygningsmyndighetenes konklusjon:

For at dispensasjon skal gis kreves det at både hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra og at hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse § 1-1, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ut fra ovennevnte kriterier er plan- og bygningssjefen kommet til at det kan gis dispensasjon for ombyggingen av fritidsboligen, men at utfyllingen i sjøen må avslås.

Hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra vedr. utfylte masser i sjøen blir vesentlig tilsidesatt.

Sak 52/19: Svanedamsveien 60 og 17 - 14/563, 14/676 - bolig m/ garasje

Vedlegg

A10-01 Situasjonkart D1

A40-01 Fasader 1 E1

A40-02 Fasader 2 E2

A40-03 Fasade 3 E3

A30-01 Snitt E4

A40-06 Perspektiv 1 E5

A40-07 Perspektiv 2 E6

A40-08 Perspektiv 3 E7

A20-02 1.etasje E8.

A20-01 2. Etasje og Takterrasse E9



Arkivsak-dok. 201828305-11
Saksbehandler Øyvind Fiskaa

Saksgang Møtedato
By- og miljøutvalget 14.03.2019

Svanedamsveien 60 og 17 - gnr 14/563, 14/676 - bolig m/ garasje

Sammendrag:

Søknad om rammetillatelse er mottatt 5.12.2018 og søknad om dispensasjon er mottatt 12.12.2018.

By- og miljøutvalget har i sak 37/18, ref. 201702766-12, gitt dispensasjon fra plankravet i kommuneplan, og tillatt fradeling av tomt for at det kan oppføres ny enebolig. Bygningens utforming, størrelse, forstøtningsmurer, terrengtilpasning og forholdet til omkringliggende bebyggelse var ikke avklart. Det søkes derfor om rammetillatelse og dispensasjon fra plankrav i kommuneplan og fra plan- og bygningsloven § 1-8 for ny bolig som vist på vedlagte tegninger.

Eiendommen inngår i kommuneplanens byggeområde B9 og kommer inn under kommuneplanens utfyllende bestemmelser i §§ 2, 7 og 12 med hensyn til plankrav og tidstypisk boligområde der områdene regnes som «ferdig utbygd».

Fylkesmannens miljøvernnavdeling mener at omsøkte bolig markerer et brudd med det tidstypiske boligmiljøet i Svanedamsveien og vil være uheldig i forhold til hensynet til kulturmiljøet i området. De minner likevel om at dette er et av de underliggende hensyn som skal ivaretas etter pbl. § 1-8 og vurderer at tiltaket primært må avklares gjennom planarbeid.

Saken har vært drøftet med Byantikvaren som påpeker at utformingen er i strid med kommuneplanens § 12B, og at forholdet til omkringliggende tidstypisk bebyggelse ikke er ivaretatt.

Forslag til vedtak

[Søknaden avslås.](#)

[By- og miljøutvalget viser til at bygningen er i strid med kommuneplanens § 12 B.](#)

[Bygningen er ikke tilpasset bestemmelsen om tidstypisk bebyggelse i](#)

[Svanedamsveien, jfr. sakens vurdering.](#)

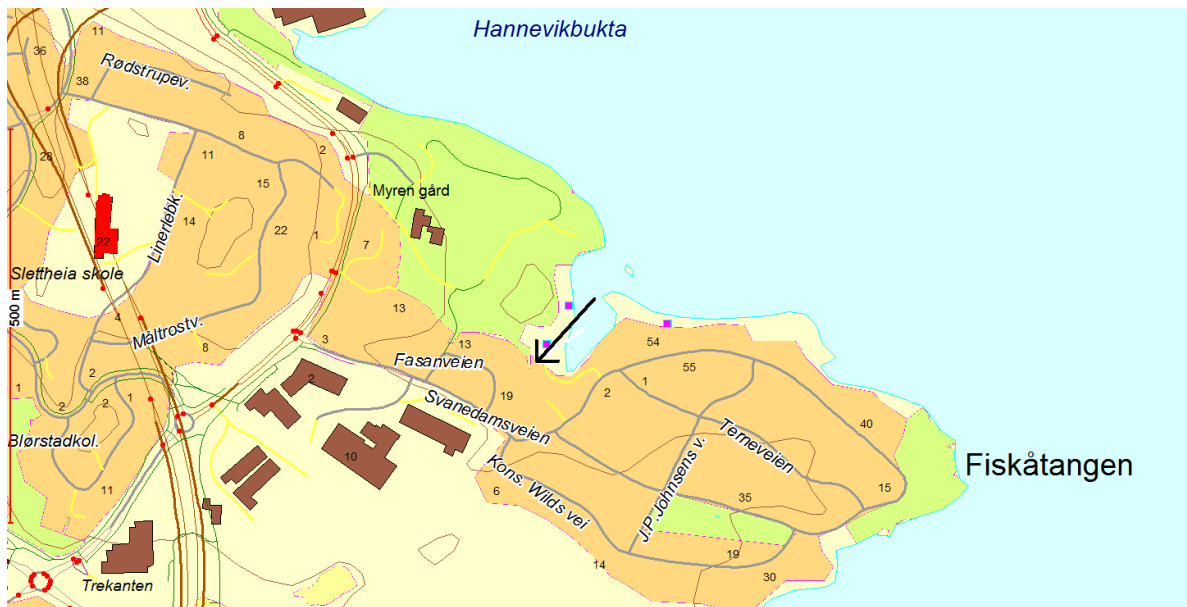
[Tegningene bør endres i tråd med bestemmelsene i kommuneplan.](#)

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Trykte vedlegg: Tegninger og situasjonsplan
Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING



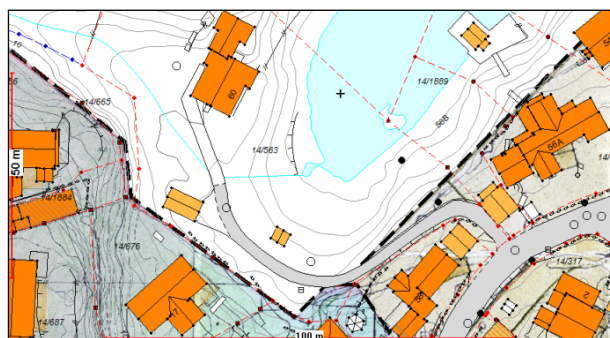
Oversiktskart



Skråfoto



Garasjen midt på bildet skal rives for å gi plass til ny bolig



Reguleringsplan

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er stort sett uregulert, og omfattes av kommunedelplan, godkjent 22.6.2011. Formål: bebyggelse og anlegg med hensynsone kulturmiljø. I tillegg omfattes eiendommen av byggeforbudet i 100-metersbeltet i plan- og bygningsloven § 1-8. Eiendommen inngår i kommuneplanens byggeområde B9 og kommer inn under kommuneplanens utfyllende bestemmelser i §§ 2, 7 og 12 med hensyn til plankrav og tidstypisk boligområde der områdene regnes som «ferdig utbyggt».

Naturmangfoldloven:

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens § 8 til 12, og vi kan, ut fra en samlet vurdering, ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne. Vi har vurdert tiltaket og mener kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og står i rimelig forhold til sakens karakter. Det kan ikke sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas. Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag i forhold til føre-var-prinsippet, da tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade. Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforringelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivaretatt.

Avstandserklæring:

Det opplyses at avstandserklæring er oversendt eier av GNR. 14, BNR. 665, Kristiansand Eiendom, for signering, vi har ikke fått tilbakemelding på dette ennå. Erklæringen blir oversendt når denne er mottatt.

Uttalelser fra annen myndighet:

Fylkesmannens miljøvernnavdeling og Byantikvaren har uttalt seg til saken.

Fylkesmannens miljøvernnavdeling skriver i sin uttalelse dat. 01.02.2019:

«Områdene i Svanedamsveien og rundt Myrbukta har vært gjenstand for svært mange dispensasjonssøknader de siste årene. Fylkesmannens miljøvernnavdeling har gjentatte ganger frarådet og påpekt at bruken av arealene rundt Myrbukta bør bli avklart gjennom plan. Fylkesmannen har i vurderingen av å påklage disse sakene lagt avgjørende vekt på hensynet til det lokale selvstyret.

Etter vår vurdering vil den omsøkte boligen markere et brudd med det tidstypiske boligmiljøet i Svanedamsveien og vil være uheldig i forhold til hensynet til kulturmiljøet i området. Vi minner om at dette er et av de underliggende hensyn som skal ivaretas etter pbl. § 1-8.

Vi vurderer videre at det aktuelle tiltaket, og videre arealutvikling i området, primært må avklares gjennom planarbeid. Dette for å kunne se helhetlig på arealutviklingen i området, og sikre at allmennhetens interesser, landskapshensyn og andre underliggende hensyn som skal ivaretas etter både pbl. § 1-8 og kommuneplanens plankrav faktisk blir ivaretatt.

Konklusjon: På bakgrunn av vurderingen over, fraråder vi kommunen å gi dispensasjon for omsøkte tiltak. Vi ber om å få tilsendt kopi av vedtak i saken.»

Byantikvaren:

Saken har vært drøftet med Byantikvaren som påpeker at utformingen er i strid med kommuneplanens § 12B, og at forholdet til omkringliggende tidstypisk bebyggelse ikke er ivaretatt.

Uttalelse fra Ingeniørvesenet dat. 2.1.2019:

«Det må søkes til Ingeniørvesenet sin marked og myndighetsseksjon for påkobling til vann og avløp. I tillegg må flomveier vises for å sikre trygge vannveier.

Det tillates ikke bygging nærmere enn 4 meter til offentlige ledninger. Ledningene langs eiendommen er ikke innmålt, og nøyaktig ledningstrase vil bli bestemt.

Nærmeste brannkum er ca. 100 meter fra omsøkt bolig, og er den blå sirkelen til høyre på kartutsnitt nedenfor».

Søkers kommentar til uttalelse fra Ingeniørvesenet:

«Jeg har i telefonsamtale med Ina Eidem avklart at det må søkes til ingeniørvesenet sin marked og myndighetseksjon for påkobling til vann og Avløp og I tillegg må flomveier vises for å sikre trygge vannveier, ved søknad om igangsettingstillatelse. Ina Eidem mente at rammetillatelse kunne gis før dette er ordnet. Ansvarlig foretak for vann og avløpsarbeid er ikke bestemt ennå. Dette vil bli gjort når rammetillatelse foreligger.

Hun sa også i samtalen at hun hadde bestilt oppmåling av de offentlige ledningene langs eiendommen og at vi ikke skulle gjøre noe vedrørende dette punktet. Hvis avløpsledninger riktige i kommunens kart, er avstanden ca 6 meter til nærmeste omsøkt bygningsdel. Vedrørende avstand til nærmeste brannkum, så er denne ca 100 meter. Forskriften sier at avstanden kan være maks 100 meter. Avstanden er dermed i tråd med bestemmelsene. Veiretten til eiendommen er sikret. Vedlagt er

grunnboks utskrifter som viser veirett over alle eiendommene frem til den kommunale Svanedamsveien.»

Estetiske krav:

Plan og bygningsjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 5.12.2018, til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. De nærmeste boligene har noe variert arkitektonisk utforming, men vi mener at tilpasning mellom den nye bygningen avviker vesentlig fra det som er intensjonen med tidstypisk bebyggelse, jfr. sakens vurdering.



Foto



Perspektiv

Opplysninger om kotehøyder:

- Ok gulv garasje kote 4,5
- Ok gulv 1. etasje kote 7,3
- Ok tak kote 16,3

Til sammenligning har den hvite bygningen til venstre på ovenstående foto en mønehøyde på kote 13,77.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det i søknad mottatt 12.12.2019, søkt om dispensasjon fra plankrav og byggeforbudet i 100- metersbeltet med følgende begrunnelse:

«By- og miljøutvalget har i sak 37/18, ref. 201702766, gitt dispensasjon fra plankravet i kommuneplan, og tillatt fradeling av tomt og oppføring av ny enebolig som omsøkt.

Bygningens utforming, størrelse, forstøtningsmurer, terrengtilpasning og forholdet til omkringliggende bebyggelse var ikke avklart. Derfor søkes det på nytt om dispensasjon fra plankrav og pbl §1-8.

Utforming: I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger kreves tilpasset til eksisterende tomte og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn til volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. Også plan- og bygningsloven § 3-1. 29-1 og 29-2.

Den omsøkte boligen med garasje er utformet med flatt tak. Dette gjør at bakenforliggende boliger får bedre utsikt og er den utformingen som tar mest hensyn til naboer.

Utformingen av det omsøkte tiltaket (som vist på vedlagte tegninger) tilpasser seg det bratte terrenget der det trapper seg opp langs fjellsiden. Ved å legge huset på denne måten i terrenget, unngår man å sprengte unødvendig masse utenfor huskroppen, for å plassere huset på flat mark og en unngår dermed store visuelle inngrep i eksisterende terreng. Boligen blir med omsøkt plassering og utforming minst mulig eksponert fra sjøen.

Det har vært fremmet sammenlignbare saker for politisk behandling der byutviklingsstyret har gitt tillatelse til bolig med sammenlignbar utforming. Av hensyn til likhetsprinsippet ber vi om at dette tiltaket blir godkjent med denne utforming. Viser til nærmeste nabo, bakenforliggende bolig i Fasanveien 17B.

Fordeler og ulemper: Fordelene for tiltakshaver er selvsagt uomtvistelige ved at de får utnyttet sin eiendom og bygget bolig som tilfredsstillende dagen standard og krav. En dispensasjon vil ikke være til skade for allmennheten eller for helse, miljø og sikkerhet i området.

Det er i By- og miljøutvalgets vedtak også tatt stilling til at fordelene og ulempene tiltaket gir. I vedtaket står det følgende: By- og miljøutvalget gir i medhold av PBL § 19-2 dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen, og tillater fradeling av tomt og oppføring av ny enebolig som omsøkt. Tiltaket vil ha god tilgang til nødvendig infrastruktur. En ny bolig vil være en fordel for søker og boligtilbudet i byen. Området er allerede privatisert, og en ny bolig vil kunne etableres uten vesentlige terrenginngrep. Fremtidig bolig kan trekkes tilbake fra sjø, da nabo på GRN 14/1884 har gitt tillatelse til bygging nærmere enn 4 meter til nabogrensen. By- og miljøutvalget kan etter befaring ikke se at hensynet bak planen blir tilsidesatt, og anbefaler dispensasjon. Det kan dermed slutes at fordelene for både tiltakshaver og allmennheten vil være adskillig større enn de samfunnsmessige ulempene tiltaket kan tenkes å gi. Håper med dette at dispensasjon fra plankravet og pbl § 1-8 kan gis for bygningens utforming, størrelse, forstøtningsmur, terrengtilpasning og omkringliggende bebyggelse.»

Plan- og bygningssjefens samlede vurdering:

Tiltaket er i strid med plankravet i kommunedelplan og byggeforbudet i 100- metersbeltet og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

By- og miljøutvalget har i møte den 16.2.2018, ref. sak 201702766-19, behandlet søknad om dispensasjon for fradeling av parsell for oppføring av enebolig. I vedtaket har By- og miljøutvalget i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gitt dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen, og tillatt fradeling av tomt og oppføring av ny enebolig som omsøkt.

Vedtaketets ordlyd blir noe feil etter som det ikke var søkt om oppføring av ny bolig og heller ikke framlagt tegninger av ny bolig. Det var fremlagt en situasjonsplan som viste en strek over bygningen som er vanlig å oppfatte som et mønet, altså saltak.

By- og miljøutvalget har altså ikke hatt mulighet til å ta stilling til bygningens utforming, størrelse, forstøtningsmurer, terrengtilpasning og forholdet til omkringliggende bebyggelse.

De foreliggende tegningene viser en enebolig på 3 etasjer med flatt tak. I tillegg kommer en garasje på utsiden i en slags underetasje. Fra sjøsiden vil bygningen visuelt kunne oppfattes som en fire etasjes bygning. Sett i forhold til nabobebyggelsen vises det til estetisk vurdering der kote høyder er oppgitt.

Eiendommen er uregulert. Området er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg med hensynssone kulturmiljø. Eiendommen inngår i kommuneplanens byggeområde B9 og kommer inn under kommuneplanens utfyllende bestemmelser i §§ 2, 7 og 12 med hensyn til plankrav og tidstypisk boligområde der områdene regnes som «ferdig utbygd».

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

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

I byggesaker innenfor bevaringsområdet er hensikten å ta vare på god byggeskikk, samtidig som den ikke må være til hinder for kreativ nytenking vedrørende konstruksjoner, materialbruk eller arkitektoniske uttrykk. Byantikvaren har i sin uttalelse anført at tiltaket er i strid med § 12b i kommuneplanen og at forholdet til omkringliggende tidstypisk bebyggelse er ikke ivaretatt.

I henhold av plan- og bygningslovens § 29-2 skal kommunen se til at ethvert arbeid som omfattes av lovens § 20-1, blir planlagt og utført slik at det etter rådets skjønn tilfredsstillende rimelige krav til skjønnetshensyn både til seg selv og omgivelsene.

Plan- og bygningssjefen er enig med Byantikvaren og Miljøvernavdelingens vurdering mht. at bygningen avviker fra det som gjelder tidstypisk bebyggelse. Med tidstypisk bebyggelse må en legge til grunn den arkitektur som var gjeldende for område da det ble bygd ut.

I søknaden vises det til annen bebyggelse som har vært godkjent. Det vises i den forbindelse at dispensasjonssøknaden skal behandles etter gjeldende rett, og da har det liten betydning hva som det ble gitt dispensasjon til etter tidligere rett.

Dessuten så ligger den bakenforliggende boligen som har flatt tak innenfor et område med en annen status i plansammenheng. Boligen ble godkjent i 2007 og ligger innenfor reguleringsplan for Fiskå, stadfestet i 1967.

Konklusjon:

Plan- og bygningssjefen har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak kommuneplanens bestemmelse om tidstypisk bebyggelse og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt.

Punkt 53/19: Andøysløyfen 9 - 9/260 - søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense og utnyttelsesgrad - oppføring av ny bod

Bilag

Andøysløyfen 9 - 9/260 - rive levegg og ny bod - uttalelse fra Ingeniørvesenet

20181018_165630

Signert samtykkeerklæring

Andøysløyfen 9, situasjonskart som bygget 081118

20181018_164958

20181018_165356

Søknad om disp.

Vedl. C - Nabovarslingsdok.

Bodtegninger

post@flekkeroybygg.no_20181026_074015

Signert byggesøknad eiendom 9-260



Arkivsak-dok. 201826059-9
Saksbehandler Margrethe Nygård

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
14.03.2019

Andøysløyfen 9 - 9/260 – søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense og utnyttelsesgrad oppføring av ny bod

Sammendrag:

I forbindelse med en anmodning om ferdigattest for andre tiltak på eiendommen ble det oppdaget at det på situasjonskartet tilhørende søknad om ferdigattest, var tegnet inn en bod i nabogrensen mot veien. Det viser seg at boden allerede er oppført og saksbehandler ba om at tiltakshaver sendte inn søknad for oppføring av bod.

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse vedrørende utnyttelsesgrad samt byggegrensen.

Etter en konkret vurdering, og i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jf. samme lovs § 12-4 *avslås* søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense og utnyttelsesgraden på eiendommen. 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. Søknaden vesentlig tilsidesetter således hensynet bak bestemmelsen og må avslås.

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget viser til begrunnelse i saksfremstilling og avslår i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jf samme lovs § 12-4 søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Andøya vedrørende utnyttelsesgrad og regulert byggegrense. Dispensasjon vil etter en konkret vurdering tilsidesette hensynet bak bestemmelsene vesentlig og vil kunne føre til uheldig presedensvirkning.](#)

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

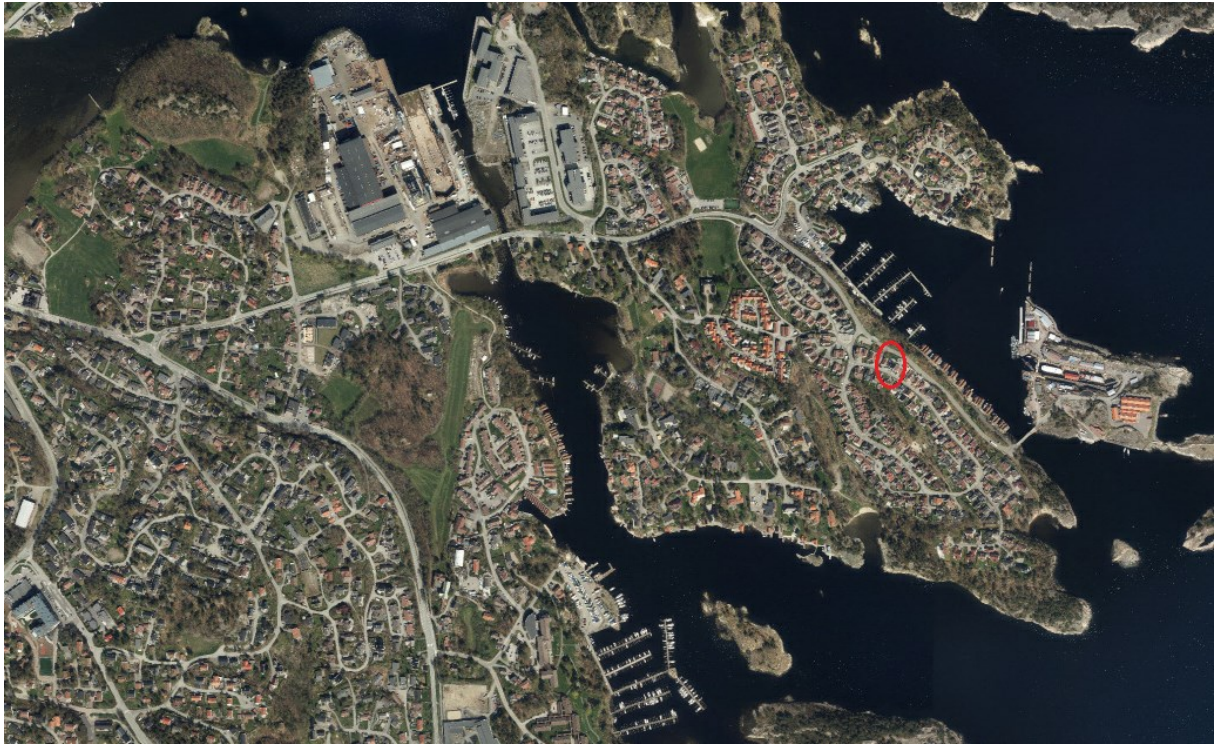
Trykte vedlegg

- 1 Søknad
- 2 Tegninger/situasjonskart
- 3 Uttalelse fra ingeniørvesenet, veg- og prosjektavdelingen
- 4 Nabovarsel
- 5 Uttalelse fra ingeniørvesenet, marked og myndighet
- 6 Samtykke

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



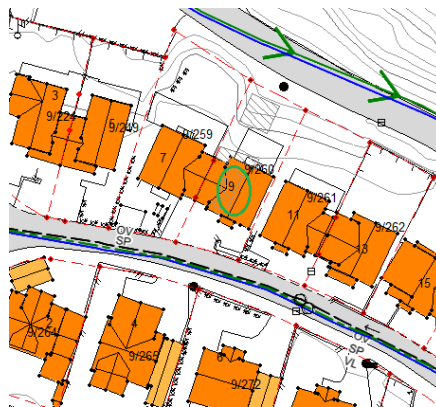
Utsnitt av oversikts foto, eiendom merket i rød ring, beliggenhet på Andøya.

Gjeldende plangrunnlag

Reguleringsplan for Andøya, er godkjent av bystyret 16.12.1987. Formål: Boliger med U grad = 0,15. Bebyggelsesplan vedtatt den 27.9.1990 som omfatter felt B7 og B5A. Formål: Boliger. Bebyggelsesplanen inneholder ikke reguleringsbestemmelser og det er derfor reguleringsplanens bestemmelser som er gjeldene sammen med bebyggelsesplanens plankart. Plankartet tilhørende bebyggelsesplanen viser byggegrenser på eiendommen.



Utsnitt av plankart, bebyggelsesplan



Utsnitt av situasjonskart

Eksisterende forhold

Eiendommen ble etablert 28.6.1991 og har et areal på 336 m². Boligen er en del av en vertikaldelt tomannsbolig og er plassert innenfor byggegrensen mot vei og mot sjø.

Søknaden

Søknad om tillatelse til tiltak ble mottatt 25.10.2018. Ytterligere nabovarsling mottatt 26.10.2018. Målsatt situasjonskart og erklæring fra nabo mottatt i februar 2019. Dispensasjon fra avstandskrav for bygging nærmere enn 4 meter fra kommunale VA ledninger er mottatt 19.12.2018. Det ble varslet om at søknaden gikk mot avslag den 14.1.2019, og det ble da gitt anledning til å trekke søknaden. Tiltakshaver ønsket likevel å føre frem søknaden.

Søknaden omfatter riving av eksisterende levegg samt oppføring av ny bod i grense mot vei sør på eiendommen. Bodene er allerede oppført og søkes etter godkjent.



Situasjonskart som viser bodens plassering med mål.

Alle naboene har samtykket til tiltaket og det foreligger signert erklæring fra nabo med gnr. 9 bnr. 261 om å bygge 0 meter fra nabogrensen.

Naturmangfoldloven:

Etter Naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i §§ 8 til 12 i samme lov legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. Aktuelle kartdata er undersøkt og bygningsmyndigheten kan ikke finne kulturminner, prioriterte arter eller naturtyper. Det vurderes at kunnskapsnivået er tilstrekkelig og at naturmangfoldet ikke vil bli berørt. I henhold til kartdatabasen (www.naturbase.no) er det ikke registrert verneområder på eiendommen.

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt ingeniørvesenet, veg- og prosjektavdelingen for uttalelse.

«Ingeniørvesenet ønsker ikke at det gis dispensasjon fra byggegrense mot vei. Boder skal plasseres minimum 1,5 meter fra vei og det er ikke ønskelig å fravike fra dette kravet hvor det allerede er smalt på vinterstid. I tillegg vil tiltaket komme i konflikt med frisikt i avkjørselen og avstandskravet til kommunale ledninger. Det ligger vannledning, spillvannsledning og overvannsledning i veien og avstandskravet til offentlige ledninger er 4 meter.»

Det er den 19.12.2018 gitt dispensasjon av ingeniørvesenet, marked og myndighet, fra å bygge mindre enn 4 meter fra offentlige vann og avløpsledninger på gitte vilkår:

-Avstand, fra bod til Ø200 overvannsledning, kan minimum være 3,0 meter.

-Det utarbeides en erklæring hvor Kristiansand kommune fraskriver seg ansvar for skader som måtte oppstå på boden ved drift og vedlikehold av VA-ledningene. Erklæringen skal tinglyses på eiendommen.

Dispensasjoner:

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

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at:

1. Bodene tilfører eiendommen en viktig lagringsplass av hageutstyr og utemøbler mm.
2. Løsningen vil også rydde opp i dagens lagring av søppeldunker på en for oss fin måte, og f. eks. hindre at disse kanter i perioder med sterk vind.
3. Løsningen skaper en usjenert og koselig uteplass her – en viktig kvalitet for alle med kjedede boliger slik de er oppført i denne veien med relativt små og godt utnyttede tomter.
4. Bodene erstatter en høyere levegg som har stått her i en årrekke. Denne har tålt brøyting flere vintere og vi har derfor ingen grunn til å frykte brøyteskader her.
5. Utnyttelsen av tomta øker fra 31 til 34 grader – noe som er moderat for boligene i dette delfeltet. Se for øvrig redegjørelse for dette på side to i en tidligere tillatelse med saksnr. 2017 14386-7. Beregningen av utnyttelsen benytter tallene og konklusjonene herfra, for å konkludere med at det ikke er behov for ytterligere disp. rundt dette forholdet.
6. Det foreligger erklæring fra nabo på å kunne bygge inntil naboens eiendom.
7. Flere boliger i samme vei har oppført garasjer og boder inntil veien og dette prinsippet må være ferdig vurdert fra ingeniørvesenet per tid. Et flytfoto viser dette med all tydelighet.
8. Tiltaket ligger ikke innenfor siktlinjer og i en svak yttersving som sikrer at siktforholdene forbli gode og heller bedre med omsøkte bod enn tidligere levegg.

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 offentlige 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. bokvalitet, uteoppholdsarealer, barn- og unge, universell utforming, ulemper for naboer og estetisk utforming.

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 kommunal vei. Byggegrensen skal også ivareta estetiske kvaliteter som plassering 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. Utnyttelsesgraden på eiendommen er allerede oversteget hva som er tillatt, denne er etter omsøkt tiltak satt til 34 %. Tiltakshaver begrunner sin dispensasjon med at dette er moderat for en boligtomt i det området. Bygningsmyndigheten kan si seg enig i at en utnyttelse på 34 % er moderat sett i sammenheng med området generelt og dagens utnyttelse i tettbebygde strøk. Det er heller ikke denne bestemmelsen som er avgjørende for avslaget, men det er byggegrensen og plassering av bebyggelse utenfor denne som er avgjørende i denne saken. Byggegrensen skal begrense bebyggelsen mot vei i forhold til sikt og vedlikehold av veien, og som ingeniørvesenet skriver i sin uttalelse at veien er allerede smal og det er utfordringer i forhold til snø og brøyting på vinterstid. Kommunens veinormal har angitt en avstand til grense mot vei nettopp for å ivareta siktforhold og vedlikehold av veien. En dispensasjon fra byggegrensen som skal ivareta disse forhold, vil føre til faremoment for naboer og allmennheten generelt.

Det er gitt dispensasjon fra ingeniørvesenet marked og myndighet i forhold til avstandskravet til kommunale VA ledninger på vilkår. Etter målinger gjort i kartet av saksbehandler så er det 3 meter fra oppført og omsøkt bod til nærmeste VA ledning i veien.

Det henvises i dispensasjonssøknaden til flere eiendommer i samme gate hvor det er oppført garasjer og boder inntil veien. Innenfor denne planen er det det i samme rekke som omsøkt tiltak ikke godkjent bod/garasje utenfor byggegrense mot vei. Det er derimot godkjent tilbygg i Andøysløyfen 21, her er det gitt dispensasjon fra utnyttelsesgraden og tilbygget er oppført mot sjøsiden (nord). Det er også gitt dispensasjon fra utnyttelsesgrad og byggegrense på omsøkt tiltakseiendom i sak 201714386, det ble her gitt dispensasjon fra byggegrensen mot sjøsiden (nord).

Garasjen som er plassert i svingen på andre siden av veien, Andøysløyfen 2 ble godkjent på vilkår av ingeniørvesenet i 2008. Det ble her ikke søkt om eller gitt dispensasjon fra byggegrensen.

Andøysløyfen 10 fikk godkjent garasje oppført utenfor byggegrensen i 2011, det ble i denne saken kun gitt dispensasjon fra utnyttelsesgraden for området og ikke fra plassering utenfor byggegrensen.

Kommunen skal vurdere hver sak for seg og se på tiltaket i forhold til vei, friareal, terreng/vegetasjon, naboforhold og nabogrenser. Det er henholdsvis 8 og 11 år siden disse to garasjene ble oppført uten dispensasjon fra byggegrensen, dette kan anses som saksbehandlingsfeil og bør derfor ikke videreføres.

Hensynet bak bestemmelsen vedrørende utnyttelse og plassering av bebyggelse i forhold til byggegrensen vil i dette tilfellet bli vesentlig tilsidesatt, og dispensasjon bør ikke innvilges. Ved en innvilgelse av dispensasjon for tiltaket vil dette føre til en sterk presedensvirkning for resten av planområdet og det kan føre til at resterende eiendommer i samme rekke og i samme vei ønsker å oppføre bebyggelse langs veien og dette vil skape en trangere gate, vanskelige brøyteforhold samt dårlig siktforhold.

Fordeler og ulemper vurderes ikke da hensynet bak reguleringsplanens bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt.

Konklusjon:

Det konkluderes videre med at omsøkte bod vil vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen. Det første av de 2 kumulative vilkår er således ikke møtt og søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense og utnyttelsesgrad må derfor avslås.

Margrethe Nygård, 18.2.2019.

Saksbehandler, dato

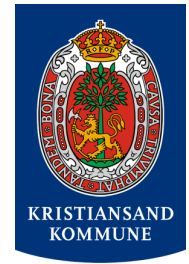
Punkt 54/19: Kvennesviga - 2/177 - Innstiller på avslag til oppføring av ny enebolig

Bilag

Vedlegg 1 Søknad med dispensasjon

Vedlegg 2 Situasjonkart og tegninger

Vedlegg 3 uttalelser



Arkivsak-dok. 201828631-9
Saksbehandler Tone Skajaa Rye

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
14.03.2019

Kvennesviga - 2/177 – Innstiller på avslag til oppføring av ny enebolig

Sammendrag:

Søknad om oppføring av ny enebolig på naboeiendommen til Kvennesviga 23, ble mottatt 13.12.2018.

Det søkes om å bygge en bolig på 147m², og det er søkt om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen og byggeforbudet i 100-meters beltet.

Tomten er et restareal og ikke fradelt spesielt til boligtomt. Plan- og bygnings sjefen mener hensynet bak plankravet blir tilsidesatt ved omsøkt fortetting da det pågår et reguleringsarbeid rett vest for omsøkt areal, og hvor de nærmeste arealene er avsatt til grønnstruktur. Et plankrav i omsøkt område vil på sikt kunne bidra til en mer sammenhengende grønnstruktur og eventuelt etablering av en kyststi i området.

Hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet blir ikke vesentlig tilsidesatt ved omsøkt fortetting – men allmennhetens tilgjengelighet vil bli noe mer redusert som følge av privatiseringen.




Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra plankrav og byggeforbudet i 100-meters beltet. Det vises til saksfremstilling samt til pbl §§ 1-8,11-6 og 19-2.

Terje Lilletvedt
Teknisk direktør

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Vedlegg:

-  Vedlegg 1 Søknad med dispensasjon
-  Vedlegg 2 Situasjonkart og tegninger
-  Vedlegg 3 uttalelser

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Søknaden

Søknad om oppføring av ny enebolig på naboeiendommen til Kvennesviga 23, ble mottatt 13.12.2018.

Tiltakshaver ønsker å bygge en bolig på 147m² og det foreligger avkjørselstillatelse over naboeiendommen i Kvennesviga 23 for å komme til eiendommen.

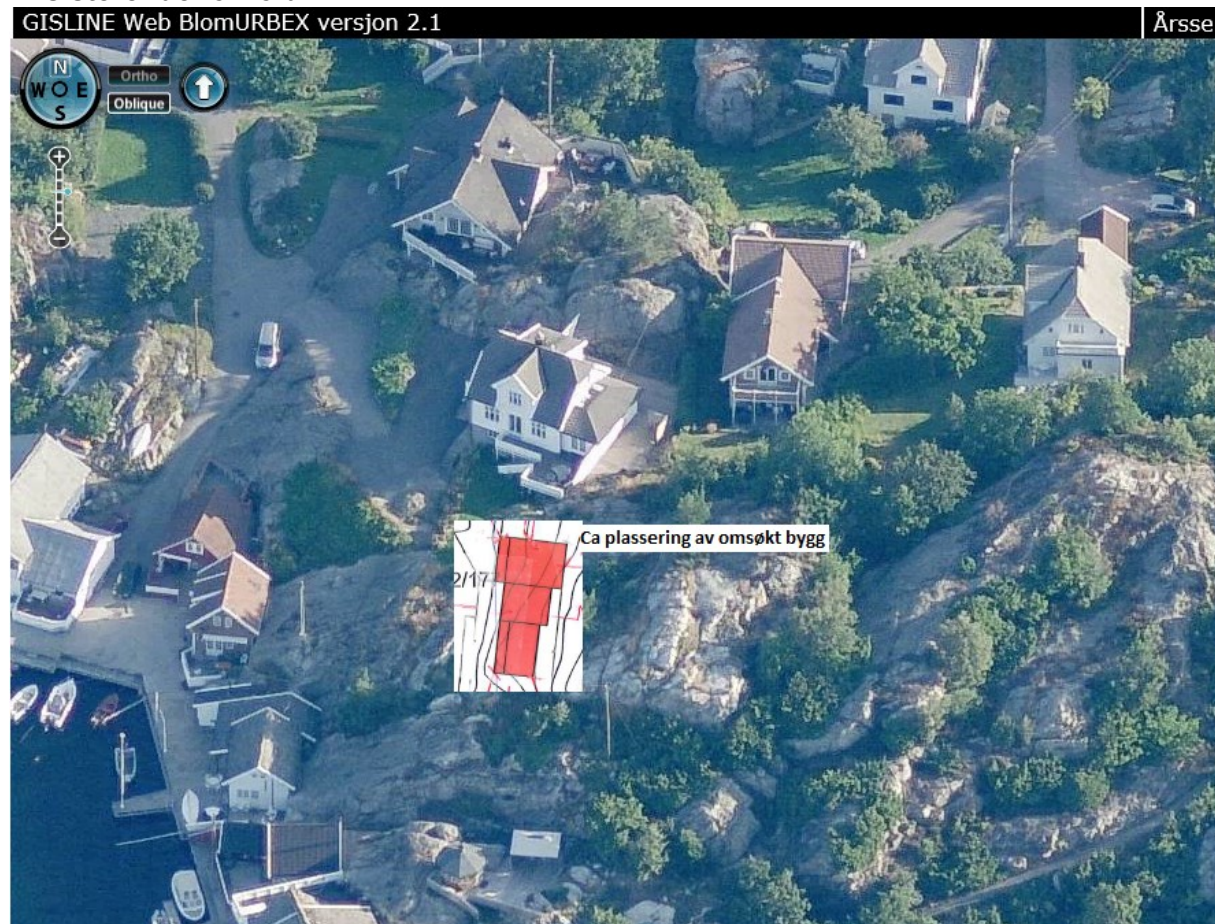
Det foreligger ingen merknader fra naboer til søknaden.

Gjeldende plangrunnlag

Området er uregulert og omfattes av plankravet i kommuneplanen gjeldende i perioden 2011 – 2022.

Omsøkt tiltak er plassert i et areal som er avsatt til bebyggelse i kommuneplanen og det er søkt om dispensasjon fra plankravet til oppføringen.

Eksisterende forhold



Området består i dag av en rekke eneboliger og fritidsbebyggelse.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt Fylkesmannens miljøvernavdeling og Kristiansand kommunes parkvesen for uttalelse.

Fylkesmannens miljøvernavdeling uttaler i brev datert 11.01.2019 at de ikke har merknader til saken, men de vil ha oversendt kopi av vedtaket når det foreligger.

Kristiansand parkvesen har i notat datert 28.02.2019 vist til manglende lekearealer for små barnsgruppa i området (se uttalelsen i sin helhet i vedlegg 3). På bakgrunn av dette anbefaler parkvesenet at en utbygging bør skje gjennom en planprosess.

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. også plan- og bygningsloven §§ 3-1, 29-1 og 29-2.

Plan og bygnings sjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 13.12.2018 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg, og mener bygget viser god tilpasning til natur og bebyggelse i området. Dette til tross for at bygget er utformet med flatt tak – noe som vil føre til at bebyggelsen bak får beholde sin utsikt.

Naturmangfoldloven

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

Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet.

Dispensasjonsvurdering:

Generelt om dispensasjon:

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, jf. § 19-2, fjerde ledd.

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.

Generelt om plankrav:

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen (kommunedelplanen) er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og bl. a. få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø ved at saken imøtekommes, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra plankravet og fra byggeforbudet i 100 meters beltet. Søkeren begrunner dette med at hensynet bak byggeforbudet ikke blir tilsidesatt siden området allerede er tett bebygget med boliger og fritidsbygg.

Søkeren presiserer videre at det er etablert en kvartalslekeplass 400 m mot nordøst og at det er planlagt sandlekeplass 100m mot vest (Hustofta øst). Det er etablert gang- og sykkelsti langs hovedvei forbi avkjøring til adkomstveien.

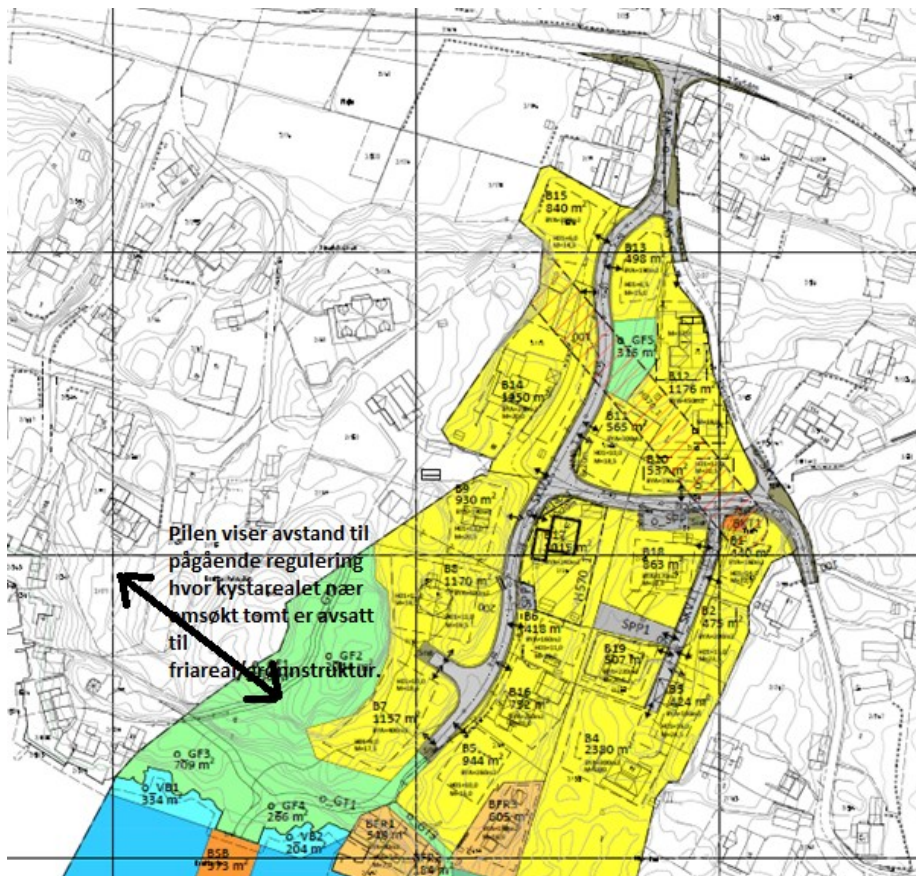
Når det gjelder utforming av bygget har søkeren sendt inn en ekstra presisering som følger:

Omsøkt tiltak er som beskrevet i dispensasjonssøknaden, en forholdsvis liten bolig med BYA på under 100 m² og flatt tak. Den er forsøkt utformet og plassert slik at den tilpasses terrenget/ krever minst mulig sprengning, tar minst mulig lys og utsikt fra omkringliggende boliger og eiendommer, gir minst mulig innsyn til omkringliggende boliger, den ikke virker prangende fra sjøen samt at den glir inn i eksisterende bygningsmiljø og beriker dette på en positiv måte.

Bebyggelsen i området er ikke definert vernet eller bevaringsverdig i overordnet plan. Utbyggingen har skjedd gradvis fra tidlig på 1900-tallet og til i dag, næringsbygg/ skibbuer nærmest sjø og eneboliger m/ div uthus i bakkant, noe også formuttrykket og materialbruken gjenspeiler. Den eldste bebyggelsen har saltak, smårutede vinduer og malt kledning, flere av boligene fra 30-tallet har halvvalmede tak, krysspostvinduer, ulike former for kvister, takopplett, tilbygg og i flere tilfeller platekledning og de nyeste tilskuddene har bla.a pulttak, større vindusflater uten inndeling og fasader i bla a teglstein og royalimprignert treverk. Det er et variert formuttrykk som er ønskelig å videreføre.

Omsøkt bolig er utformet med to etasjer på de innerste 2/3 av bygningsmassen og med splittet etasjehøyde for tilpasning terreng. Garasje er inkludert på nederste plan lengst vekk fra sjøen. Ytterste 3-del mot sjøen er i én etasje. Det vil si at boligen er høyest på midten og lavere i hver ende. Det er valgt et modernistisk uttrykk med flatt tak for å holde maks høyder så lave som mulig og for at boligen skal underordne seg terrenget. Boligen er lagt så tett inn til fjellknausen langs tomtas østgrense som mulig. Husets profil er lagt lavere enn fjellknausen profil, ref fasader og snitt. Gulvnivå i den ytterste delen er lagt på kote 12 (tilsvare ca nærmeste bolig), noe som også medfører minimalt m sprengning da terrenget her har en slags kløft/ overgang mellom to koller og boligen er forholdsvis smal i den ytterste tredjedelen (4,5 m).

Det er tenkt liggende kledning i jernvitriolbehandlet kjerneved furu eller lerk, slik at boligen blir grå på en naturlig måte og ikke blir stående som en kontrast til fjellformasjonene den vil være omgitt av. Det er takutstikk over de største vindusflatene slik at speilvirkning sett fra sjøen reduseres/ elimineres.



Vurdering:
Hensynet bak plankravet er som nevnt ovenfor å sikre en forsvarlig utbygging og god infrastruktur i området. I dette området har strandsonen og allmennhetens rett til å benytte arealene til rekreasjon og friluftsliv vært viktige. Det pågår et reguleringsarbeid rett vest for omsøkt tomt hvor de nærmeste arealene er avsatt til grønnstruktur. Et plankrav i omsøkt område ville på sikt kunne bidra til en mer sammenhengende grønnstruktur og eventuelt etablering av en kyststi i området.

Hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet blir ikke vesentlig tilsidesatt ved omsøkt fortetting – men allmennhetens tilgjengelighet vil bli noe mer redusert som følge av privatiseringen.

Plan- og bygnings sjefens vurdering

Plan- og bygnings sjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir tilsidesatt ved omsøkt utbygging.

Saksbehandler, dato

Tone Skajaa Rye 28.02.2019

Punkt 55/19: Revidert tiltaksutredning for utslipp av nikkel til luft

Bilag

Tiltaksutredning



Dato 19. februar 2019
Saksnr.: 201608657-18
Saksbehandler Solvor Berntsen Stølevik

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
14.03.2019

Revidert tiltaksutredning for utslipp av nikkel til luft

Sammendrag

Det vises til sak «Tiltaksutredning for utslipp av nikkel til luft», som var til behandling i By- og miljøutvalget 26. januar 2017. Forurensningskonsentrasjonen for nikkel i utendørs luft skal ikke overstige målsetningsverdien som beskrevet i forurensningsforskriften kapittel 7, § 7-7, såfremt dette ikke vil innebære uforholdsmessig store omkostninger. I Kristiansand kommune har denne målsetningsverdien blitt overskredet hvert år siden 2013, og med hjemmel i forurensningsforskriften § 7-9 har krav om å utarbeide en tiltaksutredning blitt utløst. Siden mesteparten av nikkelutslippet i Kristiansand kommer fra Glencore Nikkelverk AS, tok de i 2016 derfor på seg ansvaret for å utarbeide en tiltaksutredning for nikkel og har dekket kostnadene knyttet til dette arbeidet. Denne tiltaksutredningen har nå blitt revidert, og revidert tiltaksutredning for nikkel ligger vedlagt.

Tiltaksutredningen skal blant annet inneholde en handlingsplanen med tiltak som vil føre til at kravene i forurensningsforskriften kapittel 7 overholdes. Vanligvis skal handlingsplaner vedtas politisk, men siden gjennomføringen av tiltakene er utenfor kommunens virksomhet og ansvar, er det avklart med Miljødirektoratet at det er tilstrekkelig at politisk ledelse blir informert om handlingsplanen. Kommunen har ikke myndighet til å pålegge Glencore Nikkelverk AS å gjennomføre tiltak, det er Miljødirektoratet som eventuelt må gjøre dette. Miljødirektoratet har valgt å følge opp utslippet av nikkel til luft ved å kreve i sin utslippstillatelse til Glencore Nikkelverk AS datert 31. oktober 2018, at Nikkelverket skal oversende forslag til nye og innskjerpede utslippsgrenser for utslipp av nikkel til luft innen 1. januar 2021.

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget tar handlingsplanen fra Glencore Nikkelverk AS til orientering.

Terje Lilletvedt
Teknisk direktør

Knut Felberg
Leder By- og samfunnsenheten

Vedlegg:
Tiltaksutredning for utslipp av nikkel til luft

Bakgrunn for saken:

Forurensningskonsentrasjonen for nikkel i utendørs luft skal ikke overstige målsettingsverdien som beskrevet i forurensningsforskriften kapittel 7, § 7-7, såfremt dette ikke vil innebære uforholdsmessig store omkostninger. I Kristiansand kommune har denne målsettingsverdien blitt overskredet hvert år siden 2013, og med hjemmel i forurensningsforskriften § 7-9 har krav om å utarbeide en tiltaksutredning blitt utløst. En tiltaksutredning har til hensikt å utforme en handlingsplan med tiltak som vil føre til at kravene i forurensningsforskriften kapittel 7 overholdes. Tiltaksutredningen skal som minimum inneholde punktene i vedlegg 5 i kapittel 7 til forskriften. Disse punktene kan sorteres i tre deler; en faglig utredning, en politisk vedtatt handlingsplan og en plan for episoder med høy luftforurensning. Veiledning til utforming og krav til tiltaksutredninger er beskrevet i Miljødirektoratets veileder «Lokal luftkvalitet, Tiltaksutredninger» (M252 - 2014).

Kommunen som forurensningsmyndighet og anleggseiere som ansvarlig forurener, har et felles ansvar for å få på plass en tiltaksutredning. Som myndighetsutøver har kommunen det overordnede ansvaret for å sørge for at dette blir gjort. Siden mesteparten av nikkelutslippet i Kristiansand kommer fra Glencore Nikkelverk AS, tok de i 2016 derfor på seg ansvaret for å utarbeide en tiltaksutredning for nikkel og har dekket kostnadene knyttet til dette arbeidet. En tiltaksutredning for utslipp av nikkel til luft ble ferdig utarbeidet 2016/2017, og sendt til Miljødirektoratet jmf. forurensningsforskriften § 7-9. Miljødirektoratet kan, med hjemmel i § 7-11, stille nærmere krav til innhold i tiltaksutredninger. Det er også Miljødirektoratet som eventuelt må pålegge Glencore Nikkelverk AS å gjennomføre tiltak. Miljødirektoratet har valgt å følge opp utslippet av nikkel til luft ved å kreve i sin utslippstillatelse til Glencore Nikkelverk AS datert 31. oktober 2018, at Nikkelverket skal oversende forslag til nye og innskjerpede utslippsgrenser for utslipp av nikkel til luft innen 1. januar 2021.

Det ble bestemt at tiltaksutredningen skulle revideres innen 2018. Desember 2018 sendte Glencore Nikkelverk AS en revidert tiltaksutredning til kommunen. Kommunen har fått denne presentert i januar 2019, og kommunen har bedt om noen endringer i tiltaksutredningen og forhørt seg med Miljødirektoratet om hvordan de tenker å følge opp Glencore Nikkelverk ifht fortsatte overskridelser av målsettingsverdien.

Som nevnt, skal i utgangspunktet tiltaksutredningen inneholde en faglig utredning, en politisk vedtatt handlingsplan og en plan for episoder med høy luftforurensning. Det er imidlertid avklart med Miljødirektoratet at Glencore Nikkelverk AS kan levere en noe enklere tiltaksutredning. Det står at handlingsplanen skal vedtas politisk, men siden gjennomføringen av tiltakene er utenfor kommunens virksomhet og ansvar, holder det at politisk ledelse blir informert om handlingsplanen. En tiltaksutredning skal i utgangspunktet inneholde en plan for episoder med høy luftforurensning. Dette er ikke nødvendig i denne tiltaksutredningen, siden målsettingsverdien for nikkel er en årsmiddelverdi.

Glencore Nikkelverk AS ser det ikke som realistisk å utarbeide en tiltaksutredning for nikkel som oppfyller alle krav som beskrevet i forskriften og veilederen. Dette dreier seg hovedsakelig om at det ikke er mulig å gi et eksakt mål på effekt av tiltak. Derfor vil det også være vanskelig å si noe om hvor lang tid som trengs for å komme under målsettingsverdien for nikkel. Dette er imidlertid avklart med Miljødirektoratet, som mener at fremgangsmåten til Glencore Nikkelverk AS for tiltaksutredningen er akseptabel så lenge kravene til innhold i tiltaksutredningen oppfylles så langt det er praktisk mulig. Tiltaksutredningen skal fungere som et levende dokument, og handlingsplanen vil bli oppdatert jevnlig. For å ha tilstrekkelig tid til å evaluere tiltak som skal gjennomføres, er det foreslått av Glencore Nikkelverk AS at det utarbeides en oppdatert versjon av tiltaksutredningen inkludert handlingsplanen i 2020.

Administrasjonens vurdering av tiltaksutredningen:

I tiltaksutredningen har Glencore Nikkelverk AS beskrevet dagens forurensningssituasjon basert på målinger og beregninger utført av Norsk institutt for luftforskning (NILU). Det er beregnet at omtrent 460 personer bor i et område med nivåer av nikkel over målsettingsverdien på 20 ng/m³. Målsettingsverdien som beskrevet i forurensningsforskriften kapittel 7, § 7-7, skal ikke overstiges såfremt dette ikke vil innebære uforholdsmessig store omkostninger. Til sammenligning så er luftkvalitetskriteriet 10 ng/m³, som er nivåer som er satt så lavt at de aller fleste kan utsettes for dette uten at det oppstår skadevirkninger på helse. Administrasjonen anser beskrivelsen av dagens forurensningssituasjon som tilfredsstillende.

I handlingsplanen beskrives 6 tiltak som skal gjennomføres hovedsakelig i løpet av 2019-2020. Når det kommer kunnskap om andre gjennomførbare tiltak som vil ha god effekt på begrensning av utslipp av nikkel til luft, ønsker administrasjonen at handlingsplanen skal revideres for implementering av nye tiltak. Revidert handlingsplan må sendes til kommunen. Miljødirektoratet har bedt kommunen i starten av 2020 gjøre en vurdering av om det er behov for en helhetlig revisjon av tiltaksutredningen, og at denne vurderingen sendes til Miljødirektoratet innen 31. mars 2020. Miljødirektoratet hadde også i sin tilbakemelding noen punkter som de mener bør suppleres med utfyllende informasjon ved fremtidig revisjon av tiltaksutredningen. Denne informasjonen er forsøkt inkludert ved denne revisjonen. Administrasjonen vil derfor foreslå for Miljødirektoratet at det utarbeides en oppdatert versjon av tiltaksutredningen inkludert handlingsplanen senest innen utgangen av 2020, dersom fortsatt nødvendig for å overholde krav i forurensningsforskriften.

Administrasjonen ønsker at det minimum rapporteres årlig på gjennomføring og effekt av tiltak.

Det kan bli mindre justeringer av tiltaksutredningen før innsending til Miljødirektoratet. Administrasjonen mener imidlertid at tiltaksutredningen som foreligger gir god nok innsikt til å kunne ta saken til orientering.

Punkt 56/19: Revemyrbakken 17 - 2/181 - garasje - klage fra tiltakshaver

Bilag

Uttalelse fra Kristiansand Eiendom



Arkivsak-dok. 201807098-12
Saksbehandler Øyvind Fiskaa

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
31.01.2019

Revemyrbakken 17 - 2/181 - garasje - klage fra tiltakshaver

Sammendrag:

Saken gjelder klage på avslag for oppføring av dobbeltgarasje. Tiltakshaver ønsker å rive den eksisterende garasjen og å oppføre en ny garasje på et annet sted på eiendommen.

Søknaden ble avslått den 19.11.2018, fordi garasjens plassering er i strid med reguleringsplanen som gjelder for denne eiendommen. Garasjen blir liggende på motsatt side av en innregulert vei i forhold til boligen. I tillegg ligger den for nærme veien i forhold til veinormen for Kristiansand kommune, - muligens ligger en del av den i regulert vei.

Tiltakshaver v/ advokatfirma Wigemyr & co sendte inn foreløpig klage som ble mottatt 13.12.2018 og og endelig begrunnelse er mottatt 31.12.2018.

Klagens begrunnelse er gjengitt i saken og den konkluderer med at hensynene bak planen/ planbestemmelsene ikke vil bli vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet om det gis dispensasjon

Plan-, bygg- og oppmålingssjefen er uenig i denne konklusjonen og mener at tiltaket vil være uheldig for å gjennomføre planen.

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget viser til begrunnelse i saksfremstillingen, og opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 19.11.2018. Klagen fra tas ikke til følge, jfr. sakens vurdering.

Saken oversendes fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder for endelig klagebehandling

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

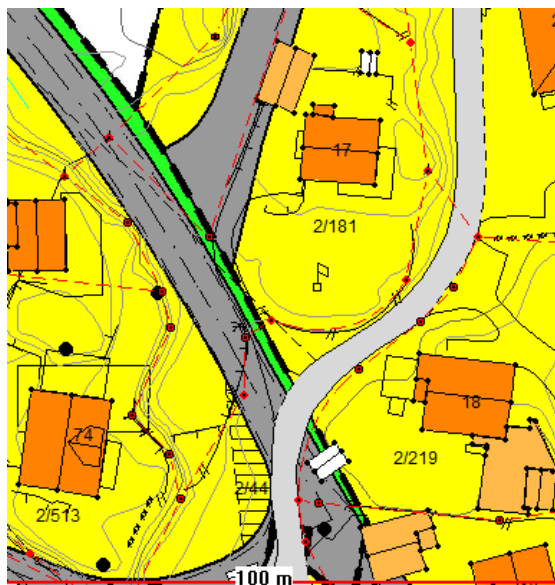
Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

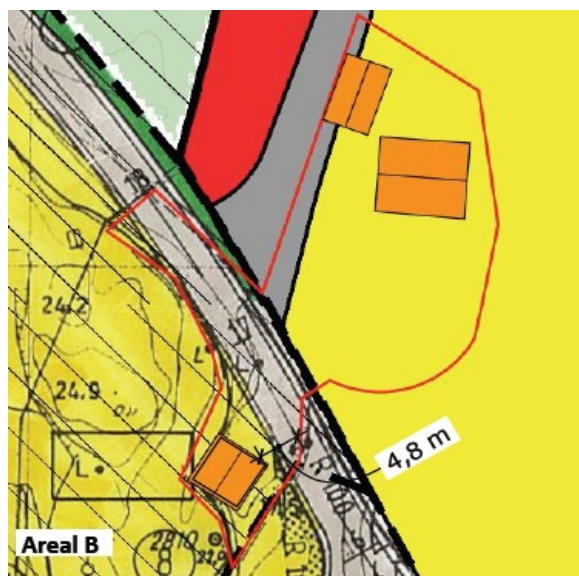
SAKSFREMSTILLING



Oversiktsskisse med angitt ca. plassering



Utsnitt av reguleringsplan med tomtegrenser



Garasjen vist nederst på utsnitt av reguleringsplan

Søknaden:

Søknad mottatt 13.11.2018, gjelder oppføring av en dobbelgarasje på 6,2 m x 6,0 m. BRA = 34,8 m², BYA = 37,2 m².

Det opplyses at den eksisterende garasjen på eiendommen er i dårlig forfatning. I stedet for å renovere denne ønsker tiltakshaver å rive den eksisterende garasjen og å oppføre en ny garasje med en annen plassering på eiendommen.

Gjeldende plangrunnlag:

Som det fremgår av ovenstående utsnitt av plangrunnlaget så omfattes eiendommen av 2 reguleringsplaner.

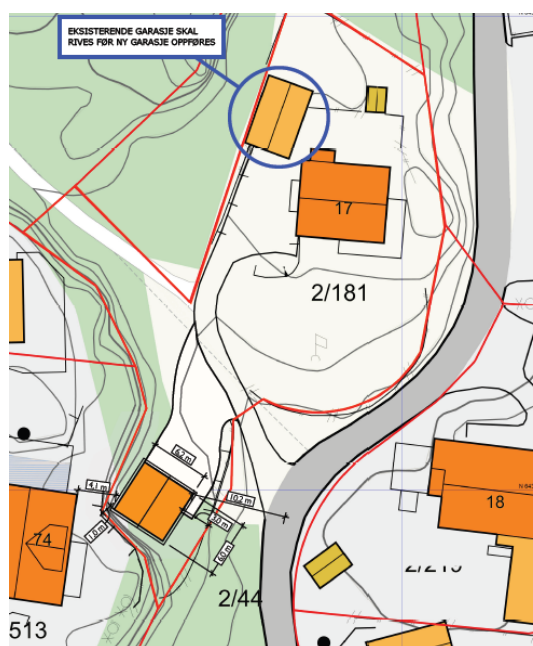
Eksisterende bolig Revemyrbakken 17 ligger i reguleringsplan for Lindebø- Skålevik, areal A, stadfestet 18.12.1974.

Påtenkt garasje ligger på andre siden av regulert vei og omfattes av reguleringsplan for Lindebø-Skålevik, areal B, stadfestet 29.03.1989.

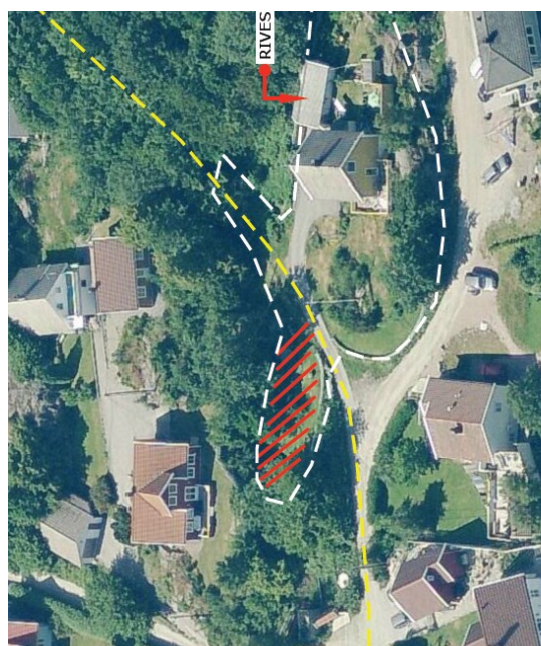
I reguleringsbestemmelsen § 1 for Lindebø- Skålevik, areal B, heter det at plassering av garasje skal vises på byggemelding. Garasjer skal ikke ha større grunnflate enn 36 m², max mønehøyde 4,5 m.

For hver enkelt bolig skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasje skal være tilpasset bolighus med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjer kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Eventuelt takutspring må ligge på egen grunn.

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for huset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.



Situasjonsplan (omsøkt garasje nederst til venstre)



Skråfoto med vist plassering

Uttalelse fra Ingeniørvesenet:

Garasjen er vist over et areal som er regulert til offentlig kjørevei, og derfor vil vist plassering frarådes. Det skal i tillegg være fem meter foran en garasje som grenser til offentlig kjørevei.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan 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 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 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjons søknaden. Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke blir 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.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og

reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen.

Søker har gitt en lang begrunnelse og anfører bl.a. følgende:

Hensikten er med §2 er å sikre gode trafikk løsninger og sikkerhet inn til boligfelt før disse påbegynnes. Med tanke på reguleringsplanens dato(1989) og at samtlige av «hus-symbolene» i den ikke stemmer overens med det som har blitt realiteten i området, er det ikke feil å anta at det vil bli endringer når mer detaljert regulering vil finne sted.

Eksempelvis slik som har vært tilfellet for et delområde; Nestemyr, av samme reguleringsplan: PLAN NR: 547 LINDEBØ/SKÅLEVIK, Areal B, med reguleringsendring i 20.03. 2003. Videre bør det nevnes at om veien(e) som passerer tiltakshavers tomt blir realisert, hovedsaklig veien tilhørende PLAN NR: 547 som er plassert oppå en populær tursti, vil dette kunne medføre stor «ståhei», noe som allerede viser seg i den pågående konflikten mellom tiltakshaver og kommunen angående bruk av tursti på hans tomt(Kommunens Saksnr: 200803472-31 m.fl.). Det finnes alternative løsninger til plassering av denne veien som bør vurderes, bl.a. gjennom Langemyra.

Om denne innregulerte veien skulle bli realisert vil tiltakshavers nye plassering av garasje være mer i tråd med hensynene ettersom man må ta i betraktning at man har to reguleringsplaner å forholde seg til; PLAN NR: 280 hvor tiltakshavers eksisterende garasje allerede er i konflikt med innregulert veg, noe som løses om den rives til fordel for oppføring av ny garasje. Man vil gjennom å gi dispensasjon gå fra å ha én garasje som ligger midt oppå en innregulert veg i PLAN NR: 280 til ha ingen garasjer som er i direkte konflikt med innregulerte veier.

Med §3 er hensynet å sikre en harmonisk utvikling av boligfelt der garasjene ikke skal forringe helhetsuttrykket av området. Også gjelder hensynet med §3 å oppnå at garasjer skal få et harmonisk samsvar og plassering tilpasset boligene de tilhører, derav lage rom for mer spesifikke estetiske krav i videre regulering. Vi mener at garasjen er plassert diskret og fornuftig gitt situasjonen, samt harmoniserer med eksisterende bygning.

Når det kommer til siktlinjer og avstand til innregulert veg: ny garasje ligger som tidligere nevnt inntrukket i eksisterende fjellskrånning, går klar av «frisiktmønsteret» som er tegnet inn på reguleringsplanen. Minste avstand fra garasjen til midt innregulert vei er 4,8m, dette er det lengste garasjen kan trekkes vekk fra innregulert vei og samtidig oppnå areal nok til å kunne huse to biler. Når det kommer til avkjørsel til ny garasje fra innregulert vei vil dette kunne løses greit ved at innregulert vei tilpasses garasjens plassering slik at en trygg avkjørselsituasjon oppnås, med plass til en bil mellom garasjeport og vei, etter Veinormalens del 2.5. Da oppnås også Veinormalens avstandskrav på 5m. Det bør også vurderes å flytte innregulert vei slik at den går inn gjennom Langemyra, noe som fremstår som en mer hensynsfull plassering mtp. å opprettholde randsonen mot friluftsområdet ved Storemyra.

Den tiltenkte garasjen er i tråd med Kommunedelplanens arealdels «garasjeparagrafer»: §3 & §7 e). Utnyttelsen vil være nærmest tilsvarende som den er i dag da garasjen er bredere enn den eksisterende garasjen som er lengre, dermed vil ny garasje kunne gi plass til to biler i bredden, mens den eksisterende vil kun kunne romme én, derav bedre utnyttelse.

Tiltaket er ikke i konflikt med statlig / regionale rammer, føringer eller uttalelser.

Dispensasjonen gjelder i hovedsak formaliteter knyttet til en foreldet reguleringsplan som uansett må tilpasses når det aktuelle området i planen i fremtiden skal ettergås. Fordelene ved å gi dispensasjon er vesentlig større enn ved å ikke gi det ettersom det gjør at tiltakshaver får tak over bilene sine på vinterstid, hvor den ene av dem er en arbeidsbil med åpent lasteplan, samt det gir tiltakshaver en gunstig situasjon å rive en gammel og sliten garasje i. Fjerning av eksisterende garasje gir tiltakshaver ledig areal til fremtidig tiltenkt utvikling av boligen. I tillegg vil riving av eksisterende garasje gjøre at en bygning som står midt oppå en innregulert vei nå har en grunn til å fjernes. Tilbake står tiltakshaver med bedre utnyttelse av tomten, samt at kommunens reguleringsplaner nå har inntegnede veiger som ikke er i direkte konflikt med noen bygninger på tiltakshavers tomt.

Iht PBL §19-2 vil hensynet til helse, miljø og sikkerhet være ivaretatt, og dispensasjonen vil heller ikke være i strid med overordnede planer eller statlige og regionale føringer og mål.

Basert på ovenstående er vi av den oppfatning at hensynene bak bestemmelsene i PBL, Reguleringsplaner og Kommuneplanen ikke tilsidesettes. Det anmodes derfor på bakgrunn av ovenstående om at søknaden godkjennes og dispensasjon innvilges, slik at tiltaket kan gjennomføres som omsøkt.

Dersom kommunen ved mottakskontroll ser at det er forhold ved søknaden som kreves ytterligere opplyst, eller det er spørsmål knyttet til søknaden, ber vi om å bli kontaktet om dette snarest mulig.

Dersom kommunen ved mottakskontroll ser at det er forhold ved søknaden som kreves ytterligere opplyst, eller det er spørsmål knyttet til søknaden, ber vi om å bli kontaktet om dette snarest mulig.

Sluttmerknad

Tiltakshaver har fått med seg at det er to innregulerte veien som krysser tomten hans, han har tidligere ikke blitt varslet eller opplyst om dette direkte fra kommunen mttp en eventuell fremtidig ekspropriering av deler av hans tomt, selv om reguleringsplanene har ligget tilgjengelig på internett. Tiltakshaver ønsker å få en oversikt over hva han kan forvente seg skjer med tomten hans i fremtiden og ser på denne søknaden som en første fase i en dialog med kommunen.

Hensyn:

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er bl.a. å sikre at bebyggelsen får en enhetlig utforming, tilfredsstillende adkomstforhold, trafikkisikring, gode utearealer, arkitektur, samt tilstrekkelig tilgang på lys og luft mellom bebyggelsen.

Plan-og bygningssjefens samlede vurdering:

Regulerings situasjonen er uoversiktlig ettersom eiendommen ligger faller innunder 2 reguleringsplaner som ikke er helt tilpasset hverandre. Det ble startet opp omregulering i 2008, men dette har stoppet opp.

Før søknaden kom inn har byggesak 2 ganger gitt skriftlig tilbakemelding om at vi ikke vil anbefale å gi dispensasjon for den omsøkte plasseringen. Tilbakemeldingene ble gitt den 15.6.18 og 4.10.18. Tiltakshaver har likevel valgt å fremme søknad.

Inntil det eventuelt blir foretatt omregulering så må en under alle omstendigheter forholde seg til den godkjente reguleringsplan, spesielt med tanke på innregulerte veier. Søker skriver at dette vil kunne løses ved at innregulert vei tilpasses garasjens plassering slik at en trygg avkjørselssituasjon oppnås, med plass til bil mellom garasjeport og vei. Etter plan- og bygningssjefens vurdering er det bebyggelsen som skal tilpasses reguleringsplanen og ikke motsatt.

I reguleringsbestemmelsene heter det at garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Etter plan- og bygningssjefens vurdering er det uheldig å plassere garasjen på motsatt side avveien i forhold til boligen. I tillegg så ligger den for nær innregulert vei.

Konklusjon:

Plan- og bygningssjefen finner at hensynene bak reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt.

Plan- og bygningssjefens vedtak av 19.11.2018:

«I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Lindebø- Skålevik, areal B, stadfestet 29.03.1989, jfr. sakens vurdering.»

KLAGEBEHANDLING:

Foreløpig klage er mottatt 13.12.2018, og endelig begrunnelse er mottatt 31.12.2018.

I klagen anføres følgende:

- *Reguleringsplanen for Lindebø- Skålevik, areal B er av eldre dato (1989) og den innregulerte vei vil trolig aldri bli realisert, og i alle fall ikke i sin nåværende «form», da utbyggingen i nærområdet rent faktisk ikke samsvarer med det regulerte. Reguleringsplanen er med andre ord «uthullet» og lite egnet som styringsmiddel for en eventuell fremtidig utbygging*
- *I avslaget anfører kommunen at det er bebyggelsen som må tilpasses reguleringsplanen og ikke motsatt. Tiltakshaver/ ansvarlig søker er prinsipielt ikke uenig i det, men her er det tale om å endre traseen for den innregulerte vei, men at avkjørselen inn til garasjen legges slik at det blir en hensiktsmessig avkjørsel og siktlinjer blir ivaretatt.*
- *Tiltaket som sådan, altså oppføring av garasje på under 50 kvm, er i plan- og bygningslovens forstand et mindre og kurant tiltak som i utgangspunktet ikke krever søknad.*
- *Tiltakshavers eiendom ligger «uheldig» til rent planmessige da den deles av to eldre reguleringsplaner. For en privatperson fremstår det som uforholdsmessig byrdefullt å måtte gjennomføre en reguleringsprosess for å få bygd en garasje på eiendommen*
- *Den nye garasjen er ment å erstatte en gammel og forfallen garasje som ønskes revet. Både estetisk og sikkerhetsmessig er det en fordel.*

- *Deler av eksisterende garasje ligger direkte oppå regulert vei (planen for Lindebø- Skålevik, areal A fra 1974) og er derfor mer i konflikt med plangrunnlaget.*
- *Det foreligger ingen naboprotester.*
- *For øvrig kan det vises til argumentene som fremgår av dispensasjonssøknaden, herunder redegjørelsen for fordelene ved en dispensasjon.*

Ytterligere vil det innebære en usaklig forskjellsbehandling dersom det ikke gis tillatelse for oppføring av garasjen. Det vises til at det er gitt tillatelse til deling av naboeiendommen (gbnr. 2/219 – Revemyrbakken 18) med oppføring av ny bolig og garasje på den fradelte parsell gbnr. 2/616 – Revemyrbakken 16). Garasjen som er oppført ligger faktisk delvis oppå den samme innregulerte vei som kommunen bruker som avslagsgrunn overfor min klient. Tilsynelatende ligger også boligen delvis inne på eller svært nærme en regulert vei. Kommunen må begrunne hvorfor det er gitt tillatelse til dette, når min klient ikke får tillatelse til sin garasje i større avstand fra veien.

Basert på ovennevnte faktiske momenter er det min oppfatning at hensynene bak planen/ planbestemmelsene det er søkt om dispensasjon fra ikke vil bli vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet.

Under enhver omstendighet vil de ikke bli «vesentlig tilsidesatt» slik loven krever. Momentene innebærer også at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene ved en samlet vurdering.

Under enhver omstendighet vil det innebære en usaklig og urimelig forskjellsbehandling dersom det ikke gis tillatelse.»

Plan- og bygnings sjefens vurdering:

Klagen er innkommet til rett tid.

Plan- og bygnings sjefen er helt uenig i at ikke hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt. Det vises til sakens begrunnelse for avslaget. Det er uheldig å måtte krysse veien for å komme til garasjen når det er flere alternative plasseringer på motsatt side av veien på egen tomt. Dessuten kommer garasjen for nær regulert vei i forhold til kommunens veinorm, der det er krav til en biloppstillingsplass for garasjeport for å hindre at bilen blir stående ute i veien ved inn- og utkjøring. Dette vil også hindre siktforholdene på veien.

Iflg. Ingeniørvesenets målinger er deler av garasjen plassert over regulert vei. Uansett hva som er plasseringen i strid med reguleringsplanen.

Reguleringssituasjonen er uoversiktlig med tanke på at eiendommen faller inn under 2 reguleringsplaner som ikke er helt tilpasset hverandre. Dersom området omreguleres så er den delen av innregulert vei som går forbi garasjen en aktuell veitrace for å komme videre mot Revemyra.

Inntil det eventuelt blir foretatt omregulering så må en under alle omstendigheter forholde seg til godkjente reguleringsplaner, spesielt med tanke på innregulerte veier.

Mht. usaklig forskjellsbehandling så vil ikke tidligere vedtak som det hefter saksbehandlingsfeil med danne presedens, og således ikke kunne legges til grunn i lignende saker.

Planene i 2002 da Revemyrbakken 16 ble fradelt og bebygd var ikke like tilgjengelige som i dag. Da eiendommen ble fradelt var det et plankrav fra flatereguleringsplan, - ikke fra Flekkerøyplanen slik det heter i vedtaket. Det er også gjort en feil i forhold til plassering av boligen som er plassert annerledes enn det som fremgår av delingstillatelsen. Saksbehandlingsfeil i en eldre sak danner ikke presedens for senere saker.

Etter en samlet vurdering så anbefales det å ikke ta klagen til følge.

Punkt 57/19: Marikåpeveien 30 - 37/876 - tilbygg/utvidelse av garasje

Bilag

Vedtak FORMAN, 27032019, Sak 36/19, 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)

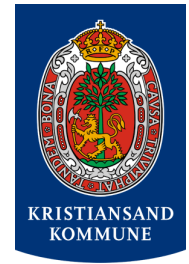
5. Opplysninger gitt i nabovarsel (2)

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

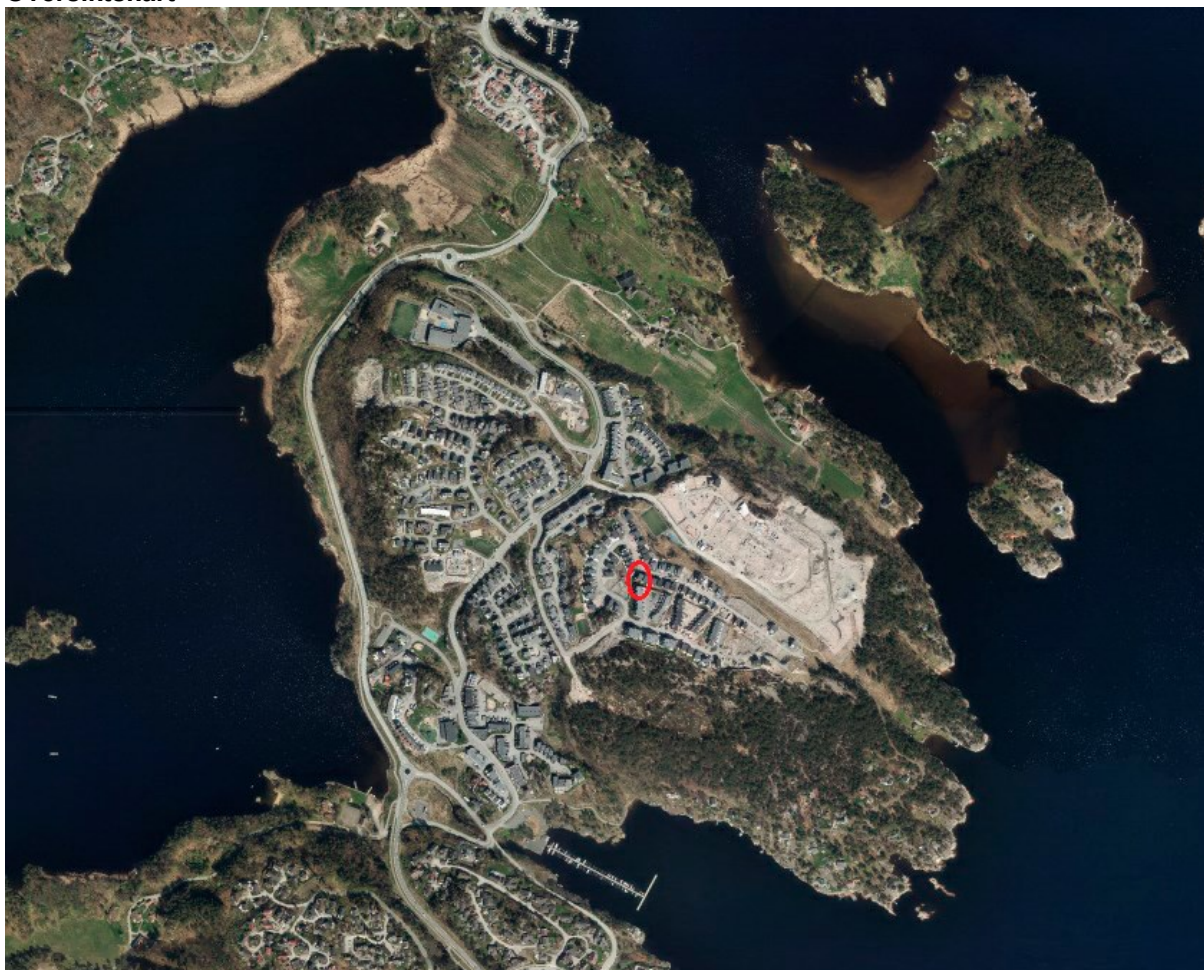
Trykte vedlegg

- 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.

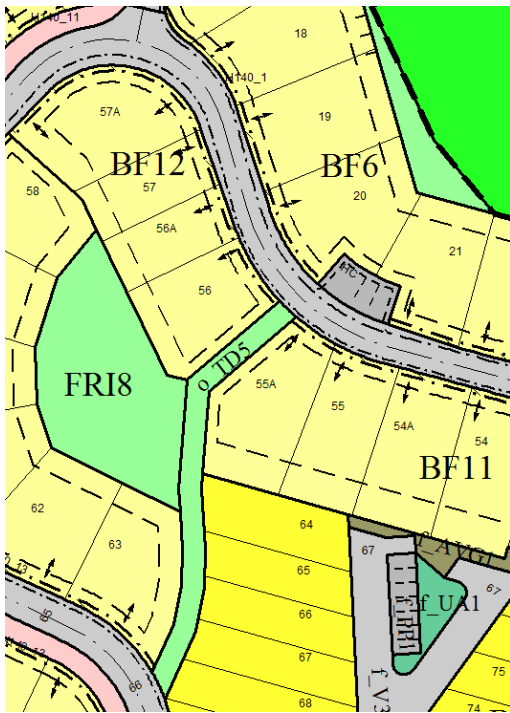
Eksisterende forhold

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.

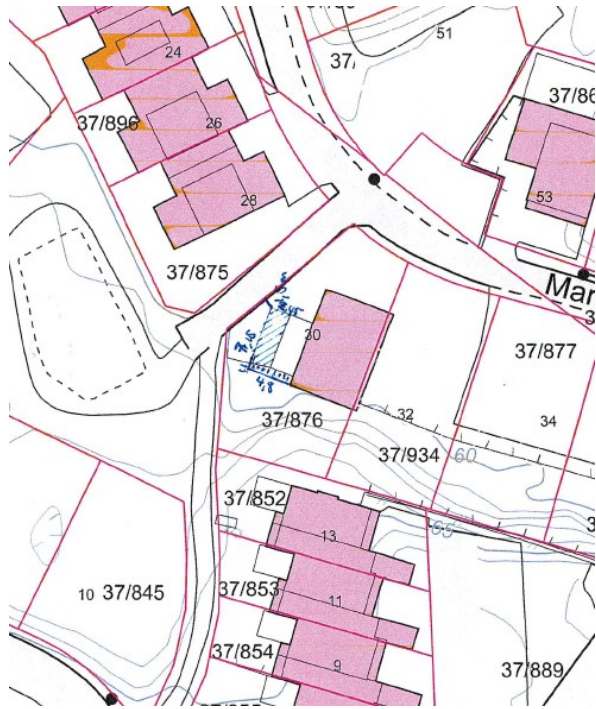
I endret reguleringsbestemmelser Datert 19.12.2016, for omsøkt eiendom er utnyttelsen angitt som; BRA = 210 m² og BYA = 140 m².

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 tomtenes. 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?

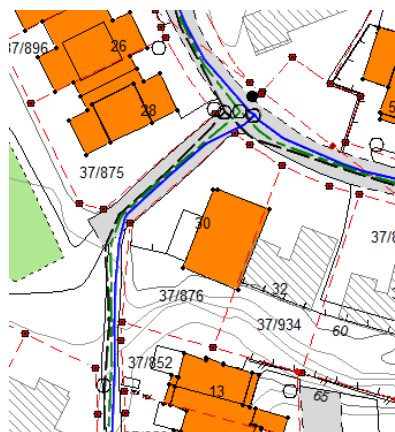
Om plan- og bygg vil innvilge disp som omsøkt eller i redusert omfang må det stilles rekkefølgekrav til grensemarkering på søkers eiendom i form av hekk eller gjerde, slik at det er tydelig for brukerne av turveien/lekeplassen hvor den private grensen går.»

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

Punkt 58/19: Forslag til møteplan 2. halvår 2019 for by- og miljøutvalget



Arkivsak-dok. 201900039-26
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
14.03.2019

Forslag til møteplan 2. halvår 2019 for by- og miljøutvalget

Forslag til møteprogram for by- og miljøutvalget 2. halvår 2019 er satt opp med møtefri i henhold til skoleruta 2019.

Det er kommunestyrevalg 9. september 2019. De nye hovedutvalgene velges i bystyrets møte 23.10.19. Etter dette vil dagens hovedutvalg bare behandle saker som er nødvendig for å avslutte virksomheten. Det vil bli kalt inn til møter i utvalgene på foreslåtte tidspunkt ved behov.

Forslag til vedtak:

[By- og miljøutvalget vedtar forslag til møteprogram by- og miljøutvalget 2. halvår 2019.](#)

Venke Moe
Plan- og bygningsjef

Thore Granheim
Utvalgssekretær

Forslag til møteplan 2019

2. halvår 2019 By- og miljøutvalget

August	Uke 34	Torsdag 22.	kl. 09:00
September	Uke 39	Torsdag 26.	kl. 09:00
Oktober	Uke 42	Torsdag 17.	kl. 09:00
November	Uke 46	Torsdag 14.	kl. 09:00
Desember	Uke 49	Torsdag 5.	kl. 09:00

Punkt 59/19: Meldingssaker til by- og miljøutvalget 14.03.19

Bilag

GNR 2 BNR 105

Brev varsling oppstart Hamrevann felt 1a og 1b

Vesterøya 97

GNR 54 BNR 6, Lyngøya

Olav Kyrres vei 5C

Skogveien 16A - 33_133 - klage på vedtak

Mindre endring av reguleringsplanen for Dalona - Fiskå, vedtatt 02.10

klage til kommunestyret

Arkivsak-dok. 201900039-29
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
14.03.2019

Meldingssaker til by- og miljøutvalget 14.3.19

- 18/19 GNR 2 BNR 105. Fylkesmannens behandling av klage på godkjenning av søknad om dispensasjon for oppføring av enebolig. Fylkesmannen i Agders skriv 9.1.19. Fylkesmannen omgjør kommunens vedtak. Trykt vedlegg.
- 19/19 Varsel om igangsetting av detaljregulering for Hamrevann felt 1a og 1b. LPO arkitekter AS' epost 5.2.19. Trykt vedlegg.
- 20/19 GNR 4 BNR 32, Vesterøya 97. Fylkesmanns behandling av klage på vedtak om dispensasjon og tillatelse til påbygging og ombygging av eksisterende enebolig. Fylkesmannen i Agers skriv 8.2.19. Fylkesmannen omgjør kommunens vedtak. Trykt vedlegg.
- 21/19 Lund torv – områderegulering – offentlig ettersyn. Plan- og bygningssjefen skriv 15.2.19.
- 22/19 GNR 54 BNR 6, Lyngøya. Fylkesmannens behandling av klage over avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av hagestue og plutting. Fylkesmannen i Agders skriv 15.2.19. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak. Trykt vedlegg.
- 23/19 GNR 42 BNR 424, Olav Kyrres vei 5C – Klage på vedtak - dispensasjon og tillatelse til oppføring av tilbygg. Lotte Fonagers skriv 18.2.19. Trykt vedlegg.
- 24/19 Skogveien 16A, Klage på vedtak – dispensasjon til oppføring av levegg. Wangenstein & Co advokater AS' skriv 28.1.19. Trykt vedlegg.
- 25/19 Mindre endring av reguleringsplanen for Dalona – Fiskå, vedtatt 2.10.53 – høring. Plan- og bygningssjefens skriv 25.2.19. Trykt vedlegg.
- 26/19 Klageinstans på kommunens vedtak etter jordloven og konsesjonsloven. Fylkesmannen i Agders skriv 12.2.19. Trykt vedlegg.

Forslag til vedtak

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

Thore Granheim
Utvalgssekretær