

REFERAT |KRS| By- og miljøutvalget (2015-2019) d. 17-01-2019

Møtedato Torsdag d. 17. januar 2019 kl. 09:00

Møtested Rådhuskvartalet møterom Gerda Ring og Anna Jensen

Indholdsfortegnelse

Møteprogram for by- og miljøutvalget 17.1.19.....	3
Protokoll fra møte i by- og miljøutvalget 20.12.18.....	6
Bispeveien 9 - 152/72 - Dispensasjon for påbygg, fasadeendring og bruksendring av loft.....	8
Kongsgård I – reguleringsplan – mindre reguleringsendring.....	15
Justnesskauen 60 - 37/159 - avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplan.....	27
Krittveien 40 - 63/1147 seksjon 26 og 27 - søknad om dispensasjon fra formål i reguleringsplanen..	37
Steindalen gnr. 11, bnr. 415 m.fl. - detaljregulering - offentlig ettersyn.....	44
Skylleviga 101 og 103 - gnr. 1 bnr. 650 og 651 - Søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav.....	59
Holskogkilen 11 - 11/225 - søknad om dispensasjon for ettergodkjenning.....	65
Forskrift om tilsyn i bygninger, Kristiansand kommune.....	74
Meldingssaker til by- og miljøutvalget 17.1.19.....	80

Sak 1/19: Møteprogram for by- og miljøutvalget 17.1.19

Arkivsak-dok. 201900039-1
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
17.01.2019

Møteprogram for by- og miljøutvalget 17.1.19

9:10 – 9:25 Sak 3/19 – Bispeveien 9
9:30 – 9:50 Sak 4/19 – Kongsgård I
9:55 – 10:10 Sak 5/19 – Justnesskauen 60
10:20 – 10:35 Sak 6/19 – Krittveien 40
10:55 – 11:15 Sak 7/19 – Steindalen gnr 11 bnr 416 m.fl.
11:25 – 11:40 Sak 8/19 – Skylleviga 101
11:55 – 12:25 Lunsj
12:25 Behandle sakene

SAKSKART	
1/19	Møteprogram for by- og miljøutvalget 17.1.19
2/19	Protokoll fra møte i by- og miljøutvalget 20.12.18
3/19	Bispeveien 9 - 152/72 - Dispensasjon for påbygg, fasadeendring og bruksendring av loft
4/19	Kongsgård I – reguleringsplan – mindre reguleringsendring
5/19	Justnesskauen 60 - 37/159 - avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplan
6/19	Krittveien 40 - 63/1147 seksjon 26 og 27 - søknad om dispensasjon fra formål i reguleringsplanen
7/19	Steindalen gnr. 11, bnr. 415 m.fl. - detaljregulering - offentlig ettersyn
8/19	Skylleviga 101 og 103 - gnr. 1 bnr. 650 og 651 - Søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav
9/19	Holskogkilen 11 - 11/225 - søknad om dispensasjon for ettergodkjenning
10/19	Forskrift om tilsyn i bygninger, Kristiansand kommune
11/19	Meldingssaker til by- og miljøutvalget 17.1.19

Stian Storbukås
Leder i utvalg
(sign.)

Sak 2/19: Protokoll fra møte i by- og miljøutvalget 20.12.18

Vedlegg

Protokoll By- og miljøutvalget 20.12.2018



Arkivsak-dok. 201900039-2
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
17.01.2019

Protokoll fra møte i by- og miljøutvalget 20.12.18

Forslag til vedtak:

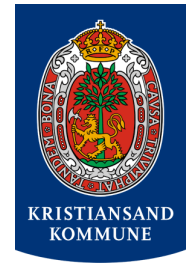
[By- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte i by- og miljøutvalget 20.12.18.](#)

Thore Granheim
Utvalgssekretær

Sak 3/19: Bispeveien 9 - 152/72 - Dispensasjon for påbygg, fasadeendring og bruksendring av loft

Vedlegg

201807381-1 Perspektiver



Arkivsak-dok. 201807381-8
Saksbehandler Sonja Sjølie

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
17.01.2019

Bispeveien 9 - 152/72 - Dispensasjon for påbygg, fasadeendring og bruksendring av loft

Sammendrag:

Søknad om dispensasjon for påbygg på eksisterende bolig med nytt tak. Takform skal endres fra valmtak til sadeltak, takvinkel endres fra 30 grader til 38 grader. Møne til taket skal heves med 0,7m, slik at ny møne blir 10,3m. Det skal bygges et takopplett mot nord med takvinkel 17 grader og gesimshøyde 8,9m over 50% av takflaten.

Det søkes også om utvidelse av balkong i 2. etasje mot øst, dette er allerede utført. Søknad ble mottatt 18.06.2018. Saksframlegg omhandler bare omsøkte dispensasjoner.

Tiltaket er i strid med kommuneplanens §2 Plankrav, kommuneplanens retningslinjer for estetikk. Tiltaket er også i strid med Plan- og bygningslovens §29-4 Byggverkets plassering, høyder og avstand fra nabogrense. Tiltaket overskrider høydebestemmelsen i Plan- og bygningsloven med 1,3m. Krav til avstand til nabogrense underskrides med 0,5m på grunn av ny gesims for takopplett. Pbl. §29-4 første ledd andre setning: *Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.*

Etter plan- og bygningssjefens oppfatning representerer dispensasjonssøknaden samlet sett et betydelig avvik fra bestemmelsene i gjeldende kommuneplan med retningslinjer. Tiltaket vil tilsidesette PBL. §29-4.

Et positivt vedtak vil være presedensdannende for nærområde som per i dag fremstår som enhetlig og i hovedtrekk uendret siden bebyggelsen ble reist.

Forslag til vedtak:

By- og miljøutvalget viser til begrunnelse i saksframstillingen og avslår nødvendig dispensasjonssøknad for påbygg av nytt tak med endret takform og endret takvinkel. Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i kommunedelplan §2 og Plan og bygningslovens §29-4 avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jfr. samme lovs §12-6 «Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel» siden hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt i det omsøkte tiltaket.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

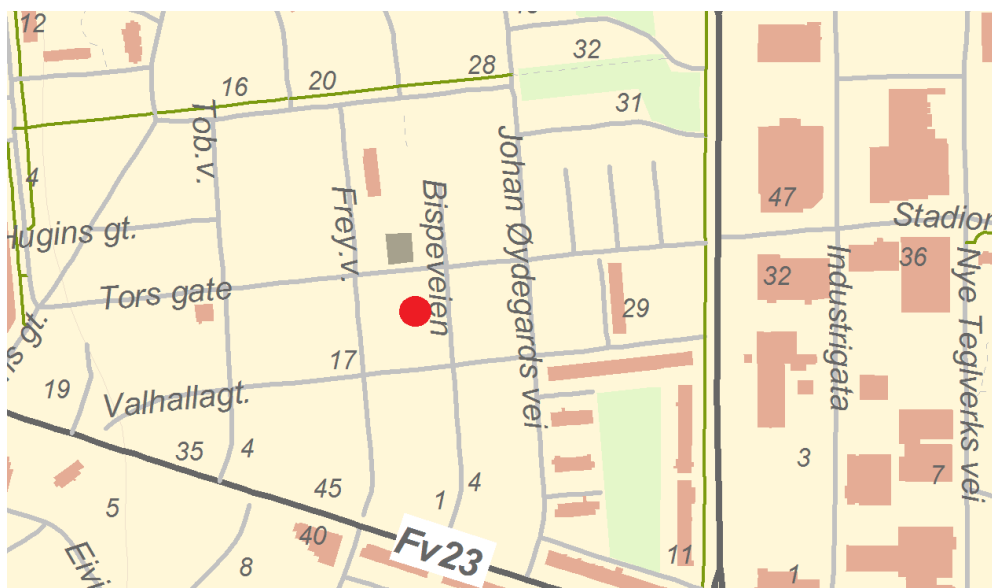
Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Trykte vedlegg
1 Perspektiver

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Oversiktskart over planområdet

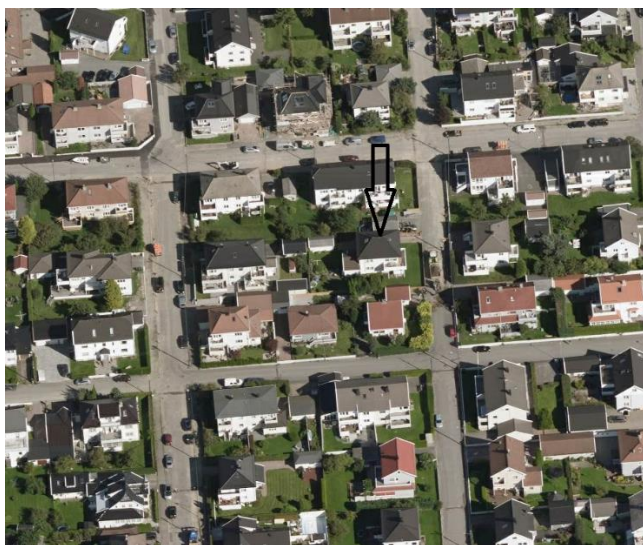
Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av Kommuneplan. Godkjent 2011. Formål bebyggelse og anlegg. Det er ikke reguleringsplan for området.

(Langes plan fra 1922 ble opphevet da Kommunedelplanen for Lund ble vedtatt i 2005, og Kommunedelplanen for Lund ble opphevet da Kommuneplanen ble vedtatt 22.06.2011.)

Eksisterende forhold

Området har en særegen bebyggelse med flere helt like horisontaldelte 2-mannsboliger og 4-mannsboliger oppført mellom 1930 og 1940. Likhetstrekk med nabolaget består i at: takvinkel er 30 grader, gesimshøyde og mønehøyde er like, i stor overvekt under 9m. Størrelse på balkonger varierer lite. Det er nærmest ingen hus som har takoppsett og ingen som har kvist. Noe boliger har fått utenpåliggende trappeopp ganger som forstyrrer den helhetlige kvaliteten. Mange av disse ble godkjent som meldingssaker og dermed ikke vurdert i forhold til estetikk.



Dagens horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1938. Bestående hus har en karakteristisk, enkel hovedform med valmtak. Typisk for hustypen er utformingen av gesims. Fasaden har et tilbakeholdende uttrykk med strøkets karakteristiske vindu størrelser. Huset faller under det som og ble betegnet «Byggmesterfunkis». Tomtestørrelse er på 564m². Dagens BRA, for tomannsboligen, er på 262m².

Søknaden

Søknaden mottatt 18.06.18

Søknad om dispensasjon for påbygg på eksisterende bolig med nytt tak. Takform skal endres fra valmtak til sadeltak, takvinkel endres fra 30 grader til 38 grader. Møne til taket skal heves med 0,7m, slik at ny møne blir 10,3m. Det skal bygges et takopplett mot nord med takvinkel 17 grader som skal ha en gesimshøyde på 9,0m over 50% av takflaten.

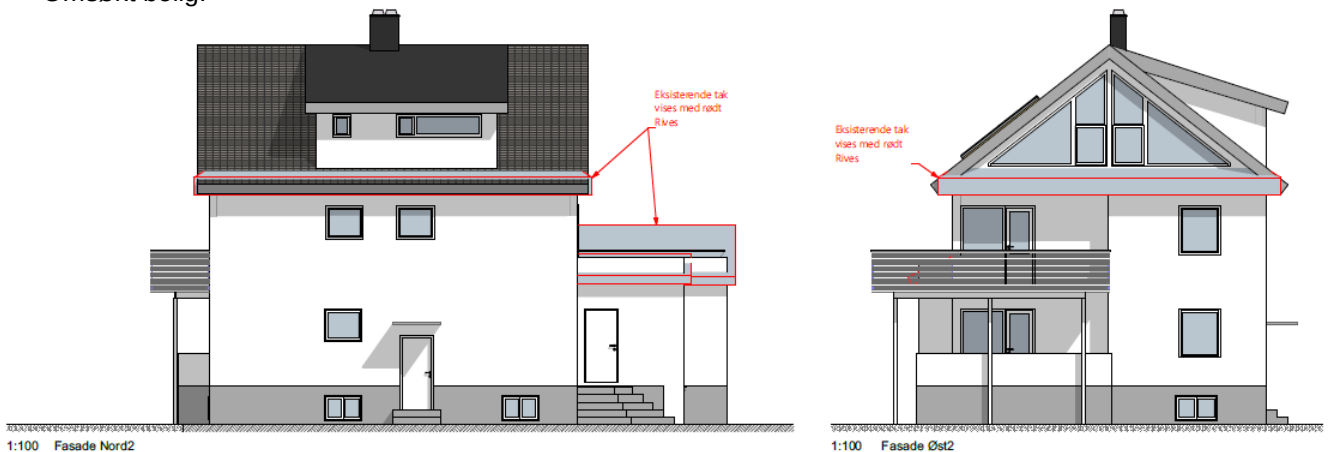
Det søkes også om utvidelse av balkong i 2. etasje mot øst, dette er allerede utført. Søknaden er nabovarslet og det foreligger ikke nabomerknader.



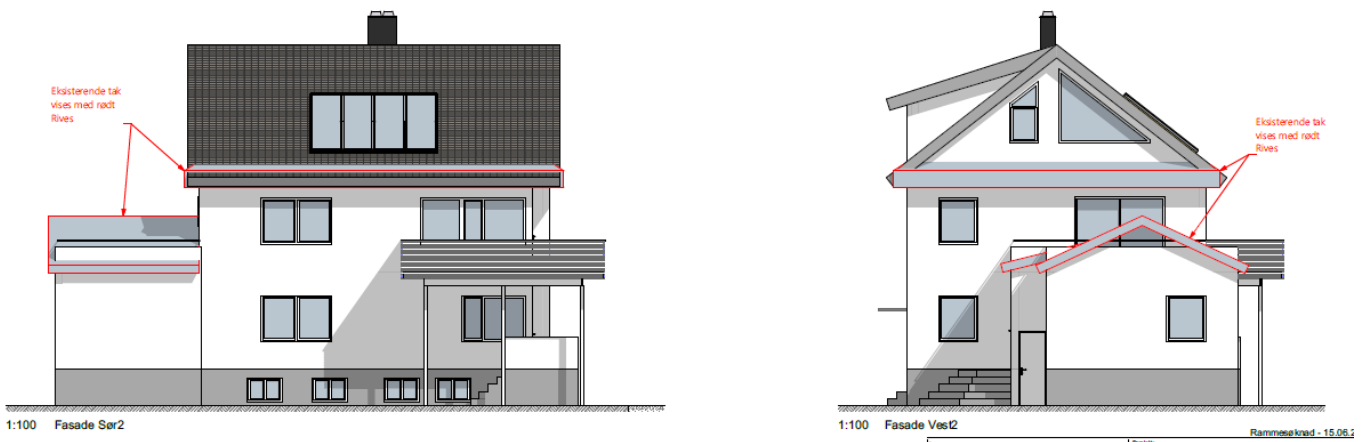
Eksisterende bolig (bilde fra 2014)
Funkisbolig i to etasjer og valmtak

Fasade mot nord

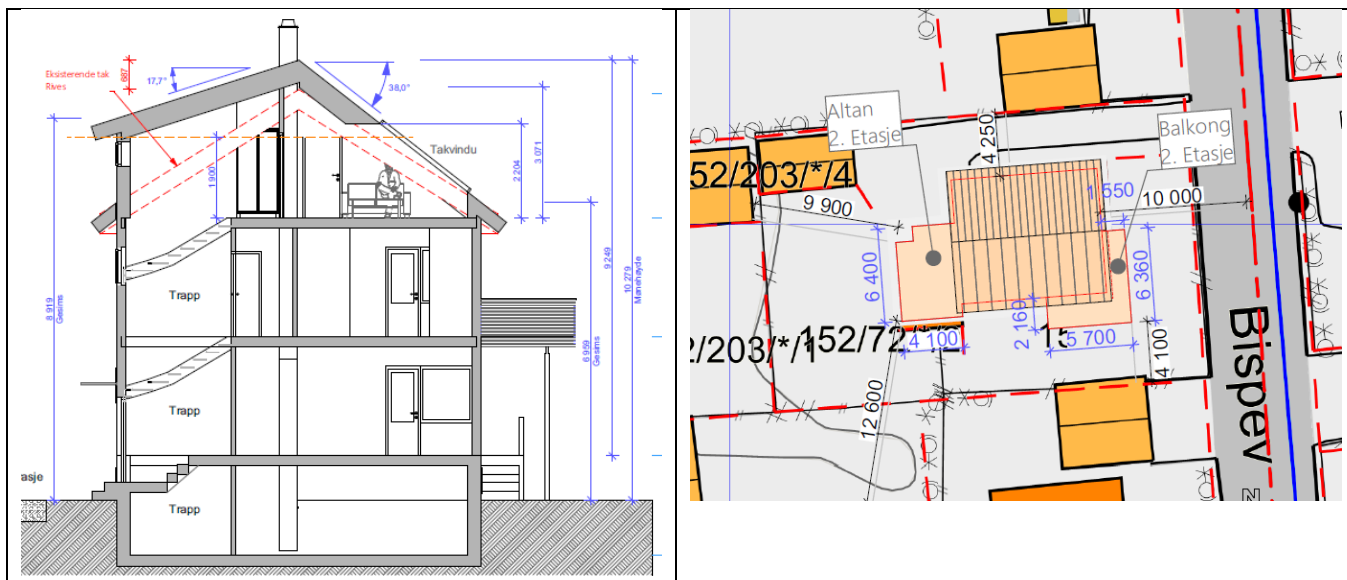
Omsøkt bolig:



Bygningsvolumet økes betydelig, store vindusflater i gavlveggen og i takflaten mot sør bryter med boligens karakter på en meget uheldig måte.



Etter endringene vil boligen framstå som et hus som ikke tilpasser seg estetisk til omgivelsen



Snitt: rød linje viser dagens tak

Situasjonsplan viser ikke takkopplett mot nord og takvindu mot sør

Dispensasjoner

Tiltaket er i strid med bestemmelse §2 i gjeldende kommuneplanen og §29-4 i Plan- og bygningsloven i forhold til høyde, minsteavstand til nabogrensede og estetiske retningslinjer i kommuneplanen.

Kommuneplan

§2 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1 og 11-8 e)

2.1 Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, e, g, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger godkjent reguleringsplan.

§29-4, Plan- og bygningsloven

Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Som begrunnelse for søknad om dispensasjon oppgir ansvarlig søker at:

- Omsøkt ombygging er begrenset.
- Gesimshøyde for takoppløft er 9 meter og overskrider grensen i PBL § 29-4 med en meter for bredden av takopplett.
- Minste avstand til vei og avstand til nabogrenser opprettholdes med minst 4 meter.
- Grunnet økt gesimshøyde for takopplett øker krav til avstand til nabogrense med 0,5 meter for deler av fasade mot nord. Det er innhentet samtykke fra eier av naboeiendom for dette.
- Grad av utnyttning øker med til sammen 59,5 m². Av dette er 12,3 m² åpent overbygd areal i forbindelse med utvidelse av balkongen mot sør og øst. Utvidelse av oppvarmet BRA er således under grense som utløser krav om reguleringsplan.
- Endringen er med arkitektonisk utforming tilpasset nabobebyggelse.
- Ombyggingen gir bedre planløsning og bokvalitet.
- Ombyggingen medfører direkte utgang til uteareal på takterrasse. Uteoppholdsareal økes som følge av tiltaket.

Hensynene bak plankravet i kommuneplanen og i Plan- og bygningsloven §29-4 første ledd annen setning er blant annet det offentlige behov for å kunne styre utformingen av ny bebyggelse herunder plassering av tiltak med hensyn på bevaring av bebyggelsesmønster og tomtestruktur, terreng og vegetasjon samt hensynet til kulturminner, friluftsliv, uteoppholdsarealer, barn- og unges interesser, universell utforming, ulemper for naboer og estetisk utforming. Viktig er også evt. støvbelastninger, veivedlikehold, tilstrekkelig areal for snøbrøyting, tilstrekkelig avsatt

parkeringsarealer, trafikkikkerhet, brannikkerhet og sikring av rom, utsikt og lys til den enkelte eiendom.

Mønehøyde:

Økning av mønehøyde til 10,3 meter er en betydelig endring av dagens situasjon og vil påføre eiendommen et betydelig økt bygningsvolum. Videre blir takvinkelen endret fra 30grader til 38 grader (I søknaden er dagens takvinkel oppgitt feil med 36grader). Dette bryter betydelig med karakter i strøket.

Gesimshøyde og avstand til nabobebyggelse:

Omsøkt takopplett går over 50% av takflaten og vil virke meget dominerende i område. Gesimshøyden for takopplett er oppgitt med 9m. Nærmest ingen boliger i område har takopplett eller kvist. Dermed bryter takopplett med områdets karakter.

Estetiske krav:

§ 29-2 om visuelle kvaliteter i Plan- og bygningsloven:

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk, jfr. plan- og bygningsloven § 29-1 og 29-2. Nye tiltak 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.

Omsøkte tiltak kan ikke sies å ivareta retningslinjer for estetikk som ligger i kommuneplanen.

De lovfestede estetiske krav er ikke ivaretatt. Tiltaket representerer ikke et tilskudd til eller et tiltak som er tilpasset til områdets byggeskikk.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Tiltaket øker bygningsvolumet betydelig. De store vinduene i gavlveggen og i takflaten mot sør bryter i tillegg med strøkets karakter på en meget uheldig måte. Tiltaket bryter med bygningsmønsteret og den strenge formen på bygget.

Dette medfører en visuell uorden, og plan- og bygningssjefen mener det ikke er hjemmel for å godkjenne tiltaket. Tiltaket skal være en del av de bygde omgivelsene og tilpasse seg det eksisterende bygningsmønsteret, noe plan- og bygningssjefen ikke kan se at dette tiltaket gjør.

Mht presedens er området under press mht oppgradering. Omsøkte løsning ligger ikke innenfor det plan- og bygningssjefen kan anbefale. En viktig vurdering i denne saken er presedens.

I denne saken er det gitt avslag med bakgrunn i estetiske krav samt Pbl §29-4. Samtidig utløser tiltaket et plankrav. Skal et tiltak kunne aksepteres bør den i bedre grad ivareta de estetiske retningslinjene. Det er u hensiktsmessig å utarbeide detaljplaner for hver enkelt tomt. Hensikten med en plan er å få ivaretatt de forhold som er nevnt over. I dette tilfellet tilpasser ikke omsøkte tiltak seg i det opprinnelige bygningsmønsteret godt nok, og tiltaket støtter ikke opp om områdets egenart.

Dersom omsøkte tiltak tillates vil det fort kunne komme mange liknende søknader. Utvidelse og byggetiltak som omsøkt tar ikke vare på den strenge formen bygget har. Enhver leilighet kan ikke tilpasses beboeres ønsker om større plass.

Plan- og bygningssjefen mener hensyn i plankravet i kommuneplanen og hensynet Plan- og bygningsloven skal ivareta blir vesentlig tilsidesatt.

Plan- og bygningssjefen har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Vilårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke.

Saksbehandler, 14.12.2018

Sak 4/19: Kongsgård I – reguleringsplan – mindre reguleringsendring

Vedlegg

1. HDGV_Sammendrag av høringsuttalelser og PBOs kommentarer, sist datert 13.12.18
2. HDGV_Utsnitt av endret plankart (område for mindre endring), sist datert 05.12.18
3. HDVG_Utsnitt av endret plankart, sist datert 20.12.18
4. HDGV_Endrede reguleringsbestemmelser, sist datert 13.12.18
5. HDGV_Tidligere vedtatt plankart, vedtatt av bystyret 10.11.1960
6. HDGV_Tidligere vedtatte reguleringsbestemmelser, vedtatt av bystyret 10.11.1960
7. HDGV_Brev fra Planfolket AS, datert 22.06.18
8. HDGV_Høringsinnspill
9. HDGV_Forslagstillers kommentarer til høringsinnspill, sist datert 20.11.18
10. HDGV_Trafikkstøyvurdering, sist datert 18.10.18
11. HDGV_Sol-skygge-analyse, sist datert 04.12.18
12. HDGV_Overvannsrapport, sist datert 08.05.17
13. HDGV_Situasjonskart, sist datert 21.06.18
14. HDGV_Illustrasjoner, sist datert 21.06.18

Arkivsak-dok. 201707773-66
Saksbehandler Gisela Urte Nilsen

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
17.01.2019

Kongsgård I – reguleringsplan – mindre reguleringsendring

Sammendrag

I henhold til plan- og bygningsloven §12-14, 2. ledd har Planfolket AS på vegne av Svein Arild Vilhelmsen og Jacob Severinsen i brev av 22.06.18, fremmet forslag om en mindre endring av reguleringsplan for Kongsgård I, vedtatt av bystyret 10.11.1960.

Eiendommen hvor det fremmes en mindre endring er omfattet av reguleringsplanen for Kongsgård I. Kongsgård I ligger mellom E18 i nord og Ringåsen i sør. Eiendommen ligger i Håkon den Godes vei 2, på østsiden av en markant kolle. På sør- og vestsiden av kollen er det etablert rekkehus.



Eiendommen gnr./bnr. 42/62 i Håkon den Godes vei 2 er regulert til rekkehus og bebygg med en enebolig. Foreslått endring er å regulere til rekkehus med 6 boenheter og tilhørende garasjelegger. Planforslaget regulerer en offentlig sti som sikrer adkomst til et offentlig grøntområde som ligger på kollen vest for tomten og som er utilgjengelig per i dag.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har i vurderingen av forslag til mindre endring vært opptatt av plassering av bebyggelsen, terrengtilpasning, kvalitet på uteoppholdsarealer, støy, luftkvalitet og håndtering av overvann.

I høringen var Fylkesmannen opptatt av støy og samspillseffekter mellom støy og luftforurensning og de helsemessige konsekvensene av dette. Fylkesmannen stiller seg dog positiv til forslaget siden støyutredningen viser at alle boenheter vil ha tilgang til stille side og at støyforholdene for uteoppholdsarealer vil være tilfredsstillende, selv når man regner med relativt stor trafikkvekst og iberegnet etablering av ytre ringvei. Det kom ellers inn høringsinnspill angående tilgjengelighet og universell utforming av både boliger og lekeplassen, innspill til utstyr på lekeplassen, trafikkikkerhet, parkering, utnyttelse, høyder, tap av sol og utsikt, økt innsyn, plassering av bebyggelse, utforming og terrengtilpasning, overvannsproblematikk og saksbehandlingsprosessen. Forslagstiller har bearbeidet

planforslaget etter høringen, og sol-skygge-analysen viser at planforslaget påvirker naboene minimalt når det gjelder sol- og utsiktsforhold.

Eiendommen ligger i sykkelavstand fra sentrum og langs bussmetroaksen i et veletablert boligområde, og Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at eiendommen kan fortettes. Det skal ikke gå på bekostning av bokvaliteter, arkitektoniske kvaliteter, gode utearealer og god terrengtilpasning. Endringsforslaget er i tråd med overordnede føringer når det gjelder lokalisering av boliger. Bebyggelsen skal etableres sammenhengende slik at bygningskroppen fungerer som støyskjerm og skjermer uteoppholdsarealet mot støy. Stille side ligger mot sørvest. Dette gir muligheten til å etablere gode uteoppholdsarealer som er både solrik og skjermet mot støy.

Utbygger kan etter gjeldende plan bygge et rekkehus. Forslag til endring av gjeldende plan for å kunne bygge rekkehus med 6 boenheter gir bedre løsninger på flere forhold: prosjektet er bedre tilpasset støysituasjonen, prosjektet bidrar til grønnstrukturen med oppgradering av lekeplasser og tilgang til kolle, prosjektet har en lavere parkeringsdekning enn ved utbygging etter gjeldende plan (gjeldende plan har ingen parkeringsbestemmelser, kommuneplanens bestemmelser gjelder) og medfører dermed mindre trafikk.

Plan- og bygnings sjefen anbefaler at mindre endring av reguleringsplan for Kongsgård I vedtas.

Forslag til vedtak

1. [By- og miljøutvalget vedtar endring av reguleringsplan for Kongsgård I, sist datert 05.12.18, med bestemmelser sist datert 13.12.18 i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.](#)

Venke Moe
Plan- og bygnings sjef

Eirik Heddeland Martens
Planleder

Lovpålagte vedlegg

1. Sammendrag av høringsuttalelser med Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentarer, sist datert 13.12.2018
2. Utsnitt av endret plankart (kun område for mindre endring), sist datert 05.12.2018
3. Utsnitt av endret plankart, sist datert 20.12.2018
4. Endrede reguleringsbestemmelser, sist datert 13.12.2018
5. Tidligere vedtatt plankart, vedtatt av bystyret 10.11.1960
6. Tidligere vedtatte reguleringsbestemmelser, vedtatt av bystyret 10.11.1960
7. Brev fra forslagsstiller, datert 22.06.18

Bakgrunnsstoff

8. Høringsinnspill
9. Forslagstillers kommentarer til høringsinnspill, sist datert 20.11.18
10. Trafikkstøyutredning, sist datert 18.10.18
11. Sol-skygge-analyse, sist datert 04.12.18

12. Overvannsrapport, sist datert 08.05.17
13. Situasjonkart, sist datert 21.06.18
14. Illustrasjoner, sist datert 21.06.18

BAKGRUNN FOR SAKEN

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd har Planfolket AS på vegne av Svein Arild Vilhelmsen og Jacob Severinsen i brev av 22.06.18, fremmet forslag om en mindre endring av reguleringsplan for Kongsgård I, vedtatt av bystyret 10.11.1960.

Dagens situasjon



Oversiktskart



Planområde for reguleringsplan for Kongsgård I. Eiendommen Håkon den Godes vei 2 er markert.

Eiendommen hvor det fremmes en mindre endring er omfattet av reguleringsplanen for Kongsgård I. Kongsgård I ligger mellom E18 i nord og Ringåsen i sør. Boligområdet er hovedsakelig bygd ut på 60-tallet med eneboliger og rekkehus og et eldre leilighetsbygg.

Bebyggelsen er plassert etter terrenget og oppleves ikke veldig strukturert. Bebyggelsen er i all hovedsak i halvannen etasje med saltak med slak vinkel.

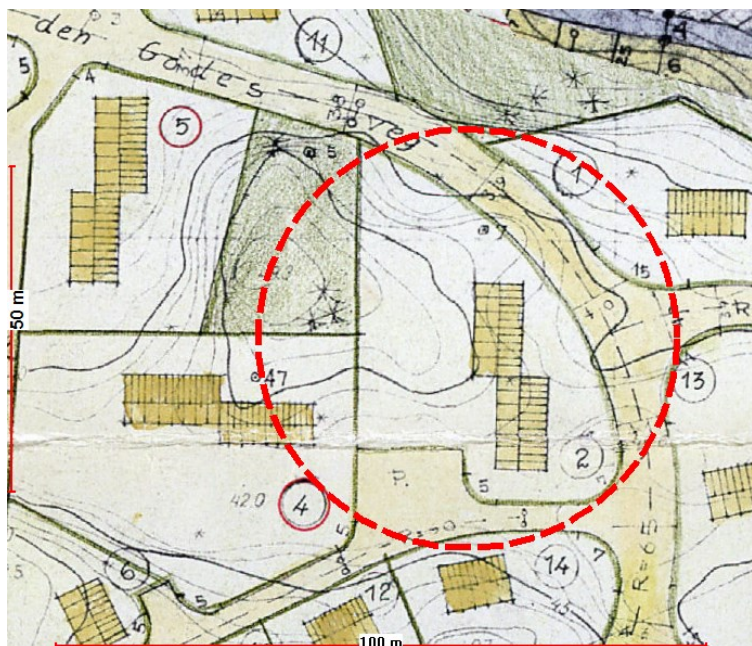
Eiendommen hvor det fremmes en mindre endring ligger i Håkon den Godes vei 2, på østsiden av en markant kolle. På sør- og vestsiden av kollen er det etablert rekkehus.

Forslag til endring

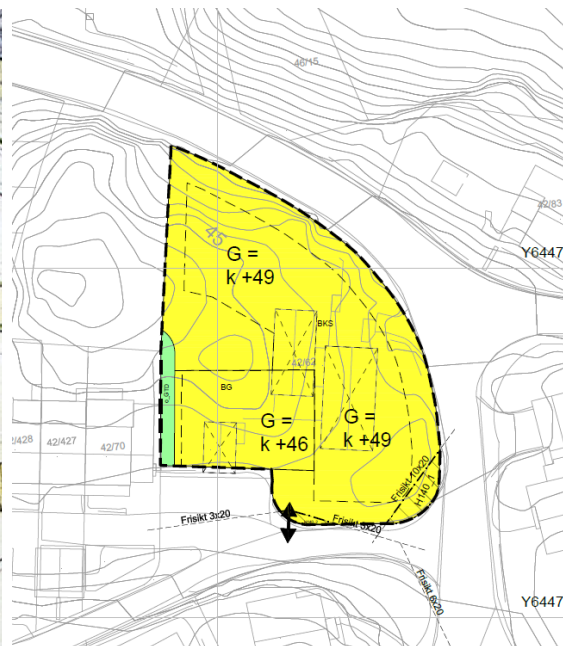
Foreslått endring er å regulere til rekkehus med 6 boenheter og tilhørende garasjeanlegg.

Gjeldende reguleringsplan

I gjeldende reguleringsplan er eiendommen regulert til rekkehus.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for Kongsgård I



Forslag til endring av reguleringsplan

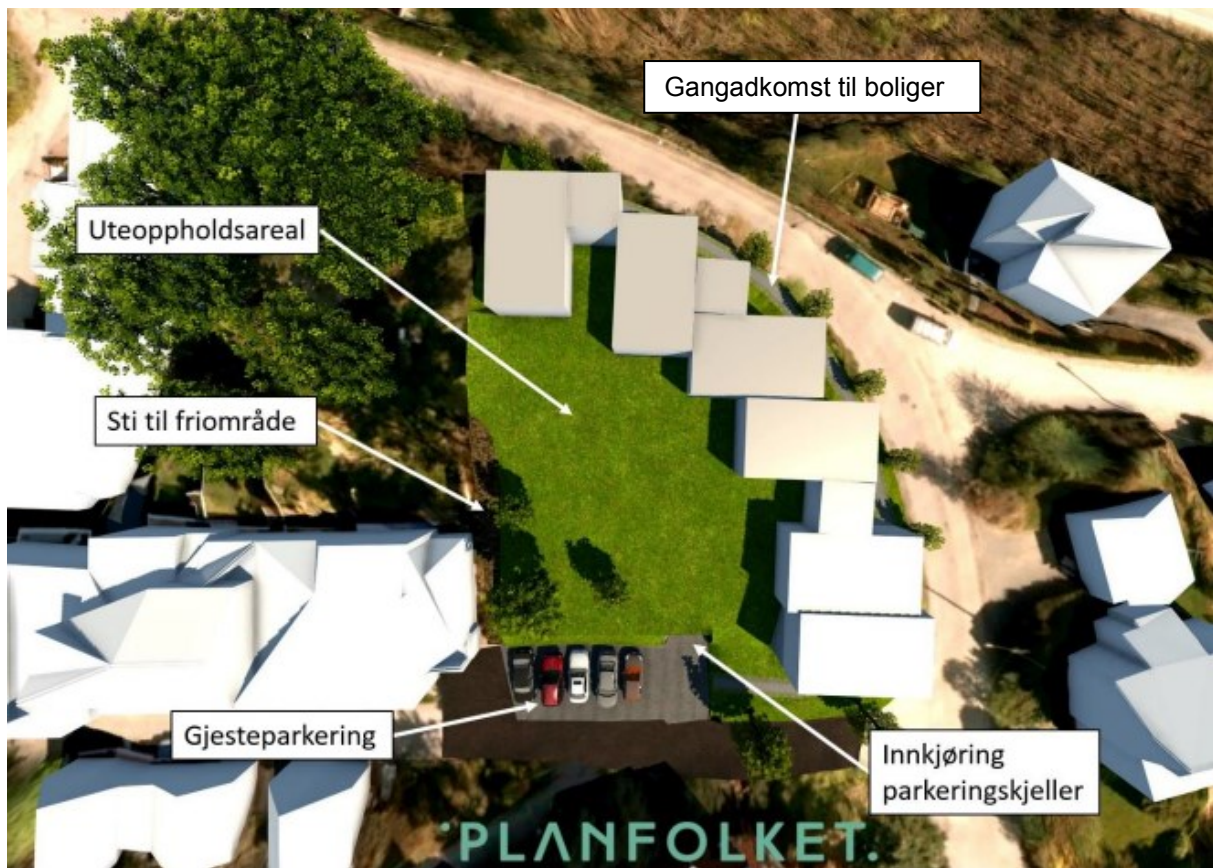
Bakgrunn for endringen:

Eiendommen gnr./bnr. 42/62 i Håkon den Godes vei 2 er regulert til rekkehus og er i dag bebygd med en enebolig. Gjeldende plan er fra 1960 og legger ikke til rette for parkeringsplasser utover en offentlig parkeringsplass som grenser til tomten. Gjeldende plan har ikke angitt antall boenheter, men naboatomtene er bebygget med rekkehus med 6 enheter med tilsvarende regulering

Forslagstiller ønsker å utnytte eiendommen med 6 boenheter. På sørvestre del av tomten ønskes etablert et delvis nedgravd garasjeanlegg. Det legges opp til 1 parkeringsplass per boenhet, inkl. en HC-plass, i fellesanlegget. Gjesteparkeringen er foreslått løst på den kommunale parkeringsplassen på eiendommen gnr./bnr. 42/54 som grenser til tomten. Den kommunale gjesteparkeringsplassen skal forbli offentlig.

Planforslaget regulerer en offentlig sti som leder frem til et offentlig grøntområde som ligger på en kolle vest for tomten og som er utilgjengelig per i dag.

Deler av planområdet ligger innenfor båndleggingszone for fremtidig regulering av ytre ringvei, men blir ikke berørt av fremtidig ytre ringvei.



Illustrasjon fra forslagstiller

Endringer på plankartet

Planavgrensningen for den mindre endringen følger i sør formålsgrensen mellom boligbebyggelse og parkering. Eiendomsgrensene her arronderes under oppmålingsforretningen for utbyggingen slik at kommunen overtar de arealene som er regulert til parkering og veiformål. I nordøst legges planavgrensningen i dagens eiendomsgrense som tilsvarer faktisk avgrensning mot vei siden veien ikke er bygd i tråd med planen fra 1960.

Felt for boligbebyggelse med symbol for rekkehus endres til felt BKS (konsentrert småhusbebyggelse) og BG (garasjeanlegg).

Endringer i bestemmelsene

Bestemmelsene for felt BKS og BG er tilføyd som eget avsnitt i reguleringsbestemmelsene for Kongsgård I, se vedlegg.

Høring av endringen

Forslaget ble sendt på høring 04.07.2018. Det kom inn 13 merknader. Sammendrag av hver enkel uttalelse og Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering er vedlagt saken som eget dokument.

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder har sendt inn to merknader. I første merknad vurderer Fylkesmannen å påklage et positivt vedtak på grunn av at planområdet ligger i rød støysone og på grunn av samspillseffekter mellom støy og luftforurensning og de helsemessige konsekvensene av dette. Fylkesmannen var kritisk til fremlagt støyrapport siden denne ikke hadde tatt hensyn til evt. sumeffekter av havnestøy fra fremtidig havn i Kongsgård/ Vige, veistøy fra fremtidig ny ringvei og veistøy fra fremtidig ny Varoddbro.

I etterkant av høringen har forslagstiller utarbeidet en ny støyrapport som vurderer sumeffekter av støy fra eksisterende veier, ny planlagt ytre ringvei og ny havnevei. Det er også vurdert at planområdet ikke blir berørt av havnestøy fra fremtidig havn i Kongsgård/

Vige. Støyutredningen viser at alle boenhetene vil ha tilgang til stille side og at støyforholdene for uteoppholdsarealer vil være tilfredsstillende, selv når man regner med relativt stor trafikkvekst og iberegnet etablering av ytre ringvei.

Fylkesmannen har vurdert endringsforslaget i lys av den nye støyutredningen og kan ikke se at det vil gå utover hoveddrammene i planen eller vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Øvrige offentlige myndigheter hadde få merknader.

Det er ellers mottatt merknader fra Norges Handikapforbund Agder angående tilgjengelighet og universell utforming av både boliger og lekeklassen.

Merknader som er mottatt fra velforeningen og naboer omhandler hovedsakelig følgende tema:

- Innspill til utstyr på lekeklassen
- Trafikksikkerhet
- Parkering
- Utnyttelse
- Høyder
- Tap av sol og utsikt, økt innsyn
- Plassering av bebyggelse
- Utforming og terrengtilpasning
- Overvannsproblematikk
- Saksbehandlingsprosessen

Etter høringen har forslagstiller senket gesimshøyden i planområdet nordvestre del med en etasje for å imøtekomme naboenes innspill angående høyder. Det er også tegnet inn siktlinjer og en frisiktsone i krysset ved Håkon den Godes vei 2, samt tilføyd en bestemmelse ang. frisikt. Dette vil bidra til å forbedre trafikksikkerheten og imøtekommer naboenes merknader angående dårlig sikt i krysset. Forslagstiller har også utarbeidet en oppdatert sol-skygge-analyse som dokumenterer at naboene ikke blir vesentlig berørt av prosjektet når det gjelder tap av sol. Rækkefølgekravet til opparbeidelse av sandlekeklassen er konkretisert med hjelp av høringsinnspillet fra velforeningen.

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING AV ENDRINGEN

Eiendommen ligger i sykkelavstand fra sentrum og langs bussmetroaksen i et veletablert boligområde, og Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at eiendommen kan fortettes. Det skal ikke gå på bekostning av bokvaliteter, arkitektoniske kvaliteter, gode utearealer og god terrengtilpasning.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har i vurderingen av forslag til mindre endring vært opptatt av plassering av bebyggelsen, terrengtilpasning, kvalitet på uteoppholdsarealer, støy, luftkvalitet og håndtering av overvann.

Hovedgrep

Eiendommen Håkon den Godes vei 2 ligger i rød og gul støysone og er veldig utsatt for støy, hovedsakelig fra E18. Bebyggelsen skal etableres sammenhengende slik at bygningskroppen fungerer som støyskjerm og skjermer uteoppholdsarealet mot støy. Støyrapporten viser at det kan oppnås støyskjerming slik at utearealet ligger i grønn støysone. Stille side ligger mot sørvest. Dette gir muligheten til å etablere gode uteoppholdsarealer som er både solrik og skjermet mot støy.

Som bebyggelsesstruktur er det valgt rekkehus i 2 etasjer. Volumene er tilpasset øvrig rekkehusbebyggelse i området.

Terrengtilpasning og høyder

Det er mye terreng på tomten, og det planlegges for en relativt høy utnyttelse. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har derfor vært opptatt av god terrengtilpasning både mot veien nord for tomten og mot kollen vest for tomten. Byggegrensen er trukket noe vekk fra kollen i vest, og bestemmelsene sikrer en god overgang mot kollen. Høydene er satt slik at bebyggelsen legges i terrenget med en underetasje, og at det blir en sømløs overgang fra uteoppholdsareal på garasjetaket til det naturlige terrenget. Høyden av bebyggelsen i nordvest er redusert etter høringen for å imøtekomme naboene, og for å senke byggehøyden mot veien i nord.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har i løpet av prosessen oppfordret til å legge garasjen helt under terreng for å bevare det naturlige terrenget på tomten, og fordi vi mente at det gir best kvaliteter både når man tenker arkitektur og estetikk og for uteoppholdsarealet. En garasje helt under terreng betinger en relativt lang rampe som beslaglegger mye areal. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har derfor prioritert å sikre at overgangen mellom uteoppholdsareal på garasjetaket og det naturlige terrenget samt den offentlige stien blir mest mulig sømløs og at garasjeveggen/ skråningen mot de offentlige parkeringsplassene gis en tiltalende utforming.

Uteoppholdsareal

Innsendte illustrasjoner er ikke overbevisende når det gjelder kvaliteten på uteoppholdsarealer, men planforslaget har potensiale til å få gode kvaliteter: Uteoppholdsarealet ligger mot sørvest og får gode solforhold. Bestemmelsene sikrer kvaliteter ift. støy og luftkvalitet. Bestemmelsene sikrer også at det etableres et jordlag på minst 50cm over parkeringsanlegget for å muliggjøre etableringen av et grønt felles uteområde.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten er fortsatt negativ til hvordan privat uteoppholdsareal for den enkelte boenhet er ivaretatt. Illustrasjonene viser en gangvei og en trappekonstruksjon foran boligene som kommer i konflikt med privat uteoppholdsareal. Illustrasjonene er dog ikke bindende. Bestemmelsene sikrer at hver boenhet får min. 10m² privat uteoppholdsareal i form av privat hage, terrasse eller balkong. Bestemmelsene sikrer dessuten at boligene får sine inngangspartier på nordøst-siden av bebyggelsen for å hindre at inngangspartiene beslaglegger verdifullt uteoppholdsareal mot sørvest.

Støy og luftkvalitet

Nordre del av eiendommen ligger per i dag i rød støysone. Midtre og østre del ligger i gul støysone. Kun arealet som er avsatt til garasje i forslaget ligger utenfor støysonene. Boligbebyggelsen er plassert slik at den skal fungere som støyskjerm slik at uteoppholdsarealer ligger utenfor støysonene. Trafikkstøyvurderingen viser at alle leiligheter vil ha tilgang til stille side, selv med relativt stor trafikkvekst og iberegnet etablering av ytre ringvei og ny havnevei. Støyutredningen viser også at det kan oppnås støyskjerming slik at utearealet ligger i grønn støysone, selv med stor trafikkvekst frem til 2048. Stille side ligger mot sørvest. Dette gir muligheten til å etablere gode uteoppholdsarealer som er både solrik og skjermet mot støy.

Støyutredninger fra kommunedelplan for Kongsgård/ Vige viser at området ikke vil bli utsatt for støy fra fremtidig havnedrift.

Boligenes fasader og vinduer må utformes slik at de sikrer gode innvendige lydforhold i tråd med Teknisk forskrift.

En del av eiendommen ligger per i dag i gul sone for luftkvalitet. I fremtiden kan den komme til å ligge delvis innenfor rød sone for luftkvalitet (med ny ringvei). Bestemmelsene sikrer at friskluftinntaket er lengst mulig vekk fra forurensningskilden.

Det å fortette i sentrale deler av byen og langs metroaksen er en overordnet målsetting. Områdene som er utpekt for fortetting i kommunens arealstrategi er ofte sammenfallende med områder som er utsatt for støy og luftforurensning. I det lange løp vil fortetting kunne føre til at biltrafikken, og støyen og luftforurensningen som den medfører, går ned. Konsekvensene av å ikke fortette vil være økt biltrafikk og flere boligområder som blir utsatt for støy og luftforurensning.

Trafikk og parkering

Det er foreslått et parkeringskrav på 1 plass per boenhet pluss 0,25 gjesteparkeringsplasser per boenhet, tilsvarende parkeringskravet for mellomsonen i kommuneplanen. Eiendommen Håkon den Godes vei 2 ligger i ytre sone, men på grensen til mellomsonen. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at området er godt tilrettelagt for kollektiv, sykkel og gange, og at parkeringskrav for mellomsonen kan anbefales. Gjeldende plan har ingen parkeringsbestemmelser. Med f.eks 4 boenheter og kommuneplanens krav om 2 parkeringsplasser per boenhet vil en utbygging etter gjeldende plan medføre mer trafikk enn endringsforslaget.

Gjesteparkeringen er foreslått løst på den offentlige parkeringsplassen på tomt gnr./bnr. 42/54 som grenser til tomten. Riving av den nåværende garasjen og flytting av avkjørselen frigjør 2 ekstra parkeringsplasser på den offentlige parkeringsplassen i forhold til dagens situasjon. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil derfor anbefale at gjesteparkeringen (6 x 0,25 plasser = 1,5 plasser) kan løses på den kommunale parkeringsplassen.

Eksisterende rekkehus i området løser parkeringen på sine egne tomter. Det er ikke behov for private plasser på den kommunale parkeringsplassen, kun for gjesteparkering. Parkeringsplassen forblir i kommunal eie.

I høringen er det kommet frem at krysset mellom stikkveien inn til Håkon den Godes vei 2, 4 m.fl. og Håkon den Godes vei er svært uoversiktlig. Plankartet er supplert med siktlinjer og hensynssone friskt og tilhørende bestemmelser. Dette vil forbedre trafikksikkerheten i krysset.

Overvann

Det er ikke kommunalt overvannsnett i området som prosjektet kan koble seg på. Det må derfor etableres et fordrøyningsvolum på tomten. Nødvendig fordrøyningsbehov er beregnet og det er avsatt plass til et fordrøyningsvolum. Utslipp fra fordrøyning skal i størst mulig grad infiltreres for å unngå punktutslipp.

Grønnstruktur

Planforslaget regulerer en offentlig sti som gjør kollen vest for planområdet tilgjengelig for allmennheten. Stien vil ikke få universell utforming på grunn av terrenget, men den vil sikre muligheten til adkomst. Kollen er per i dag utilgjengelig siden den er omgitt av private eiendommer.

Det stilles rekkefølgekrav til utvidelse av kvartalslekeplass i krysset Hertug Skules vei/ Vigeveien med oppgradering av flerbruksbane med fornying av drenering og nytt dekke. Det foreligger en utomhusplan for kvartalslekeklassen.

Prosjektet får dessuten rekkefølgekrav til utomhusplan for nyanlegg av sandlekeklassen ved Olav Kyrres vei 3 og rekkefølgekrav til realisering av ett element fra utomhusplanen. Velforeningen har kommet med innspill i høringsperioden, og ønsker at sandlekeklassen tilrettelegges også for litt større barn, f.eks. med parkourstativer, stram line, klatreapparater eller treningsapparater. Det er satt inn rekkefølgekrav til opparbeiding av et parkourstativ. Norges Handikapforbund ønsker at det tilrettelegges for universelt utforma apparater på sandlekeklassen. Det stilles ikke krav til dette i bestemmelsene, men innspillet kan tas med videre når utomhusplanen skal tegnes.

Vurdering

Endringen er en liten boligfortetting i et etablert område med gode bokvaliteter og som ligger langs metroaksen. Endringsforslaget er i tråd med overordnede føringer når det gjelder lokalisering av boliger. Hovedutfordringen i planarbeidet har vært trafikkstøy fra E18. Støyutredningen viser at det er mulig å få til gode uteoppholdsarealer med gode solforhold og skjermet fra støy, selv når man tar utgangspunkt i en relativt stor trafikkvekst. Planforslaget viser god tilpasning til den eksisterende bebyggelsen når det gjelder bebyggelsestype og størrelse på boligene. Forslagstiller har bearbeidet planforslaget etter høringen, og sol-skygge-analysen viser at planforslaget påvirker naboene minimalt når det gjelder sol- og utsiktsforhold.

Reguleringsplanen for Kongsgård I er fra 1960 og er i store trekk gjennomført slik det er planlagt. Endringen gjelder kun én boligtomt og påvirker derfor i liten grad gjennomføringen av planen for øvrig. Tomten er i gjeldende plan regulert til rekkehusbebyggelse. Den foreslåtte endringen foreslår 6 rekkehus.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten vurderer at endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Gjeldende plan har regulert et rekkehus på tomten. Nabotomtene er bebygget med rekkehus med 6 enheter med tilsvarende regulering. Det nye prosjektet ligger således innenfor hoveddrammen i den gjeldende planen, og representerer i hovedsak kun en endring hva gjelder plassering og utforming av rekkehusbebyggelsen på tomten. Velforening og nabo har i høringsinnspill ment at dette ikke er en mindre endring og har henvist til Ot.prop. 149 L 2015-2016 pkt.8.4. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten er ikke enig i innspillet og mener at endringen ligger innenfor hva som kan behandles som en mindre endring. Etter siste lovendring har det kommet ny lovbestemmelse om hva som kan behandles som en mindre endring. I Ot.prop 149 L 2015-2016 står det at det er konsekvensen av endringen, og ikke først og fremst størrelsen på endringen i seg selv som vil være utgangspunktet for om det kan være en mindre endring. Departementet mener det må gjøres en planfaglig og praktisk vurdering, og at det legges vekt på konsekvensene for omgivelsene. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener saken er godt opplyst med illustrasjoner, støyrapport og sol/skyggeanalyser. Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering er at endringen har ikke vil ha vesentlige konsekvenser for naboer når det gjelder solforhold og trafikk.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten anbefaler by- og miljøutvalget å vedta en mindre endring av reguleringsplan for Kongsgård I, jf. plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, slik det fremgår av plankart sist datert 05.12.18 og reguleringsbestemmelser sist datert 13.12.18.

Gisela Nilsen, 13.12.2018

Sak 5/19: Justnesskauen 60 - 37/159 - avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplan

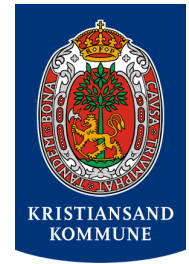
Vedlegg

Søknadsdokumentasjon

Uttalelse fra park og veg

Revidert situasjonsplan

Rapport om Fjellsikring



Arkivsak-dok. 201814618-7
Saksbehandler Gudveig Tønnesøl Dalaker

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
17.01.2019

Justnesskauen 60 - 37/159 - avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplan

Sammendrag:

Søknad gjelder syv ulike dispensasjoner fra reguleringsplan for fradeling av eiendom og oppføring av en enebolig og en tomannsbolig med tilhørende garasjer.

Eneboligen i to etasjer med integrert garasje har et oppgitt BYA på 216kvm, mens tomannsbolig har et BYA på 166kvm og garasjer på 44kvm. Dispensasjonsforholdene er regulert byggegrensener, eiendomsgrensener, formål, avstandsbestemmelser, boligtype, antall enheter og antall parkeringsplasser.

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget avslår i medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#), jfr. samme lovs [§ 12-4](#) "Rettsvirkning av reguleringsplan", søknad om dispensasjoner fra gjeldende reguleringsplan.

By- og miljøutvalget har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Vilklårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens [§ 19-2](#) foreligger ikke.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Trykte vedlegg

- 1 Søknadsdokumentasjon
- 2 Uttalelse park og Veimyndighet

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

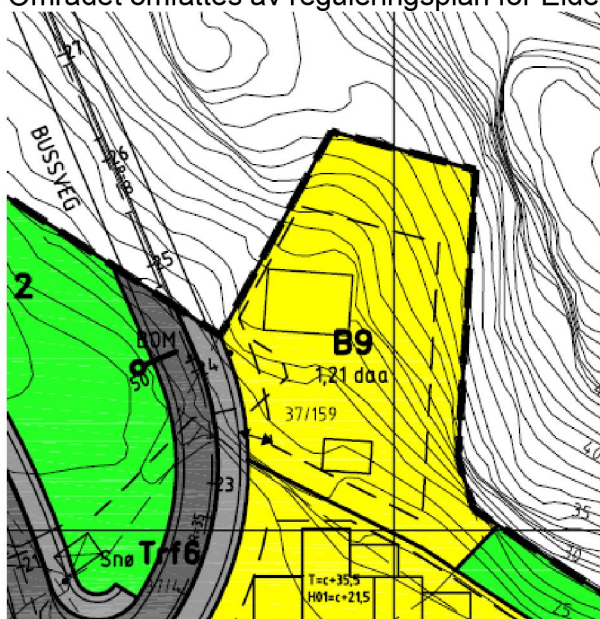
SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av reguleringsplan for Eidet boligfelt, vedtatt 16.11.2005.

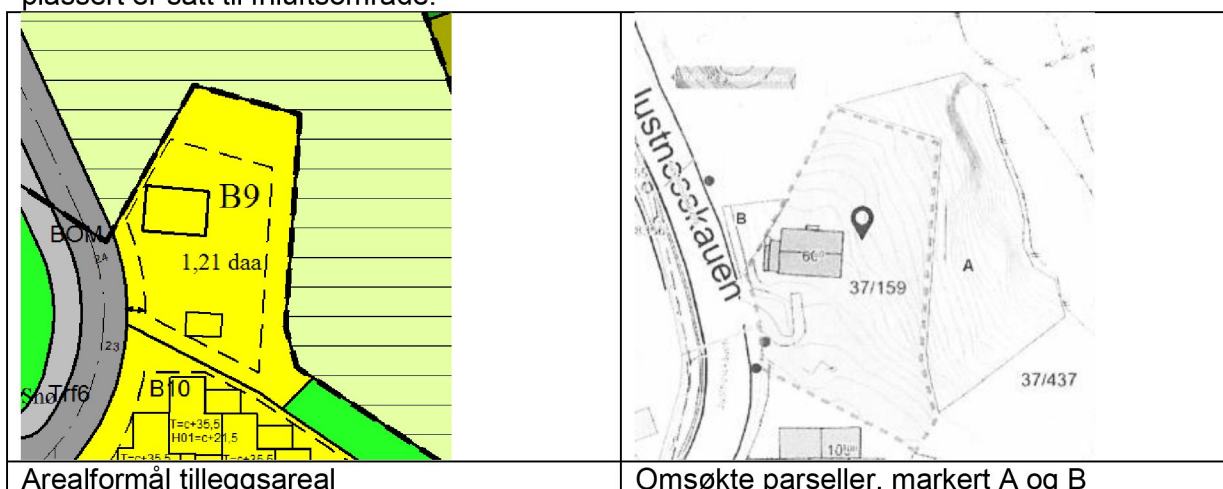


1.2 Byggeområde B4, B5, B9
I områdene B5 og B9 skal det oppføres frittliggende eneboliger m / tilhørende anlegg. 50% av boenhetene i område B5 skal ivareta kravet om tilgjengelighet for alle. I område B4 tillates oppført kjedet boligbebyggelse.

Maksimum utnyttelse:

- B4 - %-BYA=56% - 4 boenh m/ 2 p-pl. hver.
- B5 - %-BYA=35% - 2 boenh. m/ 2 p-pl. hver.
- B9 - %-BYA=55% - 2 boenh. m/ 2 p-pl. hver.

Den delen av saken som angår fradeling av tilleggs parseller, A og B på kart under, omfattes av reguleringsplan for Justneshalvøya, vedtatt 25.1.2006. Arealformål der parsellene er plassert er satt til friluftsområde.



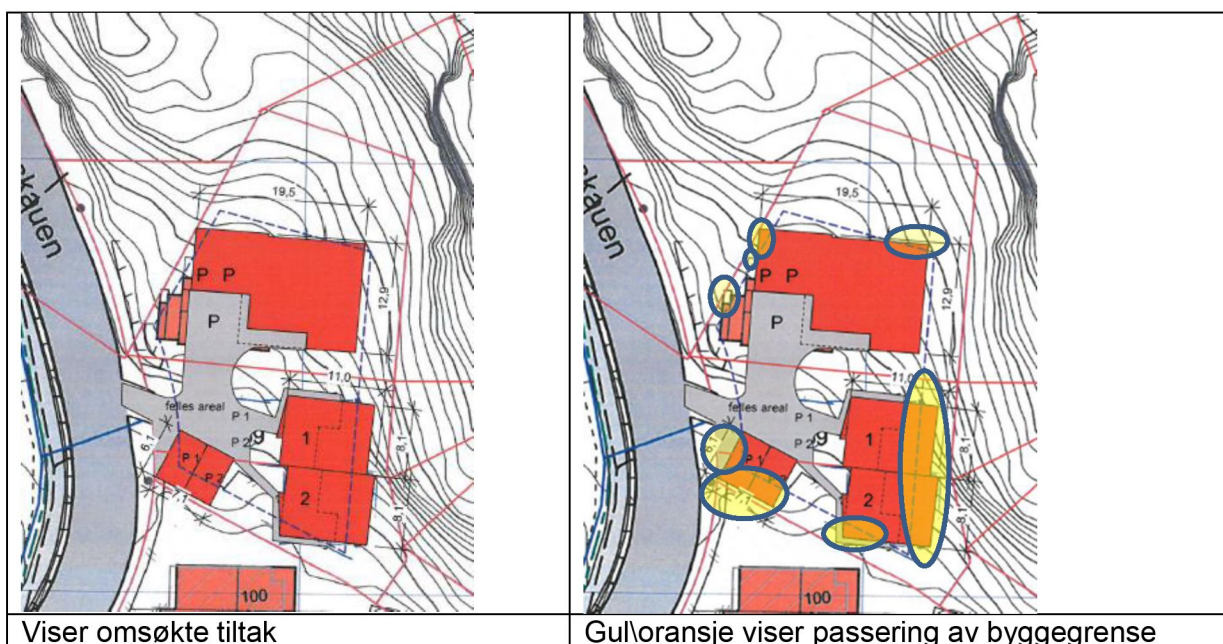
Eksisterende forhold

Tiltakseiendommen er oppdatert den 9.9.2009 og har et areal oppgitt i Matrikkelen til 1257kvm. På eiendommen er det pr i dag en enebolig med BRA 152kvm. Boligen er tilkoblet offentlig vann og avløpssystem.

Søker har oppgitt at det er mulig å kjøpe tilleggsareal for å øke utnyttelsen på eiendommen. Dette er imidlertid ikke tilfellet da tomten er regulert med utnyttelse beregnet ut fra et areal på 1,21daa, jamfør teknisk forskrift § 5-8.

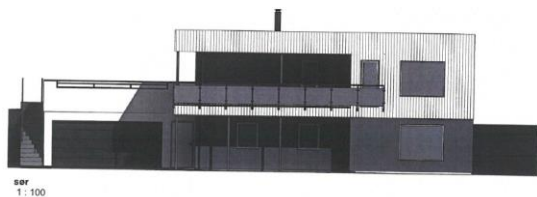
Søknaden

Søknad om tiltak er mottatt Kristiansand kommune den 21.9.2018. Søknaden omfatter fradeling og oppføring av en enebolig og en tomannsbolig med tilhørende dispensasjoner. Da Plan- og bygnings sjefen finner det vanskelig å innvilge dispensasjon, er søknad om dispensasjon skilt ut i egen sak som behandles før de andre søknadene.



Som det fremgår over vil tiltaket være i strid med regulerte byggegrenser på åtte steder. Tiltakene vil også være i strid med regulert antall boenheter som er to, og dermed også antall parkeringsplasser. Reguleringsområdet B9 er avsatt til frittliggende eneboliger, mens det søkes om tomannsbolig. Det er også omsøkt eiendomsgrenser som er i strid med grenser i

planen. Totalt vil omsøkte tiltak være avhengig av 15 dispensasjoner (8 fra regulert byggegrense, en fra boligtype, en antall enheter, en antall parkeringsplasser, en eiendomsgrenser angitt i plan, to fra avstandsbestemmelser og fra formål for tilleggsareal).



Fasade enebolig



Fasade tomannsbolig

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.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Saken har vært oversendt ingeniørvesenet for uttalelse. I deres uttalelse datert 18.10.2018 konkluderer ingeniørvesenet med at det ikke fremkommer av søknadsdokumentasjonen hvordan sikthold skal ivaretas, samt hvordan nødvendig sikring av fjelskrentskjæring i bakkant av bolig skal ivaretas. I tillegg må det vises hvordan overvannshåndtering er tenkt ivaretatt. Situasjonskartet som ligger ved søknaden dokumenterer ikke i tilstrekkelig grad oppstillingsplasser for bil utenom garasjer, og heller ikke manøvreringsareal på området.

Plan- og bygnings sjefens kommentar;

Det er mottatt ny situasjonsplan den 11.12.2018 som viser tilstrekkelig parkeringsareal. Kartet ligger ved saken som vedlegg.

Saken har vært oversendt parkvesenet for uttalelse. I deres uttalelse datert 29.11.2018 konkluderer parkvesenet med at de ikke anbefaler innvilgelse av dispensasjon da områdets bruk er fastsatt i relativt ny plan, naboplan for området rundt denne eiendommen, og avsatt til friluftsområde. Friluftsområdet ligger eksponert til og utgjør en landskapsmessig buffer mellom to platåer.

Plan- og bygnings sjefens vurdering

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

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. 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.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. 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.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, jmfør teksten over. Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker at;

- Forholdene ligger godt til rette for innvilgelse av dispensasjon
- Eiendommen har et stort potensiale
- Omkringliggende bebyggelse har høy utnyttelse
- Arealbruk er i tråd med plan
- Ingen naboer klager
- Omsøkte bebyggelse tilpasses omkringliggende bebyggelse og vil ikke ta utsikt
- Adkomsten til eiendommen er allerede etablert
- Tomta egner seg for boligbebyggelse da denne ligger fritt og solrikt til
- Tiltakene vil ikke legge begrensninger på omgivelser eller allmennheten
- Det er allerede etablert teknisk infrastruktur i området
- Tiltaket vil ikke påvirke biologisk mangfold
- Landskapsmessige inngrep vil bli minimale

Hensyn:

Hensynene bak antall parkeringsplasser er blant annet det offentlige behov for å kunne styre bebyggelsen med hensyn på blant annet bebyggelsens volum, bokvalitet, uteoppholdsarealer, ulemper for naboer og estetisk utforming i forhold til tilstrekkelig areal til parkering samtidig som dette ikke skal gå ut over andre kvaliteter på eiendommen.

Hensynet bak eiendomsgrenser i reguleringsplanen er å sikre eiendommer av en slik størrelse at det er mulig å ivareta arealer til uteopphold, parkering og bebyggelse. Eiendommene innenfor felt skal også vurderes i forhold til ulik bebyggelse hvor eiendomsgrensene tilpasses tiltenkt bebyggelse innenfor et nærmere avgrenset område. Eiendomsgrensen skal også ivareta estetiske kvaliteter som lokalisering av bebyggelse og bevaring av terreng og vegetasjon.

Hensynet bak bygningsutforming fastsatt i plan er å sikre en relativt lik bebyggelse innenfor planområdet med de variasjoner som feltet gir åpning for. Samtidig er bygningsutforming fastsatt i plan vurdert i forhold til plassering av bygninger, slik at bebyggelsen er til minst mulig sjenanse for naboer.

Hensynet bak antall boenheter fastsatt i plan er det offentlige behov for å kunne styre blant annet kapasitet på infrastruktur. I tillegg skal det hensynstas tilstrekkelig med arealer til ulike formål som parkering og uteopphold til hver enkelt enhet.

Hensynet bak byggegrensen er å ivareta kvaliteter som lokalisering av bebyggelse og bevaring av terreng og vegetasjon. Slik byggegrenser er vist for eiendommen, blir bebyggelsen trukket noe bort fra eiendomsgrensene for å gi en viss avstand til friluftsområdet. Samtidig vil byggegrenser kunne være med og gi ulike tomter i et område liknende bebyggelsesstruktur slik at området fremstår som helhetlig.

Hensynet bak formålsbestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er å ivareta arealer til rekreasjon og lek. Arealene skal ivaretas så pass store at det er mulig og utfolde seg litt. Samtidig skal friområdene ivareta områder innimellom bebyggelsen med naturlig vegetasjon. Friområder skal skape en følelse av rom og avstand i tett bebygde områder.

Hensynet bak avstandsbestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er å ivareta avstand mellom bygninger på grunn av brannspredning. I tillegg skal avstandsbestemmelsene ivareta romfølelse på eiendommene slik at luft og lys mellom bygninger oppnås, samt tilpasning til terreng og eksisterende bebyggelse.

Vurdering:

Plan- og bygningsloven § 19-2 har to kumulative vilkår for innvilgelse av dispensasjon. Første vilkår er at hensynene bak bestemmelsene, gjengitt over, ikke skal bli vesentlig tilsidesatt. Denne saken er relativt stor med mange dispensasjonsforhold der hensynene bak bestemmelsen er til dels er sammenfallende.

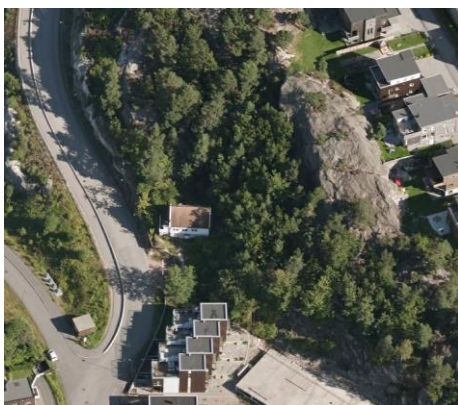
Mange av bestemmelsene som berøres i denne saken, og dermed hensynene, er størrelse på arealer til ulike formål. Dette være seg uteoppholdsarealer, parkeringsarealer, samt bevaring av terreng og vegetasjon på eiendommene. De omsøkte tiltak vil legge ytterligere begrensninger på disse arealene i forhold til gjeldende reguleringsplan da det er omsøkt ytterligere enheter slik at deler av arealene blir bebygde eller må legges under asfalt til parkerings- og manøvreringsarealer. Da får en automatisk en reduksjon i de arealer på tomten som opprinnelig var tiltenkt uteoppholdsarealer med høy kvalitet. For eneboligen, som er omsøkt i nord vil ikke begrensningen av gode uteoppholdsarealer være så stor da dette kan ivaretas på et forholdsvis flatt parti mot nord, men når det gjelder tomannsboligen kan en sette spørsmålstegn ved om det vil være mulig å oppnå 80kvm uteoppholdsarealer med gode kvaliteter. Dette vil være konsekvensen uansett om det innvilges dispensasjon fra formål for tilleggsareal eller ikke da terrenget på omsøkte parseller er svært bratt. Det er litt uklart i søknaden om de røde strekene er ment som fremtidige eiendomsgrenser, men dersom dette er tilfellet vil ikke tomt «1» kunne tilfredsstillende kravet til gode uteoppholdsarealer. Dette gjelder også dersom det tillates tilleggs parsell, da terrenget på denne delen vil være for bratt til å benytte arealet til uteoppholdsareal.



På tomt «2» vil en kunne få til 80kvm uteoppholdsareal mot sør og mellom garasje og bolig. men arealet mellom parkeringsplass og bolig vil være så lite at det er lite anvendelig til rekreasjon. I tillegg vil arealet mot sørøst være i bunnen av terrenget slik at dette heller ikke vil være av optimal kvalitet. Tilleggs parsellen som er omsøkt er av så bratt terreng at heller ikke dette arealet vil utgjøre godt uteoppholdsareal.

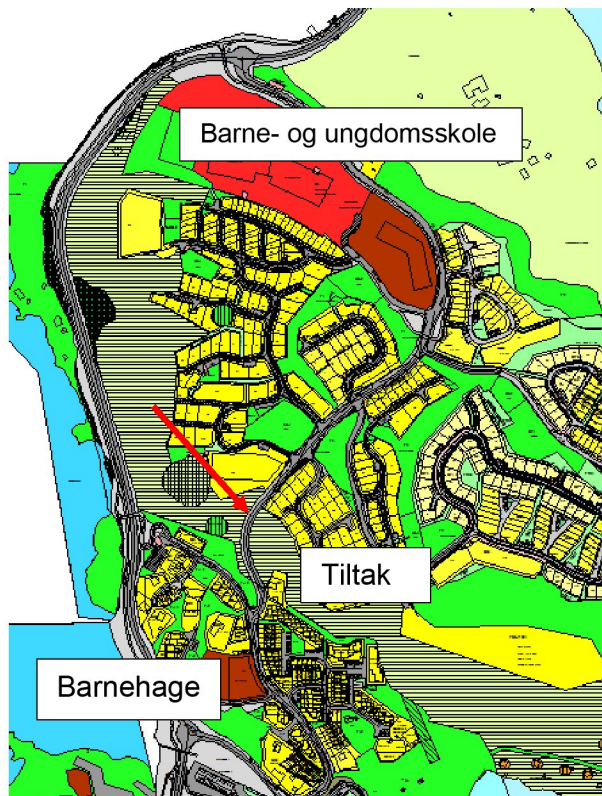
På tomt «1» vil alt tilgjengelig uteoppholdsareal være vendt mot vest. Dette medfører at en vil tilbringe uteoppholdet vendt mot veiareal og felles trafikkområde. Uteoppholdsareal til denne enheten vil, så vidt vi kan se, være delt i tre små arealer. Et mot Justnesskauen – veien, et ved boligens inngangsparti og et langs eiendomsgrense mellom eneboligtomt og parkeringsplass.

Ut over utfordringen med å få til tilstrekkelig med parkeringsarealer og uteoppholdsarealer vil omsøkte bygningsmasse gi utfordringer med bevaring av terreng og vegetasjon i området på grunn av bygging utenfor byggegrense. Dette vil samtidig føre til terrenginnngrep nærmere friluftsområde. Spesielt bevaring av vegetasjon er viktig da overvann kan være en utfordring i dette området. Terrenget er bratt og dermed er det en del overvann som naturlig vil finne veien ned til tiltakseiendommen. Derfor er det viktig at det beholdes og eventuelt reetableres vegetasjon som kan ta opp deler av overvannet her.



Hensynet bak planens bebyggelse, 2 eneboliger, på tiltakseiendommen er en sammenheng mellom terrenget og bebyggelsen omkring. Eneboliger på tiltakseiendommen vil være gjennomførbart uten at terrenget berøres i vesentlig grad, både i forhold til bygningers volum, arealer til parkering og uteoppholdsarealer, samt i forhold til eiendomsgrensene på tiltakseiendommen. Ved å etablere ytterligere en enhet her som reduserer arealer til ulike formål, vil en være avhengig av noe mer terrenginngrep for å tilpasse arealer til formål som må ivaretas. På denne måten vil omsøkte del av tomannsbolig plassert mot sør komme svært nær både uteoppholdsarealer og bygning på naboeiendommen med adresse Eidshaven 100 (rekkehus i syd). Dermed vil kvaliteten på begge disse eiendommene bli redusert. Avstand mellom bebyggelsen på de to eiendommene blir ca. 3,4 meter, noe som er en meter mindre enn det som er regulert avstand mellom byggegrenser. I følge søker skal bygget oppføres med brannvegg, men det sies ikke noe om areal tilgjengelig rundt denne boenheten for vedlikehold. Bygningen er vist 1,3 meter fra eiendomsgrense, og på dette arealet skal det i tillegg være adgang til boenheten.

For omkringliggende naboer vil innvilgelse av dispensasjoner i denne saken føre til en reduksjon av kvaliteten på friområder som skal være tilgjengelig for allmennheten. En tillatelse til fradeling av dette friluftsområde som tilleggsareal til boligtomter vil gi en privatisering av friluftsområdet som ikke er ønskelig. Dette gjelder den forhøyningen som er i terrenget mellom eksisterende bolig på tiltakseiendommen og byggefeltet bak kollen. Den kollen kan i stor grad gi rekreasjonsmuligheter for barn og unge gjennom ferdsel i skogarealet. Samtidig vil ferdsel opp på kollen gi utsiktspunkt for dem som benytter arealet. I tillegg kan omsøkte dispensasjoner kunne bety at både fastboende og besøkende på tiltakseiendommen må benytte tilliggende vei for parkering. I følge ingeniørvesenet blir det svært trangt inne på tiltakseiendommen i forhold til parkering og manøvreringsarealer. Dette kan også medføre at det blir rygging ut på Justnesskauen – veien i stedet for at bilene manøvreres inne på egen eiendom. Plan- og bygningssjefen er svært skeptisk til en løsning som kan legge opp til parkering eller rygging ut på denne veien da dette er en av hovedveiene i området med barnehage på den ene siden og skole på motsatt side.



Søker har i sin søknad opplyst at bebyggelsen kan tilknyttes offentlig vann og avløpssystem i området. Offentlig vann og avløpssystem er etablert i området i henhold til den bebyggetettheten som reguleringsplanene gir åpning for. I dette tilfellet er det snakk om en fortetting ut over det som ligger som beregningsgrunnlag for offentlig system i området. Etter en muntlig diskusjon med ingeniørvesenet vil dette la seg løse i dette området, men det gjøres oppmerksom på at overvann kan bli en utfordring som må løses på egen eiendom uansett om etableringen er i tråd med antall regulerte bygninger eller om dette antallet passerer. Dersom det innvilges dispensasjon fra arealformål for etablering av boligformål er plan- og bygningsjefen bekymret for at dette vil kunne skape presedens i området og at en dermed vil kunne få flere tilsvarende søknader og derav flere boliger i området som vil belaste offentlig infrastruktur.

Når det gjelder hensynet til friområde som gjelder tilleggsparsellene til boligtomt, er det i gjeldende plan regulert et friområde \ belte mellom feltet Eidet og feltet Justneshalvøya. Dette er gjort for å ivareta ubebygde arealer mellom to forholdvis store utbyggingsområder slik at beboerne skal kunne ha noe ubebygde areal til rekreasjon uten trafikk og støy. Omsøkte tiltak griper inn i denne buffersonen på en slik måte at kvaliteten for beboerne innenfor de to feltene vil kunne bli redusert. Rundt tiltakseiendommen er denne buffersonen på sitt smaleste og en reduksjon slik søknaden legger opp til vil gjøre at det ikke lengre er noen buffer mellom de to reguleringsfeltene. Dermed blir rekreasjonsområdet redusert, og støynivået i begge felt vil øke.

Romfølelse, tilgang på lys og luft og avstand mellom bebyggelse vil bli berørt av omsøkte dispensasjoner. Jo mer bebyggelse som kommer i nærområdet desto mindre romfølelse er mulig å oppnå. Både Eidet feltet og Justneshalvøya er allerede store tettbebygde områder, og begge har stort behov for de ubebygde arealene som er igjen i området for å ivareta støy, rekreasjon, avstandsopplevelse og arealer hvor en kan trekke seg litt tilbake.

Plan- og bygningsjefen kan ikke se at det foreligger vesentlige fordeler ved innvilgelse av dispensasjon enn dem som vil være for tiltakshaver. Det er ingen fordeler for allmennheten ved gjennomføring av omsøkte tiltak. Innvilgelse vil bare legge begrensninger på allmennhetens tilgang til friområder og eventuelt mindre oversiktlig veiareal ved tiltakseiendommen. For naboer vil ikke tiltaket ha positive konsekvenser. Tiltaket vil imidlertid

legge begrensninger på nærmeste nabo sitt uteoppholdsareal. Ellers vil støy fra Justneshalvøyafeltet kunne bidra til en redusert bokvalitet for naboer. Ingen myndigheters interesseområder berøres positivt av tiltaket. Tiltaket gir en merbelastning på infrastruktur, både gjennom veier, vann- og avløpssystem. I tillegg vil en fortetting kunne gi en økning i forhold til det beregningsgrunnlaget som ligger til grunn for utbygging av skoler og barnehager i nærområdet.

Dermed sitter man igjen med tiltakshavers fordeler. Innvilgelse av dispensasjon vil gi flere enheter som vil kunne selges og tiltakshaver får dermed en økonomisk gevinst. Dette er imidlertid ikke noe som kan legges til grunn for innvilgelse av dispensasjon. Tiltakshaver skriver i sin dispensasjonssøknad at eiendommen har et stort potensiale og at forholdene dermed skulle ligge godt til rette for at det kan innvilges dispensasjon. Plan- og bygningssjefen kan ikke se hvilke forhold som ligger godt til rette for å innvilge dispensasjon, jamfør vurderingen over. Det er oppgitt at arealbruken ligger innenfor planen, men det er samtidig søkt dispensasjon fra mange forhold i denne saken. Dette medfører, så vidt plan- og bygningssjefen kan forstå, at tiltakene ikke er i tråd med intensjonene i planen.

Ved behandling av dispensasjonssaker skal det vurderes hvorvidt vedtaket kan gi uheldige presedensvirkninger i området. Et avslag på søknad om dispensasjon kan vanskelig gi uheldige presedensvirkninger, men dersom det innvilges dispensasjon vil dette kunne gi uheldige presedensvirkninger i dette området. Dette begrunnes med at buffersonen mellom de to boligfeltene har flere muligheter for fortetting. Omsøkte dispensasjoner er ikke i noen særstilling i forhold til argumentasjon som kan benyttes i andre deler av dette området. Det er til og med andre mulige fortettinger i dette området som vil kunne benytte argumenter i sterkere grad enn det tiltakshaver \ søker kan. En innvilgelse av dispensasjon i denne saken vil dermed kunne gi en svært uheldig presedensvirkning i et område hvor det ikke er gitt noen tilsvarende dispensasjoner tidligere.

Konklusjon:

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) foreligger ikke. Da første kumulative vilkår i plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt, vurderes ikke andre kumulative vilkår angående fordeler og ulemper med tiltaket. Det anbefales derfor at By- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjoner fra reguleringsplanen.

Gudveig T. Dalaker, 13.12.2018

Sak 6/19: Krittveien 40 - 63/1147 seksjon 26 og 27 - søknad om dispensasjon fra formål i reguleringsplanen

Vedlegg

VS_ Søknad om dispensasjon fra formål i reguleringsplanen i Krittveien gnr 63_ bnr 1147 seksjon 26 og 27 _ V Dalaker

kritt 1

kritt 2

kritt 3

kritt 4

kritt 5

krittveien kommunen finale..2

Krittveien 40 - 63/1147 seksjon 26 og 27 - dispensasjon fra formål i reguleringsplanen - uttalelse fra ingeniørvesenet



Arkivsak-dok. 201827062-4
Saksbehandler Gudveig Tønnesøl Dalaker

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
17.01.2019

Krittveien 40 - 63/1147 seksjon 26 og 27 - søknad om dispensasjon fra formål i reguleringsplanen

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra regulert formål.

Søknaden går på dispensasjon fra formål industri\kontor fra å etablere tjenesteyting dyreklinikk på 90kvm i egen seksjon i Krittveien.

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget viser til saksfremstilling vedr. begrunnelse, og avslår søknad om dispensasjon fra regulert formål.

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#), jfr. samme lovs [§ 12-4](#) "Rettsvirkning av reguleringsplan".

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

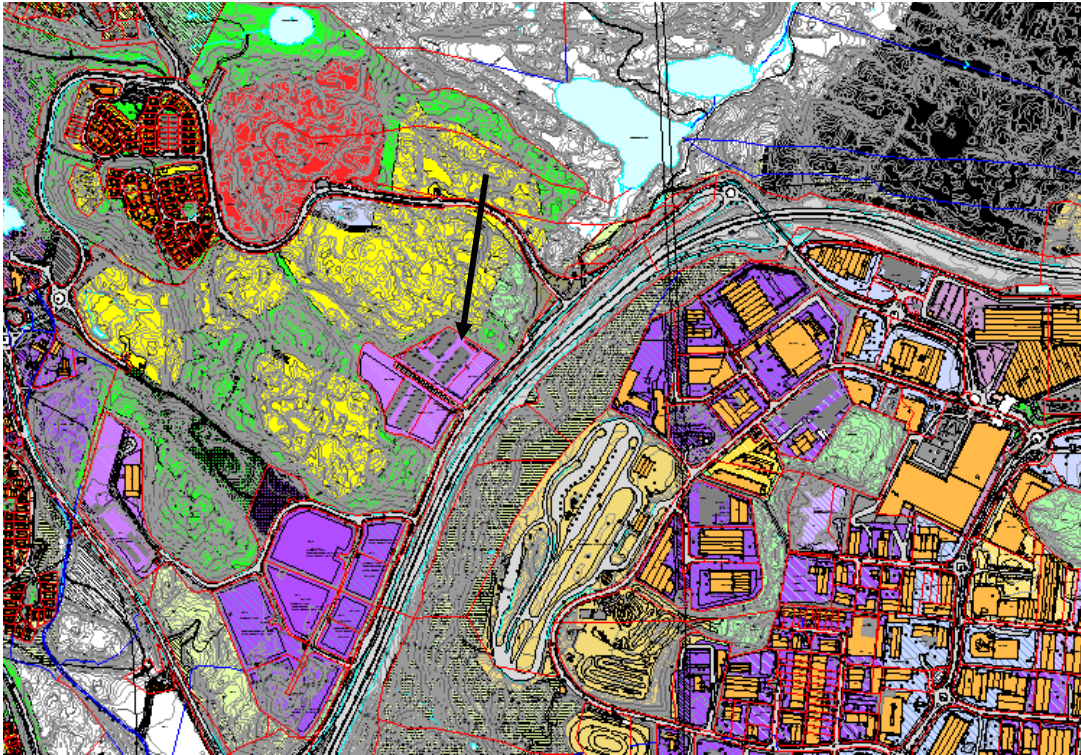
Trykte vedlegg

- 1 Søknadsdokumentasjon
- 2 Uttalelse fra vegmyndighet

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

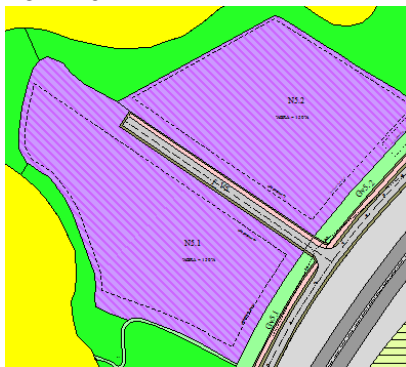
SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av reguleringsplan for Lauvåsen næringsarealer, N1, N4 og N5, vedtatt 13.4.2011.



Reguleringsplan - Plan nr. 1184
Lauvåsen felt N1, N4 og N5
Kristiansand kommune

Byggeområder, §25, 1. ledd nr 1
Industri
Kontor/Industri

Eksisterende forhold

På eiendommen er det tillatt oppført lagerbygning med mesanin i enkelte seksjoner den 15.11.2018. Byggene skal tilkobles offentlig vann og avløp. Det er ikke gitt ferdigattest enda på noen av byggene.

Søknaden

Søknad om dispensasjon er mottatt Kristiansand kommune den 7.11.2018.

Uttalelser fra annen myndighet

Søknad om dispensasjon er forelagt vegmyndigheten og by- og samfunnsenheten for uttalelse.

Vegmyndigheten har i sin uttalelse datert 5.12.2018 konkludert med at de ikke har noen merknader utover at det bør sikres tilstrekkelig med parkeringsarealer for ansatte og besøkende. De har estimert et behov på ca. 4-5 parkeringsplasser som må være tilhørende virksomheten.

By- og samfunnseneheten har ikke besvart oversendelsen innen fristen på fire uker, og saken fremlegges dermed uten uttalelse fra by- og samfunnseneheten.

Plan- og bygningssejens vurdering

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.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Dispensasjon:

Tiltaket er i strid med reguleringsplanens formål og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Området er avsatt til kontorindustri mens tiltakshavers virksomhet faller inn under formål tjenesteyting.

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, 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. 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.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. 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.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra regulert formål. Som begrunnelse oppgir tiltakshaver at:

- tiltakshaver har solgt sin virksomhet og skal opprette ny
- dette vil gi arbeidsplasser
- det er få områder som er regulert til tjenesteyting, og som er egnet til tiltakshavers virksomhet
- andre lokaler til tjenesteyting som eksisterer i dag er fellesskap med tannleger, men dette er ikke forenlig med dyreklinikk

- virksomheten trenger ikke mer enn 120kvm og et lager
- det er mange fordeler ved å etablere virksomheten i egen seksjon på grunn av;
 - allergier og eget ventilasjonssystem
 - røff produksjon
 - egen branncelle
 - vinduer gir godt med lys
 - trafikalt god infrastruktur
 - ingen sjenanse for naboer da virksomheten utføres innendørs
 - tjenesteyting legges utenfor boområder

Hensyn:

Hensynet bak de spesifiseringer på virksomheter som kan tillates innen området er at kommunen vil sikre forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området slik at næringsvirksomhetene ikke skal komme i konflikt med nærliggende boligområder.

Vurdering:

Plan- og bygningsloven § 19-2 har to kumulative vilkår for innvilgelse av dispensasjon. Første vilkår er at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke må bli vesentlig tilsidesatt.

I denne saken er hensyn konsentrert rundt forholdet til omgivelsene for de 90kvm som er tiltenkt dyreklinikk. Forskjellene på industri\kontor og tjenesteyting er blant annet trafikkbildet. Det vil kunne forventes noe mer trafikk til en dyreklinikk enn kontor\industri. Bakgrunnen for denne påstanden er at til en dyreklinikk vil dyrene bli kjørt, tjenesten levert og så transport hjem igjen. Dermed vil trolig antall kjøretøy i snitt per time bli noe høyere enn de andre virksomhetene i området. En vil kunne hevde at omsøkte plassering i forhold til Lauvåsen hovedvei vil føre til at dette ikke er en stor utfordring da det er snakk om en samlevei inn til kontor\industri som ligger ca. hundre meter fra hovedveien. Denne samleveien benyttes ikke av noen andre enn de virksomheter som er etablert i området.

Trafikk til og fra denne virksomheten vil kunne gi noe støy til omkringliggende bebyggelse, men i dette området er det terrengforskjeller og vegetasjon av en slik art at dette trolig ikke vil være så vesentlig at dette alene gir grunnlag for avslag på søknaden. Mye av den samme vurderingen må legges til grunn ved vurdering av en smådyrsklinikk i forhold til arealer for lufting før og etter dyrlegebesøk. Det er naturlig at dyrene har behov og vil markere i forbindelse med besøk på et sted der det er flere dyr. En slik problematikk vil være vesentlig i nær tilknytning til et boligområde. Dette er imidlertid ikke situasjonen med omsøkte plassering da det er flere omkringliggende friområder og grøftearealer som vil fange dyrenes oppmerksomhet i langt større grad enn boliger et stykke unna.

Å etablere en virksomhet med tjenesteyting så nært opptil industri kan føre til utfordringer i forhold til mye trafikanter i forhold til varelevering og liknende. I dette området er det etablert større industri\kontorlokaler med gode parkeringsarealer og manøvreringsarealer rundt bygningene. Selv om det kommer biler med større volum inn i dette området vil farten være svært lav da det er mange seksjoner med porter og innganger langs hele fasaden.

Selv om det er få av disse argumentene som hver for seg gir mulighet for avslag på søknaden, er søknaden en dispensasjonssøknad fra gjeldende formål i planen. Det er ikke gitt tilsvarende dispensasjoner i dette området tidligere. På bakgrunn av dette mener plan- og bygningssjefen at by- og miljøutvalget bør avslå dispensasjon. Å åpne opp for tjenesteyting kan danne presedens for hele planområdet, og vil være uheldig.

Konklusjon:

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) foreligger ikke. Da første kumulative vilkår ikke er oppfylt i denne saken blir det ikke foretatt en vurdering av andre kumulative vilkår, fordeler og ulemper.

Gudveig Tønnesøl Dalaker, 13.12.2018

Sak 7/19: Steindalen gnr. 11, bnr. 415 m.fl. - detaljregulering - offentlig ettersyn

Vedlegg

1. Steindalen_Plankart, sist datert 14.12.18
2. Steindalen_Bestemmelser, sist datert 14.12.18
3. Steindalen_Planbeskrivelse, sist datert 14.12.18
4. Steindalen_Illustrasjonsplan
5. Steindalen_Snitt A, B, C
6. Steindalen_Perspektiver
7. Steindalen_Sol-skygge-analyse
8. Steindalen_Naturmangfoldutredning, sist datert 18.06.18
9. Steindalen_Geoteknisk notat, sist datert 30.04.17
- 3607 Støyrapport Steindalen 14
11. Steindalen_Beregning av slokkevannskapitet, sist datert 25.06.18
12. Steindalen_Møtreferat vedrørende slokkevannskapitet, sist datert 22.11.18
13. Steindalen_Overvannsberegning, sist datert 29.08.18, med vedlegg
14. Steindalen_ROS-sjekkliste, sist datert 26.11.18

Arkivsak-dok. 201303818-42
Saksbehandler Gisela Urte Nilsen

Saksgang	Møtedato
By- og miljøutvalget	17.01.2019

Steindalen gnr. 11, bnr. 415 m.fl. - detaljregulering - offentlig ettersyn

Planområdet ligger i Voiebyen, nær Voie områdesenter og omfatter i hovedsak fire eiendommer. Eiendom 11/415 eies av Arnesen Bygg AS og er bebygd med en kontor- og lagerbygning. Eiendom 11/489 eies av Uno Bygg AS og er bebygd med en kontor- og lagerbygning som også inneholder en koblingsentral for Telenor. Eiendommene 11/760 og 11/290 eies av Kristiansand kommunes boligstiftelse og er bebygd med en enebolig med garasje som ligger på en kolle ca. 7m høyere enn veien.



Planområdet er omsluttet av fjellskråninger mot nord, vest og sør. Øst for planområdet ligger Steindalen-veien.

I planforslaget foreslås det å rive eksisterende enebolig, kontorer og lagerbygg og å bygge to nye leilighetsbygg i 3-7 etasjer (inkl. parkeringsetasje). Kollen sørvest i planområdet, som er bebygd med en enebolig, er foreslått sprengt bort. Det legges til rette for maks. 48 boenheter. Leilighetsbyggene er planlagt med flate tak, takterrasser og sedumtak. Parkering for biler etableres i felles parkeringsanlegg i første etasjen. I tillegg kommer 6 gjesteparkeringsplasser på bakkeplan. Det foreslås 1 parkeringsplass per boenhet pluss 0,25 gjesteparkeringsplasser per boenhet. Det tilrettelegges for uteoppholdsarealer på lokk over parkeringsetasjen, på felles takterrasser og på private balkonger og terrasser.

Å legge til rette for boligfortetting i nærheten av et lokalsenter er et positivt grep som er i tråd med kommunens arealstrategi. Planområdet ligger i et godt etablert boligområde og nær de fleste funksjoner som trengs i hverdagen. Planforslaget bidrar til lokalområdet med å tilrettelegge for en snarveiforbindelse fra Koggeveien til Voie senter. Dette vil øke fremkommeligheten for gående. Planforslaget bidrar også med opparbeidelse av kvartalslekeplassen ved Voie senter, samt med en sandlekeplass innenfor planområdet. Sentrale problemstillinger i prosessen har vært sol-, støy- og terrengforhold, naturmangfold og rassikring. Terrenget i planområdet er utfordrende, og ikke alle løsninger er optimale,

blant annet når det gjelder den 4 meter høye muren som er planlagt mot Steindalen-veien. Det er krav om avtrapping og beplantning av muren for å dempe høydevirkningen.

Kommunen eier skrenten bak den planlagte bebyggelsen og har ansvaret for fjellsikring. Det har vært jobbet mye med å tilrettelegge for adkomst, men parkvesenet mener fortsatt at det ikke er tilstrekkelig sannsynliggjort at det vil være adkomst med lift til å sikre fjellet og til å vedlikeholde fjellsikringen. Etter høringen må illustrasjonsplan, snitt og evt. reguleringskart revideres for å dokumentere at adkomst til fjellsikring er tilstrekkelig ivaretatt.

Det er uenighet mellom forslagstiller og Plan-, bygg- og oppmålingsetaten angående krav om å oppføre ny bebyggelse hovedsakelig med konstruksjon av tre. Forslagstiller ønsker ikke at valg av konstruksjonsmetode fastsettes i reguleringsplan. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten anbefaler at det tilføyes følgende bestemmelse før planen legges ut til offentlig ettersyn:

- «I hovedsak skal ny bebyggelse oppføres med tre som fasadekledning og i bærende konstruksjoner.»

Plan- og bygnings sjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn med endringene beskrevet over.

Forslag til vedtak

1. By- og miljøutvalget legger detaljregulering for Steindalen gnr. 11, bnr. 415 m.fl. sist datert 14.12.2018, med bestemmelser sist datert 14.12.2018 ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må bestemmelsene endres slik at:
 - a. «I hovedsak skal ny bebyggelse oppføres med tre som fasadekledning og i bærende konstruksjoner», tilføyes.
3. Før planen fremmes for sluttbehandling skal det foreligge dokumentasjon som viser at fremtidig fjellsikring kan ivaretas.

Venke Moe
Plan- og bygnings sjef

Eirik Heddeland Martens
Planleder

Lovpålagte vedlegg

1. Plankart, sist datert 14.12.18
2. Bestemmelser, sist datert 14.12.18
3. Planbeskrivelse, sist datert 14.12.18

Bakgrunnsstoff

4. Illustrasjonsplan
5. Snitt
6. Perspektiver
7. Sol-skygge-analyse
8. Naturmangfoldutredning, sist datert 18.06.18
9. Geoteknisk notat, sist datert 30.04.17
10. Trafikkstøyutredning, sist datert 21.12.18
11. Beregning av slokkevannskapasitet, sist datert 25.06.18
12. Møtereferat vedrørende slokkevannskapasitet, sist datert
13. Overvannsberegning, sist datert 29.08.18, med vedlegg

14. Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse, sist datert 26.11.18

BAKGRUNN FOR SAKEN

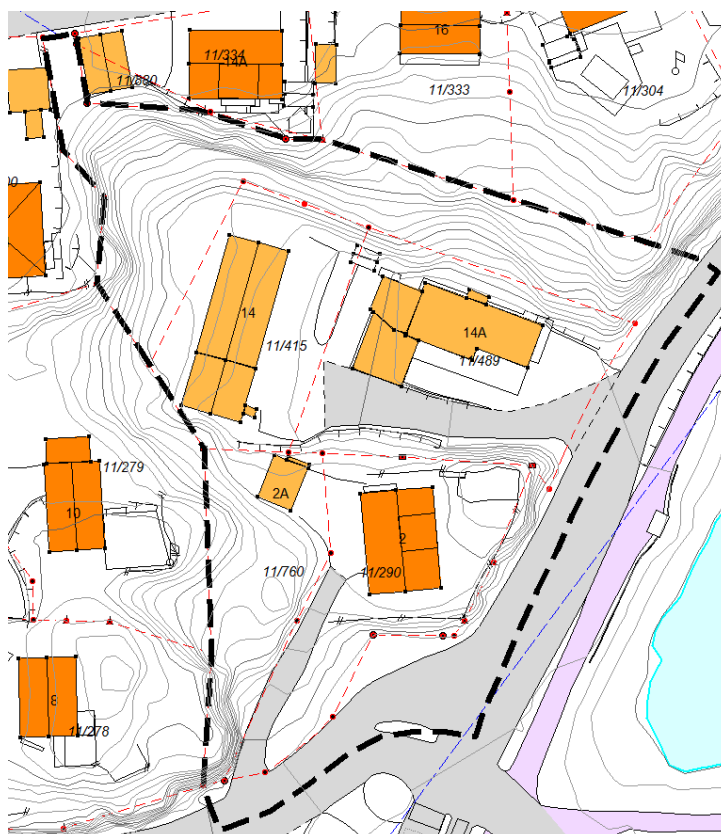
Forslag til detaljregulering på gnr./bnr. 11/415 m.fl. i Steindalen er utarbeidet av Strek Arkitekter AS og SPISS Arkitektur & Plan AS på vegne av Arnesen Bygg AS og Uno Bygg AS. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av to leilighetsbygg på eiendommene gnr./bnr. 11/415, 11/489, 11/290 og 11/760.

Dagens situasjon



Oversiktskart

Planområdet ligger i Voiebyen, nær Voie områdesenter og omfatter i hovedsak eiendommene gnr./bnr. 11/415, 11/489, 11/290 og 11/760, samt deler av den kommunale eiendommen 11/244, se kart. Eiendom 11/415 eies av Arnesen Bygg AS og er bebygd med en kontor- og lagerbygning. Eiendom 11/489 eies av Uno Bygg AS og er bebygd med en kontor- og lagerbygning som også inneholder en koblingsentral for Telenor. Eiendommene 11/760 og 11/290 eies av Kristiansand kommunes boligstiftelse og er bebygd med en enebolig med garasje som ligger på en kolle ca. 7m høyere enn veien.



Planområdet er omsluttet av fjellskråninger mot nord, vest og sør. Øst for planområdet ligger Steindalen-veien.

Området er hovedsakelig preget av eneboligbebyggelse. Øst for planområdet ligger Voie senter med butikker og et større leilighetsbygg i 6 etasjer. Området har god kollektivdekning med blant annet metrobuslinje M2. Ved Voie senter ligger også Fåretjønna og areal som er avsatt til kvartalslekeplass.



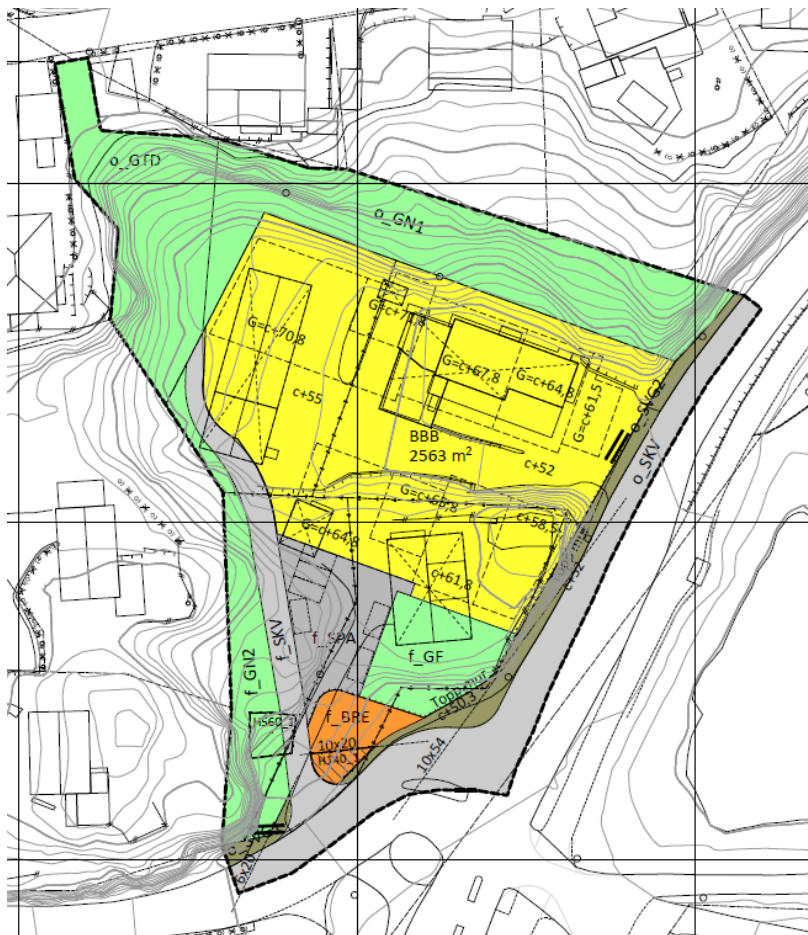
Situasjonskart

Planens innhold

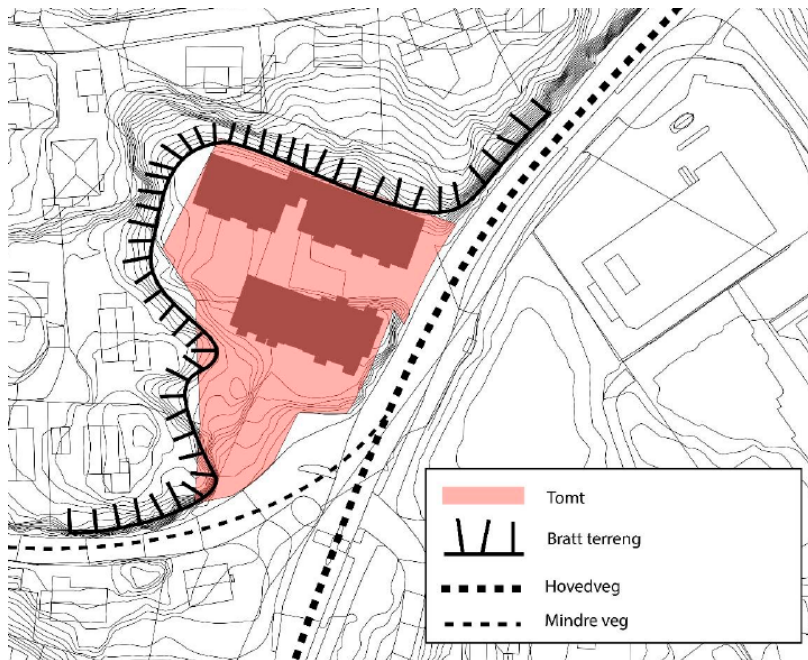
I planforslaget foreslås det å rive eksisterende enebolig, kontorer og lagerbygg og å bygge to nye leilighetsbygg i 3-7 etasjer (inkl. parkeringsetasje). Kollen sørvest i planområdet, som er bebygd med en enebolig, er foreslått sprengt bort. Det legges til rette for maks. 48 boenheter. Leilighetsbyggene er planlagt med flate tak, takterrasser og sedumtak. Parkering for biler etableres i felles parkeringsanlegg i første etasjen. I tillegg kommer 6 gjesteparkeringsplasser på bakkeplan. Det foreslås 1 parkeringsplass per boenhet pluss 0,25 gjesteparkeringsplasser per boenhet. Det tilrettelegges for uteoppholdsarealer på lokk over parkeringsetasjen, på felles takterrasser og på private balkonger og terrasser.

Planen legger til rette for en snarvei fra Koggeveien til Steindalen (tursti). På grunn av terrenget vil snarveien ikke være universelt utformet. Det etableres også en privat sandlekeplass i planområdet.

På plankartet reguleres arealet som skal bebygges med leilighetsbygg til boligbebyggelse-blokkbebyggelse. Parkeringsetasjen reguleres til parkeringsanlegg. Øvrig bebyggelse reguleres til renovasjon og til telekommunikasjonsanlegg. Sandlekeplassen reguleres til felles grønnstruktur. Den øvre delen av snarveien – turstien – reguleres til offentlig grønnstruktur. Skrenten vest for adkomstveien reguleres til felles grønnstruktur. Skråningen nord for bebyggelsen eies av kommunen og reguleres til offentlig grønnstruktur. Øvrige arealer reguleres til kjørevei, parkering og annen veigrunn.



Forslag til plankart



Illustrasjon fra planbeskrivelsen

Utfordringer i planarbeidet har vært knyttet til terreng-, sol- og støyforhold. I planområdet er det store høydeforskjeller slik at utearealene vil ha en stigning på 1:10. Trinnfri gangadkomst til boliger løses via parkeringsanlegget slik at krav til tilgjengelighet blir oppfylt. Skråningene som omkranser planområdet fører til at det er utfordrende å tilrettelegge for gode solforhold. Steindalen er en relativt trafikkert vei som medfører veitrafikkstøy. Uten tiltak ligger deler av planområdet i gul eller rød støysone.

For mer detaljert beskrivelse av planens innhold, se planbeskrivelsen.



PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Regional plan for Kristiansandsregionen 2011-2050

Voie er definert som lokalsenter i regionplanen. En tettere bebyggelse i tilknytning til Voie senter vil bidra til å styrke lokalsenteret og bygger dermed opp under regionplanens intensjoner.

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2017 – 2030

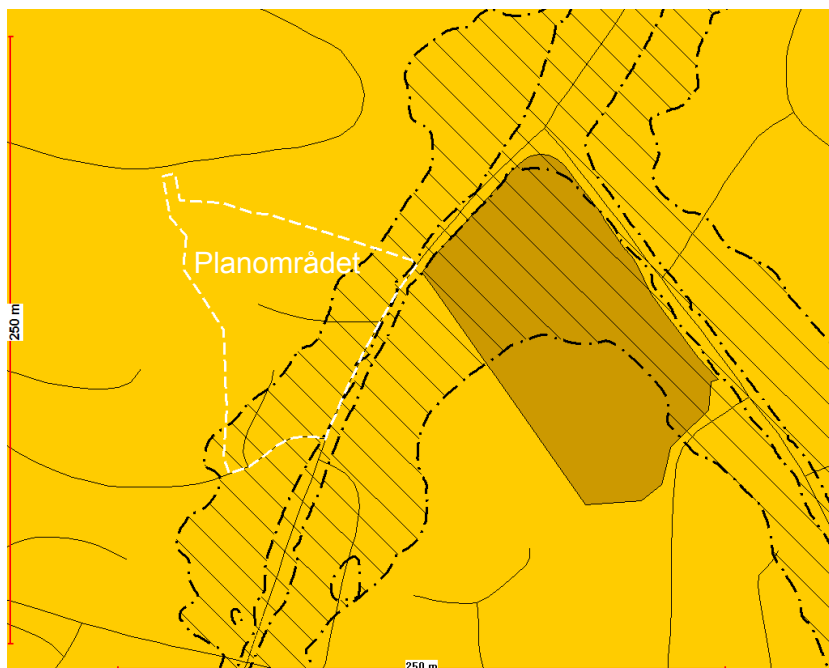
Planforslaget bygger opp under kommuneplanens samfunnsdel ved å tilrettelegge for høy arealutnyttelse nær lokalsenteret Voie senter som har god kollektivdekning og hvor det finnes senterfunksjoner i gangavstand fra planområdet. Ved å tilrettelegge for en ny snarvei bidrar planforslaget til at flere boliger får kortere avstand til Voie senter.

Se planbeskrivelsen for regulantens vurdering av planforslaget i forhold til kommuneplanens satsingsområder.

I forhold til kommuneplanens arealstrategi, så skal det legges til rette for boligbygging og fortetting etter følgende prioritet: 1. Kvadraturen og tilgrensende områder, 2. Bydelssentre, 3. Områdesenter/ lokalsentre og umiddelbar nærhet, 4. Langs områder med høyfrekvent busstilbud. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til lokalsentre. Dermed er boliglokaliseringen i tråd med arealstrategien, som 3. prioritet.

Kommuneplanens arealdel 2011 - 2022

I forhold til gjeldende kommuneplanen ligger planområdet i formålet Bebyggelse og anlegg – eksisterende. Deler av planområdet mot Steindalen-veien er omfattet av gul støysone. Planområdet ligger inntil Voie senter som er regulert til sentrumsområde. Det er naturlig med en relativt høy utnyttelse også i områder som grenser til sentrumsområdet.



Planområdet i forhold til kommuneplanen

Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommuneplanen. Planen avviker fra kommuneplanen når det gjelder uteoppholdsareal og parkering. I kommuneplanen er det krav om 80m² uteoppholdsareal per boenhet og 1,5 parkeringsplasser per boenhet i fellesanlegg, pluss gjesteparkering.

Planforslaget sikrer 50m² uteoppholdsareal per boenhet. Det er en utfordring å få til gode solforhold på uteoppholdsarealene på bakkeplan. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at 50m² uteoppholdsareal kan aksepteres når kvaliteten på disse arealene blir god. Det er derfor lagt inn en bestemmelse om at alle boenheter skal ha minst 10m² privat uteoppholdsareal i form av balkong, terrasse eller forhage. I tillegg kommer felles takterrasser som vil ha gode solforhold. Det er krav om jorddybde for utearealer som ligger på lokk over parkeringsetasjen. Hensikten er å sikre at disse arealene får et grønt preg og kan beplantes med variert beplantning, også større busker som gir le og skjerming. Støyutredningen viser at uteoppholdsarealene, både på bakkeplan og på balkongene og takterrassene må skjermes mot støy. Dette er sikret i bestemmelsene. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten anser foreslått uteareal for å være tilstrekkelig.

Når det gjelder parkering legger planforslaget opp til 1 biloppstillingsplass per boenhet i fellesanlegg. I tillegg kommer 0,25 gjesteparkeringsplasser per boenhet. Planområdet ligger i ytre sone hvor det er krav om 1,5 bilparkeringsplasser per boenhet i tillegg til gjesteparkeringsplassene. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at avviket kan aksepteres siden planområdet ligger tett opp til lokalsenteret og har gode kollektiv- og gang-/sykkelveiforbindelser.

Reguleringsplaner

Foreslått reguleringsplan berører følgende vedtatte planer:

- Veiareal i reguleringsplan for Steindalen/Skonnertveien g/s (plan-ID 444), vedtatt 28.03.1984
- Garasjer/parkering, boligformål og offentlig friområde i reguleringsplan for Voiebyen I (plan-ID 131), vedtatt 19.06.1963

Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av disse reguleringsplanene.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 7. juli 2014 med frist 01.09.2014. Det kom inn 4 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Offentlige myndigheter hadde innspill ang. rekkefølgekrav, utnyttelse, grønnstrukturen, boligstørrelse, trafiksikkerhet, solforhold og utforming i tillegg til generelle innspill til planarbeidet. Det er kommet innspill fra en nabo som er opptatt av utsikt, innsyn, rasfare og fjellsikring, støy fra takterrassen, sti opp til Koggeveien og begrensninger på utbyggingsmuligheter på egen eiendom.

De fleste merknader er imøtekommet i planforslaget. Svalgangsløsning er ikke tatt ut av prosjektet. Byggehøydene berører nabobebyggelsen i liten grad når det gjelder utsikt. Takterrasser er beholdt i prosjektet siden det sikrer solrike utearealer for beboerne. Det er rekkefølgekrav til rassikring.

Medvirkning

Det har ikke vært gjennomført spesielle medvirkningsprosesser ut over vanlig oppstartsvarsling og kontakt med enkelte naboer.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa 25.01.2017.

I all hovedsak er innspillene fra samarbeidsgruppa ivaretatt i planforslaget.

Parkvesenet har vært opptatt av hvor ansvaret for fjellsikring av skrenten nordøst for bebyggelsen skal ligge. Administrasjonen foreslo i prosessen at arealet som er nødvendig for å ivareta fjellsikring reguleres til bebyggelse og anlegg og kjøpes av utbygger. Skrenten eies i dag av kommunen, og utbygger har ikke ønsket å kjøpe den. Det geotekniske notatet synliggjør behovet for fjellsikring i området, siden det er mye løst fjell, sprekker og nedfall av blokker. Siden skrenten skal forbli offentlig og ansvaret for vedlikehold av fjellsikringen mot bebyggelsen derfor ligger hos kommunen, har administrasjonen krevd at det sikres mulighet for adkomst til vedlikehold. Forslagstiller har trukket byggegrense på plankart 3 meter fra eiendomsgrense (med unntak fra et sted hvor byggegrensen ligger nærmere) og tilføyd en bestemmelse som sikrer kjøreadkomst til området bak bebyggelsen.

Parkvesenet mener at den viste løsningen ikke sannsynliggjør i tilstrekkelig grad at adkomst til fjellsikring er mulig. Parkvesenet mener at det må sikres atkomst for stor lift til fremtidig fjellsikring/vedlikehold av fjellsikring bak hele bygningsmassen. Passasjen må være min 3 meter, med utvidelse til 4 meter på aktuelle punkter der lift må kunne sette ut labber for stabilitet. Atkomst og plass for sikringsarbeider må vises og sannsynliggjøres i illustrasjonsplan og på snitt og sikres i reguleringskartet. Fjellsikring må på vanlig måte vurderes av geolog, og tiltak gjennomføres ved utbygging. Illustrasjonsplan og snitt må revideres etter høringen, og det må gjøres endringer på reguleringskartet hvis det er nødvendig.

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Å legge til rette for boligfortetting i nærheten av et lokalsenter er et positivt grep som er i tråd med kommunens arealstrategi. Planområdet ligger i et godt etablert boligområde og nær de fleste funksjoner som trengs i hverdagen. Tiltaket vil bygge opp under lokalsenteret og vil kunne bidra til et estetisk løft i området. Ved å sprengte vekk kollen på gnr./bnr. 11/290 åpnes landskapsrommet opp. Det vil være positivt for den landskapelige sammenhengen med Voie senter og friområdet rundt Fåretjønn. Planforslaget kan bidra til å styrke bebyggelsesstrukturen i lokalsenteret ved å bidra med et nytt leilighetsbygg som supplement til leilighetsbygget i senterområdet.

Planforslaget bidrar til lokalområdet med å tilrettelegge for en snarveiforbindelse fra Koggeveien til Voie senter. Dette vil øke fremkommeligheten for gående. Planforslaget bidrar også med opparbeidelse av kvartalslekeplassen ved Voie senter, samt med en sandlekeplass innenfor planområdet.

Sentrale problemstillinger i prosessen har blant annet vært:

- Plassering av bebyggelse og arkitektonisk utforming
- Kvalitet på uteoppholdsarealene
- Solforhold
- Støy
- Grønnstruktur
- Rasfare

Arkitektonisk utforming og kvalitet på uteoppholdsarealene

Et sentralt tema i planprosessen har vært plassering av bebyggelsen og høyde på bygg og terreng i forhold til å sikre best mulig solforhold for boligene. Planområdet er skyggfult, og det har derfor vært et ønske om å løfte uteoppholdsarealet opp. Uteoppholdsarealet er lagt på toppen av parkeringsetasjen, det ligger dermed en etasje over naturlig terrengnivå.

Avstanden mellom de to boligblokkene er lagt slik at mellomrommet får så mye bredde som det er plass til. Dette fører til noe mer romlighet og bedre solforhold, selv om mellomrommet fortsatt er relativt smalt. I tillegg har det vært jobbet med høydene på den sørlige blokka. Redusert høyde fører til bedre solforhold bak. Det er fremdeles lite sol på uteoppholdsarealene på ettermiddagen, men det er brukbart med sol på de fleste balkongene. Det er hovedsakelig boligblokken i syd som skyggelegger uteoppholdsarealet mellom blokkene. Dersom man ønsker å forbedre solforholdene, må høyden på det sørlige bygget senkes ytterligere.

Det at parkeringsetasjen ikke er nedsenket medfører høye murer langs med Steindalenveien som fører til at området kan oppleves som innestengt og lite inviterende. Høye murer kan også ha en negativ effekt på opplevd trygghet. For å avbøte høyden er det stilt krav i bestemmelsene om at forstøtningsmurene mot vei skal trappes ned og at avtrappingen skal beplantes.

Det er politisk vilje for å bygge mer i tre, også når det gjelder større bygg. Det er satt krav til at fasadene skal ha et betydelig innslag av trematerialer. Forslagstiller ønsker ikke at valg av konstruksjonsmetode fastsettes i reguleringsplan. Administrasjonen innstiller på at følgende bestemmelse tilføyes: *I hovedsak skal ny bebyggelse oppføres med tre som fasadekledning og i bærende konstruksjoner.*

Støy

Planområdet er utsatt for støy fra veitrafikk. Det er også utredet trafikkstøy medberegnet utbyggingen av Kroodden. Støyutredningen ble levert veldig sent i prosessen. Det har derfor vært vanskelig å vurdere sammenhengen mellom plassering av bebyggelse, uteoppholdsarealer og sandlekeplassen og hensyn til støy og sol. Bebyggelsen og sandlekeplassen er hovedsakelig plassert ut ifra hensyn til solforhold. Når støyutredningen

nå kom inn i slutten av prosessen, så var plassering av bebyggelsen låst og diskusjonen har dreid seg om avbøtende tiltak og ikke om overordnede plangrep.

Støyutredningen (trafikkstøy fremskrevet til 2036) viser at støyskjermingstiltak er nødvendig. Det at uteoppholdsarealet ligger en etasje over bakkenivå bidrar til noe støyskjerming. Det er hovedsakelig lekeplassen og fasader, balkonger og utearealer mot øst og sør som ligger innenfor gul og rød støysone dersom det ikke gjennomføres støytilltak. Foreslåtte tiltak er områdeskjerming i form av en støyskjerm langs hele eiendommen på toppen av mur mot veien. I tillegg må balkonger, takterrasser og noen uteplasser skjermes med tette brystninger. Gavlfasadene mot vei vil fortsatt ha støynivå over grenseverdien i de øverste etasjene. Øvrige fasader vil ligge mot «stille side» slik at alle leiligheter vil ha muligheten til stille side. Krav om stille side er også sikret i bestemmelsene.

Støyskjerm på toppen av mur langs med veien er uheldig, siden det øker den opplevde høyden ytterligere til totalt 5,5 meter, se også tilbakemelding angående høy mur over. Plasseringen av støyskjermingstiltak er ikke låst på plankartet. Bestemmelsene angir kun funksjonskravet (at uteoppholdsareal må skjermes mot støy). Det er dermed mulighet for å finne en arkitektonisk god løsning for støyskjermingen i detaljprosjekteringen.

Grønnstruktur

Planforslaget bidrar med en ny snarvei gjennom planområdet fra Koggeveien til Voie senter. Dette bidrar til at flere boligområder får en bedre tilkobling til lokalsenteret, gang-/sykkelveinett, kollektivtransport samt friområdet og kvartalslekeplass ved Fåretjønn. Terrenget er for bratt til å kunne utforme snarveien som turvei med universell tilgjengelighet. Deler av snarveien må utformes som trapper. Snarveien vil allikevel kunne anvendes av mange, og vil knytte de nye boligene i planområdet bedre sammen med de eksisterende boligene bak. Planforslaget bidrar dessuten med en ny sandlekeplass og opparbeidelsen av kvartalslekeplassen ved Voie senter.

Kulturminner

Det er ingen registreringer i planområdet.

Barn og unges interesser

Planområdet er per i dag ikke i bruk av barn og unge. Planforslaget bidrar positivt for barn og unge med å tilrettelegge for en allmenn tilgjengelig snarvei, sandlekeplass og med å opparbeide kvartalslekeplassen ved Voie senter, se også avsnitt om Grønnstruktur.

Universell utforming

Universell utforming har vært en utfordrende problemstilling i planprosessen pga. store terrengforskjeller i planområdet. Iht. Teknisk forskrift må leilighetsbyggene utformes med krav om tilgjengelighet når det gjelder planløsning i byggene; halvparten av boenhetene inntil 50m² BRA kan unntas fra krav om tilgjengelig boenhet. Leilighetsbygg med krav om heis har krav til universell utforming på uteoppholdsarealet. Det stilles også krav til gangadkomst for boligbygg.

I uteområdene er stigningsforholdet på maks. 1:10. Dette oppfyller ikke krav til stigningsforhold for gangadkomst til bolig. Gangadkomsten for begge leilighetsbygg løses derfor ved inngang gjennom parkeringsanlegget, som ligger på samme kotehøyde som veien (ingen stigning).

Teknisk forskrift åpner for at gangadkomst til uteoppholdsareal kan ha et stigningsforhold på 1:10 der terrenget er for bratt til å oppnå et stigningsforhold på 1:15.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risiko- og sårbarhetsanalyse med ROS-sjekkliste ligger som eget vedlegg i saken. Sjekklisten påpeker forhold knyttet til ras, terrengformasjoner som utgjør fare og

telekoblingsstasjonen i planområdet. Det er utarbeidet et geoteknisk notat som beskriver behov for sikring av ustabile fjellskrenter. Det er sikret i bestemmelsene at ras- og fallsikring skal prosjekteres i tekniske planer og i utomhusplanen og gjennomføres før igangsetting av tiltaket (rekkefølgegrav). Det er ikke spesielle forhold rundt telekoblingsstasjonen som utgjør fare eller medfører støy eller stråling.

Se også planbeskrivelsen for beskrivelse av forholdene.

Matjord

Planforslaget omfatter ikke omdisponering av matjord.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

- Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i kommunens kartdatabase. Det er i forbindelse med dette planarbeidet foretatt tilleggsregistreringer.
- Ved adkomsten til planområdet (tidligere avkjørsel til Klipperveien 2) er det registrert en forekomst av en utvalgt naturtype etter naturmangfoldloven § 52. Det er registrert en større eik med en omkrets på 220cm. Eiker med en omkrets på minst 200cm er omfattet av forskriften om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven.
- Det er registrert tre ulike svartelistede arter med svært høy risiko: Bulkemispel, rynkerose og rødhyll.



§ 9 Føre-var prinsippet

- Konsekvensene av tiltaket er kjent. Viktige naturverdier og truede eller sårbare arter/naturtyper vil bli berørt av tiltakene i planforslaget. Det er lagt en hensynssone rundt eiketreet med tilhørende bestemmelse, og det søkes å bevare eiketreet så langt det er mulig. Eiketreet ligger nærme den planlagte adkomstveien som må ligge der den er plassert i planforslaget på grunn av blant annet høyder og svingradius. Hvis rotsystemet blir skadet så mye at eiketreet ikke kan bevares, vil konsekvensen være at den må felles. Dette er av irreversibel karakter. Bevaring av treet blir vurdert av fagkyndig i samråd med kommunen når veien er underplanert og en ser om rotsystemet blir vesentlig skadet eller ikke.

§ 10 Samlet belastning

- Denne lokaliteten er en av flere områder som brukes av arten. Samlet belastning for arten i distriktet vil ikke bli skadelidende.

§ 11 Kostnader

- Kostnadene bæres av tiltakshaver.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

- I anleggsfasen og driftsfasen forutsettes det benyttet best mulige teknikker og driftsmetoder, jfr. § 12. Det er nødvendig å ha fokus på håndtering av fremmede arter med tanke på å unngå spredning (jf. Forskrift om fremmede organismer). Bestemmelsene sikrer at fremmede arter blir håndtert på en god måte. Dersom masser skal fraktes ut av planområdet, må det utarbeides tiltaksplan for håndtering av svartelista arter. Tiltaksplanen skal sikre at svartelista arter ikke blir spredt til nye områder.

Dersom det viser seg at eiketreet ikke kan bevares, er tiltaket i konflikt med naturmangfoldloven. Tiltaket anbefales allikevel fordi det vurderes å være mer samfunnsnyttig å få utbyggingen realisert. Regulant har flyttet adkomstveien så langt vekk fra

eiketreet som mulig. Det er ikke mulig å vite hvor rotsystemet til eika ligger før man har begynt å grave. Det kan være mulig at rotsystemet ligger gunstig til slik at eika kan bevares, men det er også mulig at rotsystemet blir skadet når adkomstveien opparbeides slik at eika må felles.

Infrastruktur (transport, kollektivtransport, vei, vann- og avløp)

Kapasitet på spillvann er oppbrukt i området og går i overløp direkte ut til sjøen. Ingeniørvesenet har allikevel akseptert at prosjektet kobler seg på.

I forbindelse med reguleringsplanen i Steindalen har slokkevann blitt beregnet og man ser at man sliter med å få 50 l/s i område. Område ligger i to forskjellige trykksoner og den eneste måte å få tilstrekkelig slokkevann er ved uttak fra to forskjellige trykksoner. Vann- og avløpsnett er prosjektert for mange år siden, og det er kun dimensjonert for småhusbebyggelse. Når det nå planlegges blokkbebyggelse er det behov for å gjøre tiltak i området. Ingeniørvesenet foreslår å legge en ny vannledning fra Voieåsen til utbyggingsområdet. Hensikten med den nye vannledningen er å koble sammen høytrykksonen fra Voieåsen sammen med høytrykksonen i Klipperveien/Steindalen slik at slokkevannskapasiteten blir tilstrekkelig.

Prosjektet ligger nær bussholdeplass, og området har relativt god kollektivdekning med metrobuslinje M2 og flybussen. Prosjektet ligger også i tilknytning til gang-/sykkelvei. Prosjektet bidrar til økt trafiksikkerhet med å oppgradere fotgjengerfelt over Steindalen med intensivbelysning.

Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Planområdet ligger omkranset av fjellsider, og det er potensiale for at det kan tilføres store vannmengder i større nedbørshendelser. Utslipp til den kommunale ledningen skal begrenses til «dagens mengde». Det må etableres fordrøyningsanlegg. Det er levert overvannsberegninger og kart over flomveier til sjøen som viser en mulig løsning. Ingeniørvesenet tillater at det slippes på 45 l/s på kommunalt overvannsnett.

Bestemmelsene sikrer at teknisk plan redegjør for overvannshåndtering og flomveier. Bestemmelsen sikrer i tillegg at alle takflater som ikke er takterrasser utføres slik at de bidrar med fordrøying av regnvann eller energitiltak. Det sikres også en jorddybde på min. 60cm på lokk over parkeringsetasjen for å kunne plante større busker. Større jorddybde og frodig vegetasjon vil ikke bare gjøre boligområdet attraktivt, men vil også bidra til fordrøying av overvann.

Det vises ellers til plan for overvannshåndtering.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen ved parkvesenet skal stå for drift av turvei og friområder. Kostnadene for drift av tursti er anslått til ca. kr. 10 000,- per år (2018 - priser). Det vil påbeløpe større kostnader for å vedlikeholde fjellsikringen i skrenten nord for bebyggelsen, ca. hvert 30.-40. år. Kostnadene er vanskelige å estimere på nåværende tidspunkt.

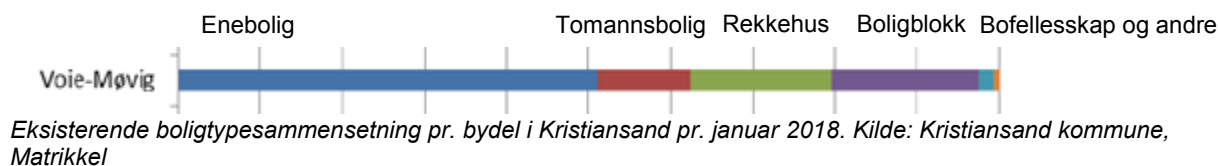
Kommunen ved ingeniørvesenet skal stå for drift av kommunalteknisk infrastruktur. Kostnadene for etablering av ny vannledning fra Voieåsen til utbyggingsområdet for å sikre tilstrekkelig slokkevannskapasitet er anslått til ca. kr. 2,8 millioner (2018 - priser). Ingeniørvesenet har foreslått å dele kostnadene med utbygger, da tiltaket vil bli til fordel for flere enn kun dette prosjektet.

Økte driftskostnader foreslås lagt inn ved rullering av handlingsprogrammet.

Boligsammensetning i bydelen

Bydelen Voie-Møvig er preget av småhusbebyggelse. Litt over 50% av boligene er eneboliger, ca 12% er tomannsboliger, ca. 18% er rekkehus og kjedehus, og bare ca. 18% er

boliger i boligblokk. Leilighetsbygg er derfor et bra supplement til den eksisterende boligmassen, og kan gjennom å øke variasjonen i boligtype også bidra til et større mangfold beboere i området. Flere leiligheter nær lokalsenteret kan også bidra til at eldre kan bli boende i bydelen.



Utbyggingspolitikk (boligprogram, utbyggingsavtale)

Planforslaget ligger i boligprogrammet med 50 boenheter fra 2020-2022. Utbygger har planer om å inngå utbyggingsavtale.

Det henvises til planbeskrivelsen når det gjelder følgende tema:

- Skole- og barnehagesituasjon
- Folkehelse
- Forurensning
- Energi

Oppsummering

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens mener at utbyggingen kan styrke lokalsenteret i Voie ved å bygge flere leilighetsbygg i umiddelbar nærhet til Voie senter. Planforslaget bidrar med en boligtype som er underrepresentert i bydelen. Planforslaget tilrettelegger for etablering av en snarveiforbindelse mellom Koggeveien og Steindalen som vil bli positivt for hele nærområdet. Det er utfordringer med terreng, og sol- og støyforhold i planområdet, men administrasjonen mener at materiale som er levert viser at utfordringene er løsbare.

Det er uenighet mellom forslagstiller og Plan-, bygg- og oppmålingsetaten angående krav om å oppføre ny bebyggelse hovedsakelig med konstruksjon av tre. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten anbefaler at det tilføyes følgende bestemmelse før planen legges ut til offentlig ettersyn:

- «I hovedsak skal ny bebyggelse oppføres med tre som fasadekledning og i bærende konstruksjoner.»

Kommunen har ansvaret for fjellsikring av skrenten bak den planlagte bebyggelsen. Det har vært jobbet mye med å tilrettelegge for adkomst, men parkvesenet mener fortsatt at det ikke er tilstrekkelig sannsynliggjort at det vil være adkomst med lift til å sikre fjellet og til å vedlikeholde fjellsikringen. Etter høringen må illustrasjonsplan, snitt og evt. reguleringskart revideres for å dokumentere at adkomst til fjellsikring er tilstrekkelig ivaretatt.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn med endringene beskrevet over.

Gisela Nilsen, 21.12.2018

Sak 8/19: Skylleviga 101 og 103 - gnr. 1 bnr. 650 og 651 - Søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav



Arkivsak-dok. 201809543-15
Saksbehandler Einar Sagen

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
17.01.2019

Skylleviga 101 og 103 - gnr. 1 bnr. 650 og 651 - Søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav

Sammendrag:

Det søkes om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene punkt 5.3 og 5.4 for igangsetting av to boliger det er gitt rammetillatelse for. Dispensasjonen medfører at tidspunktet for oppfyllelse av rekkefølgekravene flyttes fra igangsetting til midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Begrunnelsen for å anbefale utsettelse av rekkefølgekravet til brukstillatelse/ferdigattest ligger i forhistorien for disse tomtene. Bygningsrådet godkjente allerede 19. desember 1985 fradeling av tre parseller i Skylleviga. Fradelingen ble godkjent for oppføring av bolighus. Eierne startet i 2005 en planprosess (sak 200506708) for å regulere området til bolig. Byutviklingsstyret vedtok 28.02.2008 i sak 200602300 at planarbeidet måtte «utsettes til det pågående revisjonsarbeidet med Flekkerøyplanen er ferdigstilt.» Reguleringsplanen, den gang, tok ikke med noe av kyststrekningen som skulle revideres i Flekkerøyplanen. Reguleringsplanen var identisk med dagens plan.

Arbeidet med å få på plass de nødvendige grunneieravtaler har pågått over lang tid, men Kristiansand Eiendom bekrefter nå at tre av fire avtaler er signert. I tillegg har det vært befaring og møte med ansvarlige for den fjerde avtalen (Flekkerøy bedehus) – i uke 1 2019. Ansvarlige for utbyggingsavtaler har uttrykt bekymring for at manglende hjemmel til å kreve anleggsbidrag kan føre til usikkerhet mht. gjennomføring. Tiltakshavere for boligene i Skyllevika har imidlertid signert foreliggende forslag til utbyggingsavtale og skriftlig bekreftet at de vil bidra med sin andel. Hoved bidragsyterne til opparbeiding av fortauet er Mæbø 1/6 (reguleringsplan for byggeområdet med 26 boliger mellom rundkjøringen og Skylleviga) og fremdriften her er uavhengig av de to boligene denne saken omhandler. Med muligheter for å få på plass avtale med sistnevnte mener plan- og bygningssjefen at en utsettelse ikke vil endre muligheten for å kunne gjennomføre tiltaket.

Ingeniørvesenet mener at en dispensasjon vil kunne gi økt trafikk, både anleggstrafikk og vanlig biltrafikk – noe som vil forverre trafikksikkerheten.

På bakgrunn av reguleringsplanens historikk (dvs. at presedens vanskelig kan påberopes) anbefaler plan- og bygningssjefen at det gis dispensasjon som omsøkt.

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget viser til saksfremstillingen som begrunnelse, og gir dispensasjon fra reguleringsplanens rekkefølgekrav punkt 5.3 og 5.4 som omsøkt – dvs. at rekkefølgekravet flyttes fra igangsetting til ferdigattest.

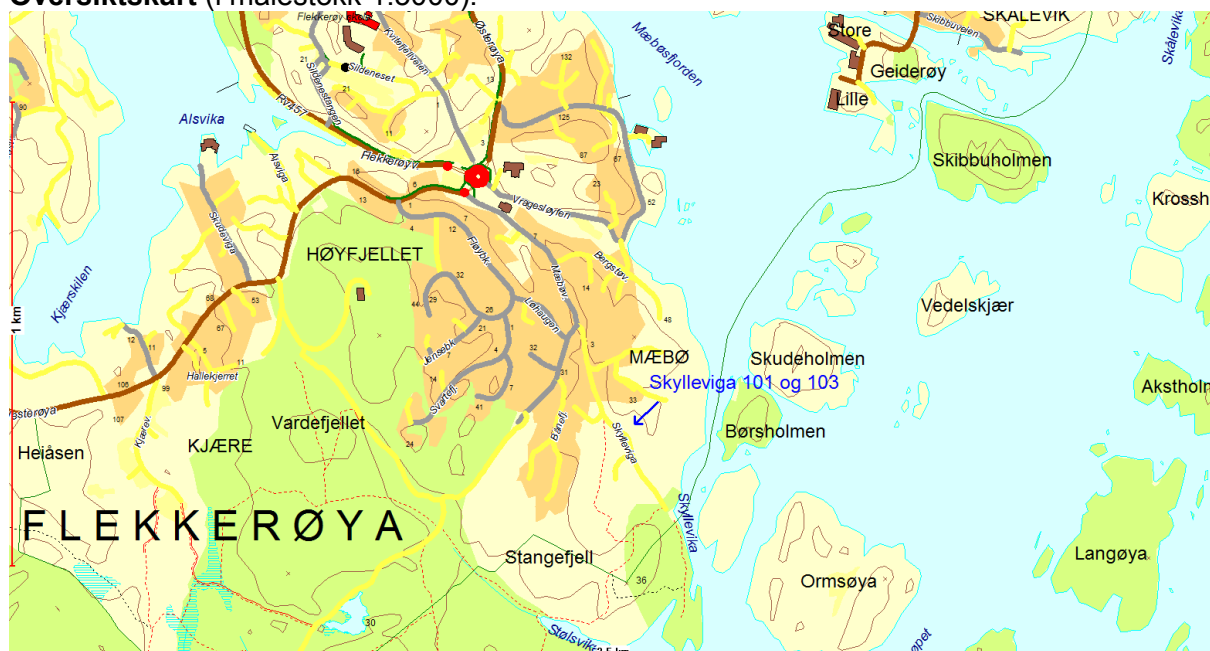
Venke Moe
Plan- og bygnings sjef

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart (i målestokk 1:5000).



Gjeldende plangrunnlag

Reguleringsplan for Skulleviga, plan nr. 1417. Godkjent: 17.06.2015. Formål: Bolig – BFS1 og BFS2. Reguleringsplanen gir hjemmel for å bygge tre eneboliger.

Aktuelle rekkefølgebestemmelser (PBL § 12-7 ledd nr 10):

- 5.3: Før det gis igangsettelsestillatelse til nye boenheter i planområdet skal Vågsbygdveien være bygd ut med tilstrekkelig kapasitet fra Lumber til Andøyveien.
- 5.4: Før det gis igangsettelsestillatelse til nye boenheter i planområdet må Mæbøveien være ferdig opparbeidet med fortau eller andre trafikksikkerhetstiltak godkjent av kommunen langs strekningen fra rundkjøringen til krysset Bergstøveien.

Historikk:

I denne saken vises det til forhistorien for disse tomtene. Bygningsrådet godkjente allerede 19. desember 1985 fradeling av tre parseller i Skulleviga. Fradelingen ble godkjent for oppføring av bolighus. Eierne startet i 2005 en planprosess (sak 200506708) for å regulere området til bolig. Byutviklingsstyret vedtok 28.02.2008 i sak 200602300 at planarbeidet måtte «utsettes til det pågående revisjonsarbeidet med Flekkerøyplassen er ferdigstilt.»

Reguleringsplanen, den gang, tok ikke med noe av kyststrekningen som skulle revideres i Flekkerøyplassen. Reguleringsplanen var nær identisk med dagens plan. I forslaget fra administrasjonen var det heller ikke rekkefølgebestemmelser for opparbeiding av fortau etc., kun for lekeplass. Planarbeidet for disse tre tomtene kom ikke i gang igjen før i 2014.

Bystyret vedtok i 2010 reguleringsplan for Gnr. 1 bnr. 6 – Mæbø med endring av 31.05.2017. Denne planen medfører en ganske massiv utbygging i forhold til de tre tomtene i Skulleviga, og det er i denne planen lagt inn rekkefølgebestemmelser for opparbeiding av fortau. Rekkefølgebestemmelser fra denne planen ble så lagt inn også for de tre tomtene i Skulleviga.

Søknaden

Søknaden gjelder for følgende to tomter i reguleringsplanen: BFS1 og BFS2 (Skulleviga 103 og 101). Det søkt om dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsplanens bestemmelser punkt 5.3 og 5.4 for begge eiendommer. Det søkes om at tidspunktet for oppfyllelse av

rekkefølgekravene endres fra igangsettingstillatelse til midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Søknaden er mottatt 21. november 2018.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Ingeniørvesenet mener i sitt siste notat at det er svært uheldig dersom rekkefølgekravet endres fra igangsettingstillatelse til midlertidig brukstillatelse. Det er tidligere vurdert at det er behov for å gjøre trafikksikkerhetstiltak i Mæbøveien, og det er derfor regulert inn fortau på første del av Mæbøveien. Hvis rekkefølgekravet blir forskjøvet fra igangsettingstillatelse til midlertidig brukstillatelse vil det bli økt trafikk i Mæbøveien, både med anleggstrafikk og vanlig biltrafikk, noe som forverrer trafikksikkerheten. Det arbeides med å få på plass nødvendige grunneieravtaler, og i begynnelsen av januar vil det være nærmere avklart. Ingeniørvesenet mener trafikksikkerheten er svært viktig og mener det vil være synd å dispensere fra et så viktig rekkefølgekrav.

Ansvarlig for utbyggingsavtaler har i notat av 21.12.2018 uttalt i hovedsak følgende:

- Utbyggingsavtalen kan ikke bli behandlet politisk og inngått, før grunnvervet for tiltakene i Mæbøveien er på plass. Inngått utbyggingsavtale vil legge grunnlag for innkreving av bidrag knyttet til rekkefølgekrav og økonomisk garanti for gjennomføring av tiltak i Mæbøveien. Uten inngått utbyggingsavtale har kommunen ikke anledning til å kreve inn bidrag på grunnlag av hjemmel i utbyggingsavtalen.
- I utbyggingsavtalen for Mæbø 1/6 (reguleringsplan) og Skylleviga (reguleringsplan) er det forutsatt et forholdsmessig bidrag fra begge utbyggingsområdene til tiltak i Mæbøveien. I tillegg er det stilt vilkår i utbyggingsavtalen at det før igangsetting skal stilles garanti for gjennomføring av tiltakene i Mæbøveien slik at tiltakene er sikret gjennomført. Disse to utbyggingsavtalene sees i sammenheng, og det totale bidraget fra disse to utbyggingene skal sikre økonomisk gjennomføring av tiltak i Mæbøveien.
- En dispensasjon fra rekkefølgekravet kan medføre at vilkår i utbyggingsavtalen ikke blir oppfylt, og følgelig at rekkefølgekrav til planen ikke blir oppfylt. Dersom det ikke blir innbetalt bidrag fra Skylleviga kan det medføre at bidraget fra Mæbø 1/6 ikke er tilstrekkelig for gjennomføring av tiltakene i Mæbøveien - når dette området ønsker igangsetting.

Dispensasjoner:

Oppføring av nye boliger er i strid med reguleringsplanens rekkefølgekrav punkt 5.3 og 5.4 og er avhengig av dispensasjon for å kunne få igangsettingstillatelse. 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. 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.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. 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.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene punkt 5.3 og 5.4 for igangsetting av de to boliger det er gitt rammetillatelse for og at tidspunktet for oppfyllelse av rekkefølgekravene settes til midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at:

- Prosessen med ervervelse av grunn for tiltak i Mæbøveien har tatt urimelig lang tid. Tiltakshaver ble først forespeilet at prosessen ville ta normalt 3-4 måneder, men den har foreløpig tatt 1,5 år. Tiltakshaver fikk så informasjon om at kontraktene kunne signeres i oktober 2018, men nå ser det ut til å bli i begynnelsen av januar 2019.

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra er:

- Formålet med rekkefølgebestemmelser er å styre gjennomføringen av ulike tiltak innenfor planområdet. Målet er å sikre fornuftig rekkefølge for opparbeiding av infrastruktur innenfor planområdet (f. eks. skole, lekeareal, veger, parkering, gangveger, fortau, støyskjerming). Det kan også fastsettes rekkefølgekrav som forutsetter at tiltak utenfor planområdet er iverksatt og/eller gjennomført før planen tillates gjennomført. Rekkefølgekrav kan ha ulike tidspunkt for gjennomføring som f.eks. rammetillatelse, igangsettingstillatelse eller midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.
 - o Hensynet bak rekkefølgekravet 5.3 er at Vågsbygdveien skal være bygd ut med tilstrekkelig kapasitet fra Lumber til Andøyveien før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse kan gis.
 - o Hensynet bak rekkefølgekravet 5.4 er at fortau eller andre tiltak for trafiksikkerhet skal være gjennomført før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

Fordelen med dispensasjon er at tiltakshaver kan igangsette byggearbeidet på et tidligere tidspunkt - før rekkefølgekravet etter gjeldende reguleringsplan skal være oppfylt.

Ulempe ved at dispensasjon gis er at dette kan gi økt trafikk og dermed kunne føre til redusert trafiksikkerhet

Det vises til uttalelse fra ingeniørvesenet der det legges vekt på at trafiksikkerheten er svært viktig. Ingeniørvesenet mener at en dispensasjon vil føre til økt trafikk, både anleggstrafikk og vanlig biltrafikk – noe som vil forverre trafiksikkerheten. Ansvarlig for utbyggingsavtaler viser til manglende hjemmel for å kreve anleggsbidrag uten en vedtatt og inngått utbyggingsavtale. Det at utbyggingsavtalen ikke vedtas/inngås vil føre til økt usikkerhet om gjennomføringen av trafiksikkerhetstiltakene på Mæbøveien.

På bakgrunn av reguleringsplanens historikk anbefaler plan- og bygnings sjefen at det gis dispensasjon som omsøkt.

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

Plan- og bygnings sjefens øvrige kommentarer

Det er gitt rammetillatelse for enebolig med garasje for begge eiendommer – i samsvar med reguleringsplanen.

Sak 9/19: Holskogkilen 11 - 11/225 - søknad om dispensasjon for ettergodkjenning

Vedlegg

Vedlegg 1 Fullstendig søknad om ettergodkjenning 2018

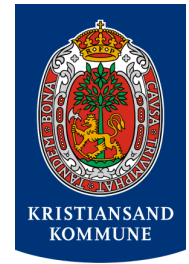
Vedlegg 2 Før og etterdokumentasjon

Vedlegg 3 Varsel om tiltak som ikke er godkjent

Vedlegg 4 Avslag på søknad om terreng og oppføring 2012

Vedlegg 5 Tillatelse til riving og nybygg 2014

Vedlegg 6 Fullstendig søknad innsendt i 2014



Arkivsak-dok. 201805800-6
Saksbehandler Tone Skajaa Rye

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
17.01.2019

Holskogkilen 11 - 11/225 - søknad om dispensasjon for ettergodkjenning

Sammendrag:

Søknad om ettergodkjenning av tiltak omhandler oppføring av ny bod, påbygg og tilbygg til eksisterende bod, vesentlige terrenginngrep med oppføring av murer og trapper samt gangvei/bryggeutvidelse. Alle tiltakene er plassert i 100-metersbeltet og i LNF-område.

Aktuell sak har pågått siden 2012 og omfatter avslag på tilsvarende tiltak i 2013. Revidert søknad i 2014 ble gitt tillatelse til riving av eksisterende hytte og oppføring av ny. I mai 2018 ble det sendt ut varsel om at omsøkte tiltak ikke var godkjent og det ble gitt mulighet til å søke om ettergodkjenning.

I dette området er det gitt sterke føringer på terrengtilpasning og hensynsoner blant annet på grunn av steinalderboplasser og gravrøyser som er fredet etter kulturminneloven. Innenfor dette området kan det derfor ikke gjøres inngrep uten særskilt tillatelse fra Fylkeskommunen som er forvalter av kulturminnevern.

Planen som i sin tid ble godkjent med tydelige sirkler som anviste hvor man kunne bygge og planere hadde til hensikt å sørge for beskjeden utbygging slik at allmennheten kunne ta i bruk hele LNF-området rundt bebyggelsen. Omsøkt tomteutvikling vil sette tydelige stengler for allmennhetens mulighet til å gå i land og bruke LNF-området både langs sjø og i området rundt.

Plan- og bygningsjefen mener den omsøkte bebyggelsen med store terrenginngrep vil sette reguleringsplanen helt til side og sende sterke signaler til både allmennheten og andre hytteeiere i området om at privatisering av strandlinjen og inngrep i vernede naturområder er helt i orden.

Plan- og bygningsjefen kan ikke se at noen av nevnte hensyn bli ivaretatt ved omsøkte tiltak og innstiller på å avslå søknaden.







Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget viser til begrunnelse i saksfremstilling, og avslår søknad om ettergodkjenning av omsøkte tiltak da tiltakene strider vesentlig mot hensynet bak bestemmelser i planer og bestemmelser.
Saken oversendes fylkesmannens miljøvernavdeling i Aust- og Vest-Agder som part i saken.

Venke Moe
Plan- og bygnings sjef

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Trykte vedlegg

 Vedlegg 1 Fullstendig søknad om ettergo...	04.01.2019 10.20	Adobe Acrobat D...	40 87
 Vedlegg 2 Før og etterdokumentasjon.pdf	04.01.2019 10.17	Adobe Acrobat D...	28
 Vedlegg 3 Varsel om tiltak som ikke er go...	03.01.2019 14.29	Adobe Acrobat D...	83
 Vedlegg 4 Avslag på søknad om terreng ...	04.01.2019 09.59	Adobe Acrobat D...	77
 Vedlegg 5 Tillatelse til riving og nybygg 2...	04.01.2019 10.08	Adobe Acrobat D...	28
 Vedlegg 6 Fullstendig søknad innsendt i 2...	04.01.2019 09.29	Adobe Acrobat D...	18 33

Utrykte vedlegg:

Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

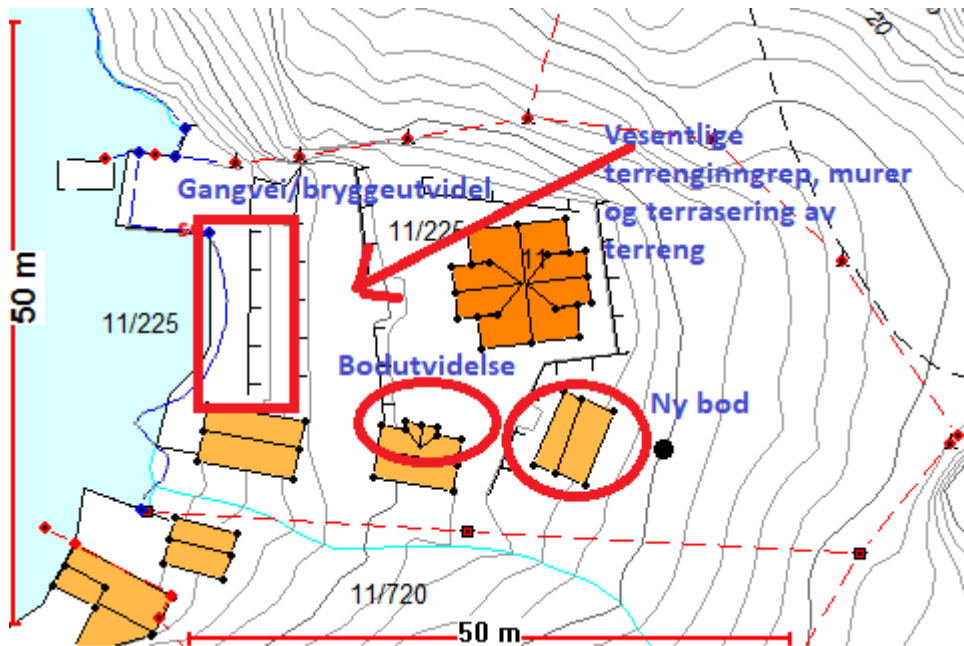
Oversiktskart



Søknaden

Søknad mottatt 02.07.2018 omhandler ettergodkjenning av følgende tiltak:

1. Vesentlig terrenginngrep og oppføring av murer og trapper i LNF- og i 100-metersbeltet.
2. Oppføring av en hagebod på 20 m² i LNF- og i 100meters beltet
3. Påbygg av kvist med tilbygg i LNF-område og i 100 meters beltet..
4. Gangvei/bryggeutvidelse mellom eksisterende brygge og sjøbod i LNF- og 100 metersbeltet.



Historikk

Aktuell sak har pågått siden 2012 og omfatter avslag på søknad i 2013. Avslaget ble den gang begrunnet med følgende tekst måte:

I dette området er det i tillegg gitt sterke føringer på terrengtilpasning på grunn av spesialområde. I området ligger det steinalderboplasser og gravrøyser som er fredet etter kulturminneloven. Innenfor dette området kan det derfor ikke gjøres inngrep uten særskilt tillatelse fra Fylkeskommunen som er forvalter av kulturminnevern. En viktig intensjon med planen har vært å sørge for å sørge for "beskjeden" bebyggelse

I 2014 ble det gitt tillatelse på revidert søknad med følgende begrunnelse:

Byggesaksavdeling tok Fylkesmannens anbefaling til etterretning og tiltakshaver har nå søkt om oppføring av en vesentlig mindre hytte som i tillegg krever minimale terrenginngrep. Omsøkt hytte har en grunnplate på ca. 60m² og hyttas «fotavtrykk» ligger derved innenfor planens begrensning når det gjelder gulvareal i første etasje. I planen står det at man unntaksvis kan godkjenne to etasjer der hvor landskapet legger til rette for dette. Omsøkt hytte vil bli plassert relativt lavt i terrenget og der det er et fjell bak hytta. En toetasjes hytte vil derfor bli lite dominerende i dette landskapet og det vil heller ikke kunne gi føringer for andre enn de som har en tilsvarende landskapstilpasning.

Under en befaring på naboeiendommer i 2018 oppdaget saksbehandler at tiltakshaver hadde utført flere tiltak som ikke var godkjent av kommunen.

Kommunen sendte deretter ut et varsel til tiltakshaver hvor det ble gitt anledning til å søke om å få ettergodkjent tiltakene.



Bygningsmyndigheten ble oppmerksom på tiltakene da vi var på befaring i forbindelse med en annen sak 14.mai i år. Bildet ble tatt samme dag og sjekket opp mot våre databaser og kart. Vi kan ikke se at verken brygge, trapp, terrengfylling, murer eller anneks er godkjent.



Foto fra 2017

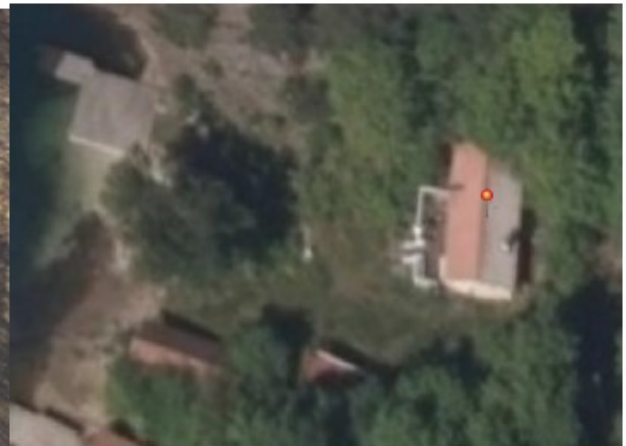


Foto fra 2014

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen kommer inn under Plan nr. 751 som omhandler reguleringsplan for Buvannsområdet. Planen ble godkjent i 1998 og omsøkte tiltak er i strid med følgende bestemmelser:

§3 **FRIOMRÅDER (jfr. Plan- og bygningslovens §25.4)**

Friområdene skal opparbeides så langt det er nødvendig for allmenn bruk.

Private bygg og anlegg kan ikke plasseres i friområdene.

Øyene er ikke arkeologisk registrert, og alle meldepliktige saker her skal sendes fylkeskommunens etat for kulturminnevern til uttalelse.

§4 **SPESIALOMRÅDER (JFR. Plan- og bygningslovens §25.6)**

Friluftsområdene skal ikke opparbeides, og det tillates bare enkel tilrettelegging så som stier, merking og bolting for båtfeste (...)

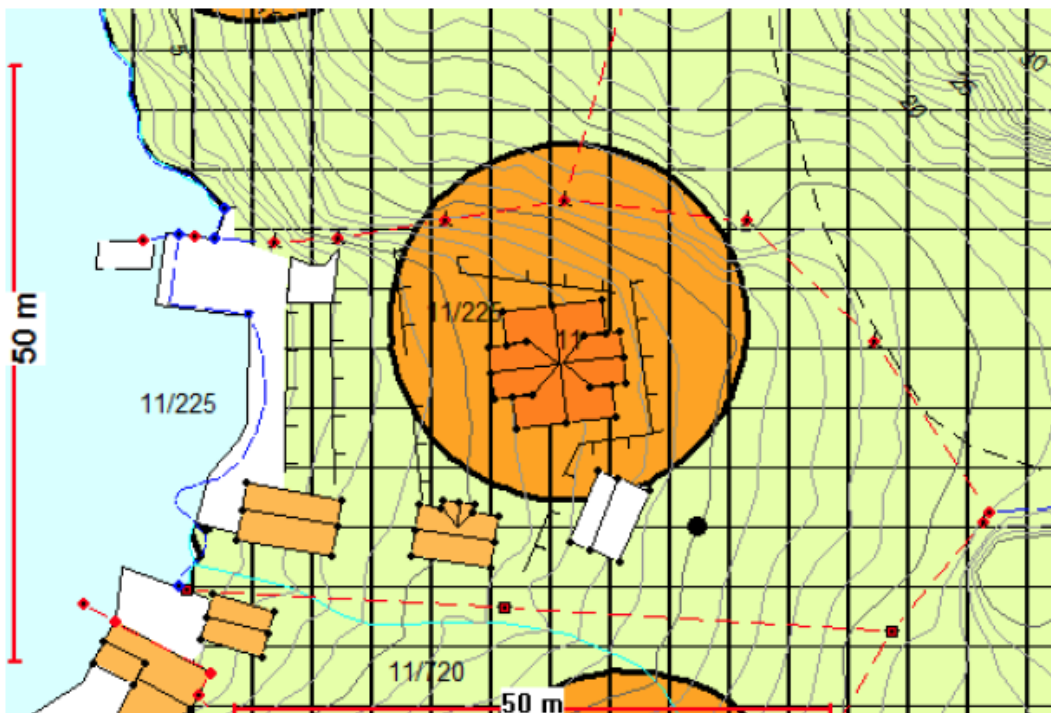
§6 **Anlegg i sjøkanten**

Brygge-, båt plass o.l. er meldepliktige og bør fortrinnsvis anordnes som fellesanlegg for flere hytter.

Disse anlegg må nøye terrengtilpasses og ikke anordnes i arealer egnet til friluftsmål.

Plassering skal godkjennes av plan- og bygningsjefen.

Plan- og bygningslovens § 1-8 som omhandler byggeforbud i 100 meters beltet langs sjø og vassdrag.



Kartet viser reguleringsstatus (gul/grønn farge er LNF med byggeforbud Gul er byggeområde)

Eksisterende forhold

Tomten er plassert nær felles bryggeanlegg hvor hytteeierne har båter fortøyd for transport fra og til hytter. Tiltak på omsøkt eiendom er derfor godt eksponert mot allmennheten.

Uttalelser fra annen myndighet

Plan bygg og oppmålingsetaten har sendt saken på høring til Fylkesmannens miljøvernnavdeling som meddeler at de opprettholder sin høringsuttalelse fra 2012:

Dersom det gis dispensasjon som omsøkt kan det gi føringer for framtidig behandling av andre tilsvarende saker i området. Dette vil undergrave reguleringsplanen som styringsdokument og på sikt føre til en ytterligere nedbygging av strandsonen i området. Kommunen må i behandlingen av saken nøye vurdere presedensvirkningene av en eventuell dispensasjon. Dersom kommunen ønsker å gi dispensasjon bør det settes vilkår som sikrer god terrengtilpasning og hindrer store terrenginngrep. I § 4 i bestemmelsene til planen står det at friluftsområdene ikke skal opparbeides. Det er ikke søkt om dispensasjon fra denne bestemmelsen og vi forutsetter at bestemmelsen følges.

Tilsvar:

Kommunen ga avslag på aktuell søknad på grunn av søknadens omfang og terrenginngrep. (se vedlegg 4)

Dispensasjonssøknad

Det er søkt om dispensasjon fra aktuelle bestemmelser med følgende (*forkortet*) begrunnelse:

Tiltakshaver har aldri ønsket å utføre arbeid som ikke er lovlig. Søknaden som ble avslått i 2013, men ble revidert og sendt inn på nytt i 2014. Denne søknaden ble gitt tillatelse på grunn av tiltakets plassering i terrenget. Den reviderte søknaden var uten terrengbeskrivelser.

Tiltakshaver er enig i at det er bygget

- A. gangvei, mellom brygge og sjøbod,
- B. forstøtningsmurer, trapper og terrengarbeider mellom hytte og sjøen,
- C. hagebod på 20m²,
- D. et eldre anneks er renoverert og bebygget med kvist og tilbygg under kvisten.

1. Den regulerte byggesirkelen er delvis lagt inn på to naboeiendommer. Vi anmoder om dispensasjon fra plassering av sirkelen slik at den i sin helhet blir liggende inne på eiendommen 11/225. Da vil både hytte, anneks og også hagebod bli liggende innenfor sirkelen. Det vises til skisse, hvor opprinnelig formåls sirkel er markert blått og forslag til revidert sirkel er markert med rødt.

Vi mener på generelt grunnlag at areal på formåls sirkel på vår eiendom bør være tilsvarende andre eiendommer i samme reguleringsplan, slik at tiltakshaver får anledning til å oppnå en tilfredsstillende funksjon. Dette bør sees i lys av at tiltaket medfører en relativt stor investering, samt at dette bør være tilpasset ønske og behov i overskuelig fremtid. Vi mener at tiltak uomtvistelig vil gi økt funksjonalitet, både for tiltakshaver samt knyttet til eiendommen som helhet. Det gjelder



både for bygningsmassen, uteoppholdsarealene, helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Vi viser også til tiltakshavers vurdering av regulerings sirkler, vedlegg Q 2.

2. Det er i reguleringsbestemmelsenes § 2 beskrevet at på hver tomt kan bygges en hovedbygning med brutto grunnflate 60 m². Det er også i bestemmelsenes § 5 tillatelse til å bygge 5 m² bod i rimelig nærhet til hytta. Vi regner at brutto grunnflate tilsvarer dagens benevnelse Bebygget areal BYA.
Da hytte ble godkjent 4.7.2014 var hytte vurdert å være 59,84 m², i tillegg til dagens bestående anneks. Dette anneks ble i avslag fra 2013 nevnes dette anneks å være på 22,6 m² BRA. Vi har lenger ned i dette brev en oversikt over arealer av disse bygg på denne tomt.
Hageboden har en plassering og arkitektonisk utforming som er moderat, velfungerende, og godt tilpasset godkjent hytte samt omgivelser. Ut fra tillatelser som er gitt i andre saker, bl.a. Holskogkilen 19, 11/254, anmoder vi om dispensasjon av denne overskridelse av areal. Når det gjelder 11/254 ga fylkesmannen kommunen adgang til å godkjenne søknad tilsvarende vårt tiltak.
3. Som vi allerede har nevnt, så eksisterte anneks allerede før reguleringsplanen ble utarbeidet. Selv om regulant var klar over dette, så ble omliggende areal regulert til Spesialområde Friluftsområde. Areal mellom anneks og hytte var unektelig et allerede privatisert område, noe som trolig var akseptert allerede da planen ble godkjent. Vi mener derfor at dette område som omfatter hytte, anneks og hagebod ikke har interesse som friluftsområde, og vi anmoder derfor om dispensasjon fra det regulerte formål.
4. Da reguleringsplanen ble godkjent i 1998 gjaldt ikke byggeforbud i pbl § 1-8 for områder med reguleringsplan. I ettertid er denne bestemmelse blitt skjerpet slik at byggeforbudet også gjelder for regulerte områder hvor det ikke er markert byggegrense mot sjøen.
Vi anmoder kommunen om å gi dispensasjon fra denne bestemmelse for de tiltak hvor det er mulig uten at det strider mot bestemmelsens formål.

Plan- og bygningssjefens vurdering av søknaden:

Hensynet bak bestemmelser det søkes dispensasjon fra, er å sørge for at hytteområdet får en god landskapstilpasning og at hyttene ikke blir for dominerende i landskapet.

Hensynene bak plasseringsbestemmelsen og plankartets tomtarrondering er i dette tilfellet forholdet til strandsonen og allmenne friluftsinnteresser. Målet med strandsonen er at den skal være til for alle. Viktige verdier som ferdsel, friluftsliv, natur og landskap samt kulturminner skal ivaretas. Økende bygningsvolumer og terreng høyder vil medføre større privatisering av omkringliggende friluftsområder og strandarealer.

I dette området er det i tillegg gitt sterke føringer på terrengtilpasning på grunn av spesialområde. Stedet har flere steinalderboplasser og gravrøyser som er fredet etter kulturminneloven og det kan derfor ikke gjøres inngrep uten særskilt tillatelse fra Fylkeskommunen som er forvalter av kulturminnevern. En viktig intensjon med planen har vært å sørge for «beskjeden» bebyggelse.

Vurdering:

I 2014 var denne tomten nesten uberørt. Hytta var omkranset av uberørt natur og det stod kun en eldre brygge på tomten. Planen som i sin tid ble godkjent med tydelige sirkler som avviste hvor man kunne bygge og planere, hadde blant annet til hensikt å sørge for at allmennheten kunne ta i bruk områdene rundt hyttene, jf friluftsløven § 2. Omsøkt tomteutvikling vil sette tydelige stengler for allmennhetens mulighet til å ta i bruk området bak og rundt hytta. Plan- og bygningssjefen mener i tillegg den bebyggelsen som omsøkes vil sette reguleringsplanen helt til side og sende sterke signaler til både allmennheten og andre hytteiere i området om at privatisering av strandlinjen og store terrenginngrep i vernede naturområder er helt i orden.

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at noen av nevnte hensyn blir ivaretatt ved omsøkte tiltak og innstiller på å avslå søknaden.

Sak 10/19: Forskrift om tilsyn i bygninger, Kristiansand kommune

Vedlegg

forskrift



Dato 5. desember 2018
Saksnr.: 201828282-1
Saksbehandler Harald Karlsen

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
17.01.2019

Forskrift om tilsyn i bygninger, Kristiansand kommune

Sammendrag

Brannstatistikk, føringer fra Stortinget og direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap samt erfaringer brann og redningstjenesten tilsier at det brannforebyggende arbeidet også må omfatte bygninger og områder som ikke inngår i de særskilte brannobjektene.

KBR har mulighet til å føre tilsyn i alle bygninger og områder i kommunen, private som offentlige. I dag kreves det at det fattes enkeltvedtak når det skal føres tilsyn i bygninger som faller utenfor betegnelsen særskilte brannobjekt.

Brann- og eksplosjonsvernlovens § 13 gir åpning for at det kan fastsettes en lokal forskrift som gir adgang til å føre tilsyn uten at det må fattes enkeltvedtak om tilsyn.

Det fremlegges forslag om å innføre en lokal forskrift om tilsyn og som omfatter:

- Omsorgsboliger/bofellesskap for risikogrupper
- Eldre trehusbebyggelse med særlig stor fare for brannsmitte
- 1890 – gårder/eldre murgårder
- Utleieboliger – både kommunale og private der eier ikke selv bor i bygget

KBR ser en lokal forskrift som et ledd i en mer effektiv tilnærming i brannforebyggende arbeid og anbefaler at lokal forskrift sendes på høring.

En lokal forskrift medfører ikke økte krav til byggeiere eller andre, utover det som fremkommer av gjeldende lovverk. Forslag til forskrift gir tilsynsmyndigheten en bedre mulighet til å påse at kravene i regelverket overholdes.

Forslag til vedtak

[Forslag til forskrift om tilsyn i bygninger for Kristiansand kommune legges ut til offentlig ettersyn.](#)

Terje Lilletvedt
Teknisk direktør

Harald Karlsen
Seniorrådgiver

Vedlegg:
Forskrift om tilsyn i Bygninger, Kristiansand kommune

Bakgrunn for saken

I forbindelse med etablering av ny forskrift om brannforebygging har Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) nå gitt hver enkelt kommune mandat til selv å bestemme hvordan det brannforebyggende arbeidet best kan utnyttes. Premissene ligger fast og den nasjonale målsettingen er nedfelt i St.meld. nr. 35 (2008–2009):

1. Færre omkomne i brann
2. Unngå tap av uerstattelige kulturhistoriske verdier
3. Unngå branner som lammer kritiske samfunnsfunksjoner
4. Styrket beredskap og håndteringsevne
5. Mindre tap av materielle verdier

For å skaffe kunnskap om risiko ved brann, bør kommunen ha rutiner for oppfølging av hendelser, bekymringsmeldinger og lignende. Oppfølgingen må ikke nødvendigvis være å gjennomføre tilsyn, men tilsyn kan være ett av flere mulige tiltak. Hjemmel for å kunne gjennomføre tilsyn i objekter som ikke er definert som særskilte brannobjekter, fås ved enkeltvedtak eller lokal forskrift, ref. brann- og eksplosjonsvernlovens § 13.

I dag bruker kommunene betydelige ressurser på tilsyn med byggverk og lignende der brann kan medføre tap av mange liv eller store skader på helse, miljø eller materielle verdier (særskilte brannobjekter). Disse byggverkene eies og brukes i stor grad av virksomheter.

Kristiansandsregionen brann og redning IKS (KBR) står overfor utfordringer i det brannforebyggende arbeidet som etter deres vurdering ikke blir tilstrekkelig ivaretatt gjennom det tradisjonelle tilsynet i særskilte brannobjekter.

Brannstatistikken viser at åtte av ti som omkommer i brann, omkommer i private boliger. De fleste av disse er eldre, rusmisbrukere eller andre personer tilhørende definerte risikogrupper. Skal det nasjonale målet om færre omkomne i brann nås, må det settes inn målrettede tiltak overfor disse gruppene, samtidig som brannsikkerheten i særskilte brannobjekter ivaretas.

I 2012 ble NOU-en «Trygg hjemme» gitt ut. Denne NOU-en tar for seg brannsikkerhet for utsatte grupper. Her blir det i stor grad fokusert på risikogrupper som bor hjemme i egen bolig, da disse er overrepresentert i dødsbrannstatistikken, og fordi det i framtida vil bli langt flere pleietrengende som bor hjemme for seg selv. Det viser seg at 2 av 3 som omkommer i brann i dag, faller inn under det som blir definert som risikogruppe. I risikogruppen for å omkomme i brann finnes eldre hjemmeboende, personer med psykiske eller fysiske funksjonshemninger, personer som er ruspåvirket og asylsøkere og arbeidsinnvandrere.

De siste 17 årene har det omkommet 23 personer i brann innenfor KBRs region. Sammenlignet med resten av Norge gir det i vår region 1,02 omkomne per 100.000 innbygger årlig mot nasjonalt 1,35. KBR ønsker å møte de nevnte utfordringer blant annet ved en lokal forskrift som gir mulighet til å føre tilsyn også i bygninger og områder som ikke faller inn under begrepet særskilt brannobjekt, slik at vi i større grad når ut til risikogruppene våre og kan sette i verk forebyggende tiltak ovenfor disse.

Disse bygningene og områdene er som følger;

1. Omsorgsboliger/bofellesskap for risikogrupper
2. Eldre tett trehusbebyggelse med særlig stor fare for brannsmitte
3. 1890 – gårder / eldre murgårder
4. Utleieboliger – både kommunale og privateide der eier ikke selv bor i bygget
- 5.

Omsorgsboliger/bofellesskap for risikogrupper

KBR har jevnlig henvendelser og treffpunkter med både beboere, pårørende og personal i boliger for personer med pleie- og omsorgsbehov. Mange av disse boligene er definert som særskilte brannobjekter, slik som sykehjem, sykehus og kommunale boliger for rus/psykiatri.

Befaringer og tilbakemeldinger har likevel vist at det finnes et stort antall andre boliger som inneholder personer med behov for assistert rømning ved brann (hjelp til evakuering). Dette er en type bygning hvor det tradisjonelt ikke har vært utført tilsyn, men som nå vil få økt fokus fra brann og redningstjenesten. Erfaring fra KBR er at flere av disse bygninger befinner seg i en gråsoner, der behovet for assistert rømning vil variere over tid. Som eksempel kan det nevnes private borettslag tilrettelagt for eldre og funksjonshemmede beboere, men uten ansatt personell som kan assistere ved rømning. Andre boliger som naturlig vil falle inn under denne definisjonen er boliger med fysisk og psykisk utviklingshemming som disponeres av den enkelte beboer, men med sporadisk bistand fra det offentlige.

Brann og redningstjenesten ser derfor et behov for en lokal forskrift som vil gi raskere adgang til å føre tilsyn i disse boliger, også i de bygningene som ikke registreres som særskilte brannobjekter.

Eldre tett trehusbebyggelse med særlig stor fare for brannsmitte

Eldre trebygninger er oppført i tider med en annen lovgivning enn dagens krav, og det er derfor svært varierende nivå på brannsikkerheten i den tette trehusbebyggelsen. Kriteriene for utvelgelse av de største områder definert fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og Riksantikvaren (RA) er som følger;

- Det er gjennomgående trehus i området.
- Bebyggelsen er ansett som verneverdig.
- Bebyggelsen skal i hovedsak være bygget før 1900, men kan også være nyere med spesielle kulturhistoriske verdier.
- Et område har normalt ikke færre enn 20 bygninger.
- Avstanden mellom bygningene er overveiende mindre enn 8 meter.
- Vindlast og topografi har vært tillagt vekt.

Om det skulle oppstå brann i et slikt område, er faren stor for at den kan spre seg til flere bygninger. Dermed kan en ødeleggende storbrann (områdebrann) utvikle seg, og uerstattelige kulturminner gå tapt. På grunn av områdenes antikvariske verdi og deres miljøkvaliteter, kan de ikke erstattes av ny bebyggelse.

DSB og RA har de senere årene hatt fokus på brannsikring av denne typen bebyggelse, blant annet gjennom tilskudd til brannforebyggende arbeid, forskning, opplæring mm. Inntrufne branner med omfattende skadeomfang underbygger behovet for brannsikring av tett trehusbebyggelse.

Innenfor KBRs region er det innrapportert 4 områder som faller inn under DSB og RAs kategori;

- Posebyen (Kristiansand)
- Lillesand sentrum (Lillesand)
- Brekkestø (Lillesand)
- Stranda, Ågerøya (Lillesand)

Alle disse har krav om 10 minutters innsatstid for brannvesenet. Ved innføring av lokal forskrift vil det nå bli enklere å følge opp lovverket og forebygge ødeleggende storbrann i disse områdene. Det er i tillegg andre områder som inneholder tett verneverdig trehusbebyggelse, men som ikke faller direkte inn under kriteriene satt av RA og DSB. Dette primært fordi det ikke er mer enn 20 objekter som ligger innenfor samme konflagrasjonsområdet;

- Ny Hellesund (Søgne)
- Skålevik/Mæbø (Kristiansand, Flekkerøy)
- Randøya (Kristiansand)
- Gamle Hellesund (Lillesand)
- Ramsøya (Lillesand)

- Ulvøysund (Lillesand)

1890 – gårder / eldre murgårder

Forebyggende avdeling holder på med en kartlegging av deler av bebyggelsen i Murbyen i Kvadraturen - Kristiansand. Vedlikeholdet opp gjennom har vært høyst variabelt. Mange ganger har vedlikeholdet vært gjennomført med materialer og teknikk som ikke har vært forenelig med opprinnelige materialer og teknikker. Moderniseringer, innredning av loft og kjeller har ført til endret bygningsfysikk som igjen har ført til økt mulighet for skadeutvikling. Bygningene er ofte gjenstand for ombygging for å utnytte arealet og tidligere baktrapper er blitt revet for å frigjøre areal. Dessverre skjer dette av og til ulovlig og uten at kravene med hensyn på brannsikkerhet er ivaretatt.

Mange av murbygningene eies og styres uten faglig bakgrunn for å kunne ivareta vedlikeholdsplikten som definert i lovverket.

Murbyen er karakterisert ved:

- Områder med tett bebyggelse, som kan være vanskelig tilgjengelig for innsatsstyrker.
- Noen av bygårdene er såkalte «skorsteinshus». Det er teglforblendende hus med innvendige konstruksjoner av tre. Av disse har noen kun en trappeoppgang som kan gjøre evakuering vanskelig.
- Brannspredning som følge av vind og høydeforskjeller kan forekomme.

KBR vil også i fremtiden arbeide for å øke brannsikkerheten i 1890-gårdene. Tilsyn med hjemmel i lokal forskrift kan her være et effektivt hjelpemiddel, da de fleste gårdene ikke er registrert som særskilt brannobjekt. Målsetningene er å redusere antall branttilløp gjennom forebyggende arbeid, redusere omfang av branttilløp gjennom aktive og passive tiltak, og at tiltakene skal medføre minimale inngrep i miljøet.

Utleieboliger – både kommunale og privateide der eier ikke selv bor i bygget

De aller fleste utleieboligene i kommunen holder en akseptabel standard hva gjelder brannsikkerhet. Når det er sagt, så mottar brannvesenet likevel jevnlig henvendelser fra leietakere eller pårørende til leietakere omhandlende brannsikkerhet i utleieboliger. Dette fordi det oppfattes som uklart hvem som har ansvar for hva i slike boliger. Disse sakene stiller strenge forvaltningsmessige krav og fordrer tett samarbeid med byggesaksavdelingene i de ulike kommunene. Ikke alle er kjent med lovverket og kravene som stilles fra henholdsvis eier og leietaker. I tillegg ser vi også at mange i de såkalte utsatte gruppene leier bolig fremfor å eie og brannvesenet vil således lettere kunne følge opp og ha tettere dialog med disse gruppene.

At KBR ber om at det fremmes sak for å vedta en ny lokal forskrift innebærer ingen endring eller nye krav for den enkelte som blir rammet. Lovverket gjelder for alle bygg, virksomheter og objekter, men det vil nå gi KBR en enklere mulighet til å følge opp at kravene i lovverket blir oppfylt.

Brannvesenet har frem til nå hatt mulighet til å føre tilsyn i de nevnte bygningsgruppene gjennom å fatte enkeltvedtak. Dette ansees å være lite hensiktsmessig.

Når brann og redningstjenesten nå ønsker en lokal forskrift har dette sammenheng med at det dreier seg om så mange bygninger. Det vil være mer hensiktsmessig og ressursbesparende med en lokal forskrift for å ivareta krav i lovverket. Det vil også sikre en mer helhetlig tilnærming til problemet og gi en økt mulighet til å få rettet opp eventuelle krav til bygg innenfor en kategori. En lokal forskrift vil også fungere som et godt redskap i informasjonsarbeidet rettet mot bygningseiere og leietagere.

Det er viktig å bemerke at den lokale forskriften ikke stiller krav om tiltak utover de krav som hjemles i brann- og eksplosjonsvernloven med tilhørende sentrale forskrifter. Forskriften gir

kun den lokale tilsynsmyndigheten adgang til å føre tilsyn med at krav gitt i eller i medhold av brann- og eksplosjonsvernlovgivningen er oppfylt.

Som nevnt ovenfor inngår det å utføre brannforebyggende arbeid i andre bygninger enn særskilte brannobjekter i de lovpålagte oppgavene til kommunen. Hvilke bygninger og områder det er behov for å føre tilsyn i vil fremkomme av plan for forebyggende arbeid for Kristiansandsregionen brann og redning IKS, i tillegg til føringer fra overordnede myndigheter og politiske prioriteringer. Risikoen i kommunen kan forandre seg over tid, hvilket medfører at det forebyggende arbeidet må tilpasses situasjonen både med hensyn på arbeidsmetodikk og hvilke objekt det skal føres tilsyn i. Den lokale forskriften vil gi brann og redningstjenesten *rett* til å føre tilsyn i alle bygninger og områder i kommunen, men ikke en utvidet *plikt* i forhold til dagens lovpålagte krav. Den samme rettigheten har brann og redningstjenesten i dag, men med krav om å fatte enkeltvedtak om tilsyn i hver enkelt sak.

Sak 11/19: Meldingssaker til by- og miljøutvalget 17.1.19

Vedlegg

Jolleveien 15

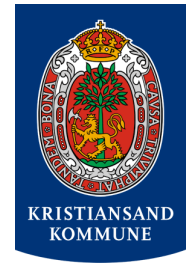
Skippergata 107

Jens Bjørneboes plass - detaljregulering. Varsel om oppstart av planarbeid

Bergtoras vei 4 - forstøtningsmur - redegjørelse for saksbehandling

Markens gate 9 - 150-968 - Klagesak - Omgjøring av vedtak av 01.10.18

Randesund planteskole



Arkivsak-dok. 201900039-3
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
17.01.2019

Meldingssaker til by- og miljøutvalget 17.1.19

- 1/19 GNR 7 BNR 271, Jolleveien 15. Fylkesmannens behandling av klage over avslag på søknad om dispensasjon for fradeling og oppføring av enebolig. Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agders skriv 21.12.18. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak. Trykt vedlegg
- 2/19 GNR 150 BNR 1238, Skippergata 107. Klagesak til Fylkesmannen – oppføring av utvendig trapp. Plan- og bygningssjefens skriv 10.12.18. Trykt vedlegg.
- 3/19 GNR 12 BNR 1091, Vågsbygdveien 55. Fylkesmannens behandling av klage over godkjenning på vilkår av søknad om dispensasjon for oppføring av garasje. Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agders skriv 6.12.18. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak. Trykt vedlegg.
- 4/19 Jens Bjørneboes plass – detaljregulering. Varsel om oppstart av planarbeid. Plan- og bygningssjefens skriv 18.12.18. Trykt vedlegg.
- 5/19 Bergtoras vei 4 – forstøtningsmur – redegjørelse for saksbehandling. Plan- og bygningssjefens skriv 20.12.18. Trykt vedlegg.
- 6/19 GNR 150 BNR 968, Markens gate 9 – Klagesak – Omgjøring av vedtak 1.10.18. Plan- og bygningssjefens skriv 20.12.18. Trykt vedlegg
- 7/19 Randesund planteskole – Varsel om igangsetting av detaljregulering. Trollvegg Arkitektstudio AS skriv 14.12.18. Trykt vedlegg

Forslag til vedtak

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

Thore Granheim
Utvalgssekretær