

REFERAT |KRS| By- og miljøutvalget (2015-2019) d. 13-10-2016

Møtedato Torsdag d. 13. oktober 2016 kl. 09:00

Møtested Rådhuskvartalet møterom Gerda Ring og Anna Jensen

Indholdsfortegnelse

Møteprogram by- og miljøutvalget 13.10.16.....	3
Protokoller fra møte i by og miljøutvalget 22.09.16.....	5
Ole Bulls gate 14 -152/2035. Klage på avslag på dispensasjon i strøk som ikke skal fortettes.....	7
Østre Strandgate - fortausutvidelse og sanering av gateparkering mellom Vestre Strandgate og Festi	17
Sørlandsparken, felt K/I 11 – detaljregulering – sluttbehandling	20
Kvartal 58 del av - detaljregulering - klagebehandling.....	31
Høringsuttalelse - Forslag til endringer i matrikkelloven mv.....	37
Belønningsavtale 2017 - 2019 - prosjektportefølje. Høring.....	39
Holbergs gate 46 - 150/597 - rammesøknad.....	44
Tranestien 55 - GBR 14/1027 - Tilbygg/garasje.....	48
Meldingssaker til by- og miljøutvalget 13.10.16.....	58

Sak 160/16: Møteprogram by- og miljøutvalget 13.10.16

Arkivsak-dok. 201600002-122
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
13.10.2016

Møteprogram by- og miljøutvalget 13.10.16

Innkalling gjelder bare medlemmer. Varamedlemmer møter etter særskilt innkalling.

Forfall medels snarest til Lars Erik Brekne Johnsen tlf +47 911 19 692

Program

09.00 – 11.00 Mosby v/Kathrine Hesthag
11:15 – 11:30 Sak 162/16 - Ole Bulls gate 14
11:35 – 11:55 Sak 163/16 - Østre Strandgate/Kirkegata (befaringsstart i krysset)
Ca 12:10 Møtet begynner

SAKSKART	
160/16	Møteprogram by- og miljøutvalget 13.10.16
161/16	Protokoll fra møte i by og miljøutvalget 22.09.16
162/16	Ole Bulls gate 14 -152/2035. Klage på avslag på dispensasjon i strøk som ikke skal fortettes.
163/16	Østre Strandgate - fortausutvidelse og sanering av gateparkering mellom Vestre Strandgate og Festningsgata
164/16	Sørlandsparken, felt K/I 11 – detaljregulering – sluttbehandling
165/16	Kvartal 58 del av - detaljregulering - klagebehandling
166/16	Høringsuttalelse - Forslag til endringer i matrikkelloven mv.
167/16	Belønningsavtale 2017 - 2019 - prosjektportefølje. Høring
168/16	Holbergs gate 46 - 150/597 - rammesøknad
169/16	Tranestien 55 - GBR 14/1027 - Tilbygg/garasje
170/16	Meldingssaker til by- og miljøutvalget 13.10.16

Stian Storbukås, FRP
Leder
(sign.)

Sak 161/16: Protokoller fra møte i by og miljøutvalget 22.09.16

Vedlegg

Protokoll by- og miljøutvalget 22.09.16.PDF



Arkivsak-dok. 201600002-121
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
13.10.2016

Protokoll fra møte i by og miljøutvalget 22.09.16

Forslag til vedtak:

[By- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte i by- og miljøutvalget 22.09.16.](#)

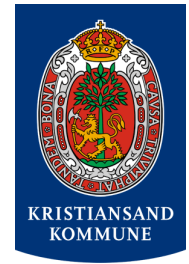
Thore Granheim
Utvalgssekretær

Sak 162/16: Ole Bulls gate 14 -152/2035. Klage på avslag på dispensasjon i strøk som ikke skal fortettes.

Vedlegg

Plan- og bygningsjefens vedtak av 03.06.16.pdf

Klage på vedtaket av 11.08.16.pdf



Arkivsak-dok. 201513795-12
Saksbehandler Fredrik Sund

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
22.09.2016

Ole Bulls gate 14 -152/2035. Klage på avslag om dispensasjon for strøk som ikke skal fortettes.

Sammendrag:

Søker ønsket dispensasjon for å bygge en dobbeltgarasje på 60 m² i Ole Bulls gate 14. Nabolaget er regulert som et av byens tidstypiske boligområder, hvor kommuneplanen har egne bestemmelser. Disse skal regnes som ferdig utbygd og ikke fortettes ytterligere. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten vurderte at bestemmelsen ville bli vesentlig tilsidesatt ved å gi en dispensasjon. En dispensasjon vil kunne danne en uheldig presedens for framtiden: at tidstypiske strøk som ikke skal fortettes, kan fortettes med dobbeltgarasjer.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten avsto søknaden i brev den 03.06.16. Søker påklaget vedtaket i brev den 11.08.16. Plan- og bygningssjefen anbefaler at avslaget opprettholdes.

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 29.05.16. Klagen fra søker datert 11.08.16 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder for endelig klagebehandling](#)

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Fredrik Sund
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Plan- og bygningssjefens vedtak av 03.06.16
- 2 Klage på vedtaket av 11.08.16

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk.

SAKSFREMSTILLING

Ole Bulls gate 14 ligger på Flaten på Lund, like ved Oddernesveien. Søker ønsket dispensasjon for å gjenbygge innkjørselen foran huset.

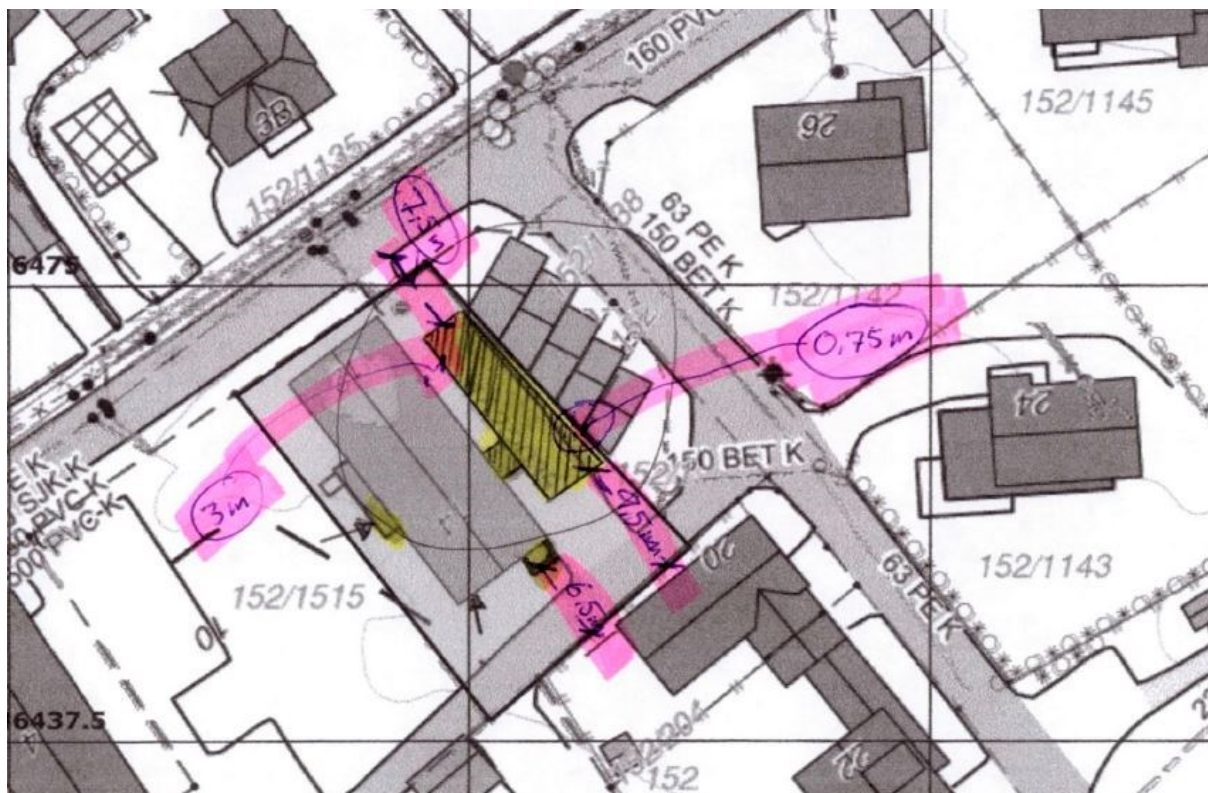
Boligen er markert med sort pin i flyfoto under.



Gatene ligger i en ryddig struktur som er tilpasset terrenget og gammelt veinett. Bebyggelsen er organisert rundt veisystemet, og er hovedsakelig plassert med jevn avstand fra veien. Nabolaget kjennetegnes av store avstander mellom bygg og grønne hager

Søknaden

Søknaden omhandlet fasadeendring, endring av kjeller og inngang, og oppføring av garasje. Det forelå ingen protester fra naboer. Det var kun garasjen som ble avslått, resten av søknaden ble godkjent som et eget vedtak. Byggetomten for garasjen er adkomstareal til Ole Bulls gate 12 og 14. Den innsøkte garasjen er vist i gult i skissen under:

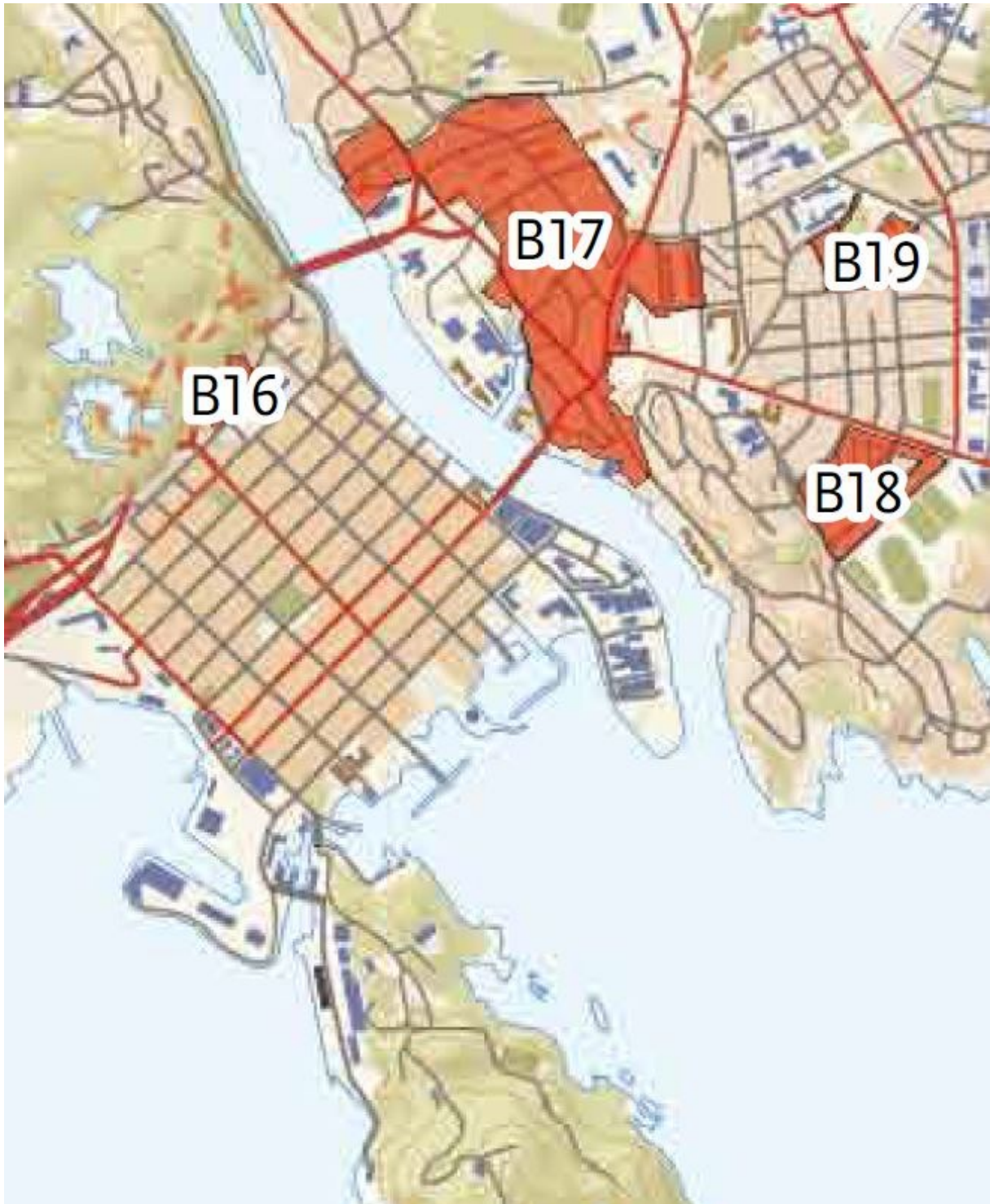


Her er et foto tatt fra Ole Bulls gate, av gatestumpen som ønskes gjenbygd.



Gjeldende plangrunnlag

Gjeldende regulering er *reguleringsplan for Lovisenlund Allé*, godkjent 09.09.49. Området er lagt inn i kommuneplanen som *tidstypiske boligområde*, B17. Dette er ett av flere områder som er vedtatt bevart, det vil si ikke fortettet fordi de er tidstypiske, helhetlige og ikke mye endret hverken i plan eller bebyggelse.



For disse områdene gjelder kommuneplanens bestemmelse 12-b:

Områder som ikke skal fortettes

Innen arealene B4-B30 gjelder følgende bestemmelser i tillegg til eksisterende reguleringsplaner med bestemmelser: Formålet er å sikre bevaring av karakteristiske områder hvor arealplan, bebyggelse og eiendomsstruktur både er tydelig, lite endret og der områdets egenskaper er tydelige og gjennomgående slik at de gir området karakter. Områdene regnes som ferdig utbygd og skal ikke fortettes med ny bebyggelse utover det som framgår av gjeldende reguleringsplaner.

Bygningene kan utbedres, moderniseres og bygges om under forutsetning av at bygningens egenskaper og karakter er utgangspunkt for tiltakene. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk. Mindre tilbygg, påbygg og små bygninger kan vurderes tillatt dersom inngrepene innordner seg i strøkets karakter.

Områdene er sammenfallende med Byantikvarens kulturminnevernregistrering for bydel Lund fra 2003. Dette flyfotoet fra 1963 viser at bebyggelsen i området faktisk er endret lite på femti år.



Kristiansand har også en veileder om estetikk fra 2004. Da skrev nåværende teknisk direktør om fortetting: *Spesielt på Lund er det viktig å bevare strukturen i hagebyen dersom det skal fortettes. Disse områdene kjennetegnes av et gatenett i klart kvartalsmønster, bebyggelse som er klart strukturert langs gatene. Mange prosjekter truer denne strukturen ved at de bygger igjen det åpne arealet.*

Uttalelser fra annen myndighet

En tidligere byantikvar uttalte seg i 2012 om en mulig garasje her. Konklusjonen var at det kunne aksepteres med flatt tak, men da maksimalt 30 m².

Plan- og bygningssjefens vedtak av 29.05.15

Garasjen ble hovedsakelig vurdert i forhold til kommuneplanens 12-b. Dette området regnes som ferdig utbygget og skal ikke fortettes ytterligere. En del av områdets karakter er at hvert

enkelt bygg ligger fritt med god avstand til nabobygg. Foreslåtte garasjebygg bryter med denne karakteristikken.

I søknaden nevnes det naboer som for noen år siden fikk dispensasjon for oppføring av garasje. De to eiendommene som ble gitt dispensasjon kan ellers ikke sammenliknes. F eks har et dispensasjonsvedtak for Ole Bulls gt. 26 tillatt rundt 21 % bebygd areal. Skulle Ole Bulls gate 14 få godkjent en dispensasjon ville det derimot bety rundt 50 % bebygd areal.

Presedens: Et dispensasjonsvedtak her vil skape en umulig presedens. Siden likebehandlingsprinsippet skal gjelde i saksbehandlingen, må det godtas 50 % bebygd areal for andre eiendommer i fremtiden, i et område som ikke skal fortettes. Store garasjebygg som fyller igjen åpne rom mellom hus vil virke uheldig for områdets karakter. Hagebyen på Lund ville med en slik dispensasjonspraksis forandres betydelig, og de grønne kvalitetene forsvinne. En ny praksis i tråd med denne dispensasjonen vil innebære at § 12 b i kommuneplanen vil måtte tilsidesettes, og fortetting for bil tillates der det ellers ikke skal fortettes.

Selv om vi avslø den innsøkte garasjen på 60 m², åpnet vi for at det kunne søkes om å oppføre en enkelt garasje på søkers eiendom 152/1516, i forlengelsen av eksisterende garasjerekke. En forlenging av denne rekken i samme uttrykk og utforming kunne passet inn i strøkets karakter:



For å kunne gi dispensasjon måtte det medføre at bestemmelsen ikke ble vesentlig tilsidesatt. I tillegg måtte fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemper. Det var vanskelig å se garasjebygget var til fordel for noen andre enn søker. I dag har Ole Bulls gate 12-14 fire boenheter, og det er mulig med egen parkeringsplass for alle fire boenheter. Ved oppføring av foreslåtte garasjebygg kan antall tilgjengelige parkeringsplasser for bygget reduseres. En utbygging som reduserer antall mulige boenheter – ved å fjerne parkering- går mot kommunens overordnede mål at flere skal bo sentralt. Garasjebygget vil også forringe kvaliteten på eksisterende bolig ved å hindre dagslys og utsyn for 1. etasje. Som nevnt over skal uansett en avveining av fordeler mot ulemper kun gjøres dersom bestemmelser i plan **ikke** er vesentlig tilsidesatt. Det ville derfor ikke vært grunnlag for dispensasjon selv om fordelene hadde vært klart større enn ulemper.

Klagen

Det er søker selv som klager på avslaget. Klagen kom inn etter utløpt klagefrist, men han hadde på forhånd bedt om at fristen kunne utsettes.

I klagen står det at antall p-plasser ikke ville blitt redusert ved å bygge garasje. Søker ville la det være igjen en tre meters åpning mellom husvegg og garasje som de også skulle parkere bil i.

I avslaget skrev saksbehandler at tomten ville bygges ut til omtrent 50% bebygd areal. Klager skriver at de også eier Ole Bulls gate 10 (152/1515). Om man slår sammen disse tomtene vil den bebygde delen av tomten bli lavere, for den nye sammenslåtte tomten.

Klager er uenig i at dobbeltgarasjen ikke er til fordel for andre enn ham selv. Den er også en fordel for naboen i Ole Bullsgate 12, som også skal parkere der. Dessuten vil et flatt tak samle snø om vinteren og gjøre at mindre snø vil bli lagret på tomten 152/1516. En annen nabo stilte seg positiv til garasjen. Se ellers vedlagte klagebrev.

Plan- og bygningsssjefens vurdering

I denne saken mener plan- og bygningsssjefen at bestemmelsen om at strøket ikke skal fortettes, ville bli vesentlig tilsidesatt. I en dispensasjonssak skal fordeler veies mot ulemper kun dersom en dispensasjon **ikke** gjør at bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

Fortetting er ment å sørge for mer effektiv arealutnyttelse. Kristiansand har målsetninger om å bygge tettere nær sentrum. Det er noe annet enn å fortette med dobbeltgarasjer i den bevarte hagebyen på Lund.

Reguleringsplaner skal gi innbyggerne forutsigbarhet om hvor det kan komme nye bygg. Folk bør kunne forvente at det ikke bygges der kommuneplanen sier at det ikke skal bygges. Kommuneplanens bestemmelse om dette området er underbygd av faglige konklusjoner i estetisk veileder, kulturminneregistrering for Lund, og i strøksanalysen gjort i 2012.

På den bakgrunn anbefaler administrasjonen at klagen ikke tas til følge.

Fredrik Sund, 25.08.16

Sak 163/16: Østre Strandgate - fortausutvidelse og sanering av gateparkering mellom Vestre Strandgate og Festningsgata

Vedlegg

Østre Strandgate plan datert 29-6-16.pdf



Dato 3. oktober 2016
Saksnr.: 201609085-5
Saksbehandler Per Kjelsaas

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
13.10.2016

Østre Strandgate - fortausutvidelse og sanering av gateparkering mellom Vestre Strandgate og Festningsgata

I forbindelse med bystyrets behandling av justeringer av handlingsprogram 2016-2019 og årsbudsjett 2016 ble følgende vedtatt (Saksnr: 233/15 – Sektor 5 – Teknisk, pkt. 10):

Bystyret ber om at det i løpet av 2016, som en del av allerede vedtatt reguleringsplan for torvet, også legges frem en plan der en innarbeider en betydelig reduksjon av gateparkeringen i sentrale deler av Kvadraturen. I samme plan legges det frem forslag om utvidet gågatenett, bilfrie soner og midlertidige byrom i Kvadraturen. Det skal legges til rette for bedre fremkommelighet for buss og sykkel. Forslagene utarbeides i nært samarbeid med næringslivet som berøres av tiltakene.

Arbeidet med en gatebruks- og parkeringsplan pågår og er ventet å bli fremmet for bystyret mot slutten av året. Pga nær forestående gravearbeider med fjernvarme og nye vann- og avløpsledninger, fremmes vedlagte plan datert 29.6.2016 for fortausutvidelser og fjerning av gateparkering på den ene siden i Østre Strandgate mellom Vestre Strandgate og Festningsgata. Planen fremmes allerede nå slik at istandsetting av gate med kantstein og sluk kan skje i tråd med prinsippene i den pågående planen for gatebruk og gateparkering.

Ovennevnte del av Østre Strandgate består av 3 kvartaler med varierende bredder på fortau og kjørevei. Vi foreslår å endre gateprofilen slik at fortauene blir bredere, på samme måte som kvartalene på den andre siden av Festningsgata. Følgende bredder foreslås: fortau langs sydsiden ca. 3,5 m, kjørevei/parkering 8,0 m og fortau langs nordsiden ca. 3,0 m.

Forslaget vil medføre at gateparkering på den ene siden av gata fjernes. Det er i dag ca. 95 gateparkeringsplasser i de tre kvartalene, hvorav 30 plasser i bosonen i murbyen. Ca. 42 gateparkeringsplasser fjernes, hvorav 15 i bosonen. De aktuelle gateparkeringsplassene har høyt belegg, spesielt på kveldstid utenom avgiftstiden (etter kl. 17.00). Planen legger til rette for et ensartet gateprofil med høy standard i hele Østre Strandgate. Den vil bedre forholdene for gående og syklende og vil kunne avlaste Strandpromenaden for sykkeltrafikk.

Kristiansand Parkering har anslått inntektsbortfallet ved å fjerne de 42 plassene til 0,4 mill. pr. år. I forbindelse med gatebruksplanen vil det bli foreslått endringer i tidsrommet for avgiftsparkering til senere på kvelden for å få bedre balanse mellom tilbud og etterspørsel på gateparkeringsplasser og for å begrense inntektsbortfallet der man fjerner gateparkering. Det er følgelig ikke mulig å gi et fullgodt anslag over de økonomiske konsekvensene av fjerning av de 42 plassene i dag.

Velforeningen har tidligere fremmet ønske om utvidelse av bosoneordningen i murbyen. Dette vil bli også bli behandlet i gatebruksplanen senere.

Planen ble sendt på høring til 450 huseiere, Syd-Kvadraturen velforening, Christiansands Byselskab, Kvadraturforeningen, Kvadraturen gårdeierforening og politiet. Det er flere foreninger og firmaer i de 3 kvartalene som ikke fikk tilsendt planen til uttalelse før det første saksframlegget til BMU. Disse har nå fått tilsendt planen med invitasjon til å delta på befarings med BMU 13.10.16. Innkomne merknader fra den første høringsrunden og våre kommentarer:

Christiansands byselskab, brev av 26.8.16

Byselskapet ser positivt på en reduksjon av gateparkeringen. De ber om at behov for gjesteparkering til beboere og kulturinstitusjoner vurderes, da planen berører den vedtatte «kulturaksen». De mener en økning av satsene for parkering i byen vil få uheldige sosiale konsekvenser og advarer mot dette.

Kommentar:

Fordeling av gateparkeringsplasser, utvidelse av bosonen og satsene på parkeringsavgifter vil bli behandlet i gatebruksplanen.

Kvadraturen Gårdeierforening, e-post av 17.8.16

Styret anser de foreslåtte endringene som en forbedring av miljøet i Østre Strandgate og har ingen innvendinger til planen.

Ragnar Nielsen, Østre Strandgate 27b, e-post av 26.8.16

Han har bosonekort og ber om at beboere gis fortrinnsrett til de gjenværende gateparkeringsplassen hele døgnet. Han håper det gis mulighet for lading av el-biler på gategrunn.

Kommentar:

Se kommentarer over om gateparkeringsplasser. Evt. lademuligheter av el-biler vil også bli behandlet i gatebruksplanen.

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget vedtar plan datert 29.6.2016 for fortausutvidelser og sanering av gateparkering i Østre Strandgate mellom Vestre Strandgate og Festningsgata](#)

Tor Sommerseth
rådmann

Per Kjelsaas

Vedlegg:
plan datert 29.6.16

Sak 164/16: Sørlandsparken, felt K/I 11 – detaljregulering – sluttbehandling

Vedlegg

Vedtak BYSTYR, 26102016, Sak 146/16, Sørlandsparken, felt K/I 11 – detaljregulering – sluttbehandling

1. Plankart, sist datert 19.09.2016
2. Bestemmelser, sist datert 19.09.2016
3. Planbeskrivelse, sist datert 22.06.2016
4. 3D-perspektiver ny bebyggelse
5. ROS – analyse, sist datert 24.05.2016
6. Overordnet plan, overvannshåndtering, sist datert, 24.05. 2016

sak 146-16



Arkivsak-dok. 201600111-19
Saksbehandler Jøran Syversen

Saksgang
By- og miljøutvalget
Bystyret

Møtedato
13.10.2016
26.10.2016

Sørlandsparken, felt K/I 11 – detaljregulering – sluttbehandling

Sammendrag

- Planområdet ligger lengst øst i næringsområdet på Sørlandsparken, i grensa mot Lillesand kommune. Området grenser til handelsområdet kalt «Avenyen» i nordvest.
- Hele planområdet utgjør ca. 41 daa og vil få 5 eller 6 avkjørsler fra veien Stemmane i vest. Planområdet kan bebygges med TU 50 % som tilsvarer ca. 20.500 m² bebyggelse hvis parkering ikke regnes med i utnyttelsen. Planforslaget legger til rette for 8 delområder/tomter, hvor det kan etableres kontor/industri hvor bransjerelatert utvalg kan utgjøre inntil 200 m² for hver tomt. Kort beskrivelse av planforslaget: formål, volumer (antall enheter, dekar eller lignende).
- Planforslaget legger til rette for bl.a. virksomheter som pga. byomforming må relokaliseres. Det bør være marked for denne type næringsarealer, som ikke har forretning eller kontor som hovedformål. Planen bygger opp om Sørlandsparken som et område som bør styrkes med tanke på industri/lager/logistikk delen, og hvor forretningsdelen bør få mindre fokus.
- Det er viktig at bebyggelsen som skal etableres klarer å skape kvaliteter med å danne rom som også er arealeffektive. Avenyen i nordøst har vist seg og ha for store parkeringsarealer som ikke er arealeffektive og som har store åpne flater. Dette planområdet skal være med å avslutte Avenyen mot sør, og det er innarbeidet byggelinjer som bebyggelsen må plasseres langs, samtidig som parkering ikke blir dominerende ut mot hovedvei.
- Teknisk direktørs vurdering er at planforslaget vil være attraktivt, og skape gode kvaliteter i området.
- Teknisk direktør anbefaler planforslaget vedtatt.

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Sørlandsparken, felt K/I 11 sist datert 19.09.2016, med bestemmelser sist datert 19.09.2016.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Lovpålagte vedlegg

1. Plankart, sist datert 19.09.2016
2. Bestemmelser, sist datert 19.09.2016
3. Planbeskrivelse, sist datert 22.06.2016

Bakgrunnsstoff

4. 3D-perspektiver ny bebyggelse
5. ROS – analyse, sist datert 24.05.2016
6. Overordnet plan, overvannshåndtering, sist datert, 24.05. 2016

BAKGRUNN FOR SAKEN

ViaNova Kristiansand fremmer på vegne av Kristiansand næringssselskap detaljreguleringsplanen for Sørlandsparken – felt K/I 11. Formålet med planen er å tilrettelegge næringsstomter for industri/lager med støttefunksjoner for kontor. Samtidig åpner planen for bransjerelatert utsalg på inntil 200 m² pr. eiendom.

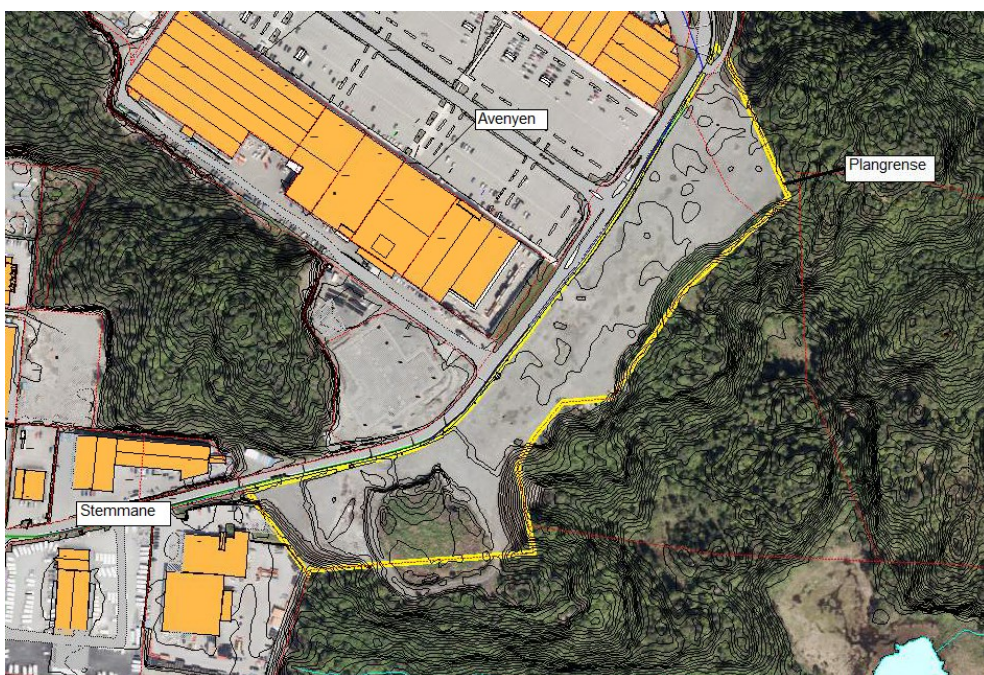
Dagens situasjon

Planområdet ligger lengst øst i næringsområdet på Sørlandsparken i grensa mot Lillesand kommune. Planområdet ble grovplanert ut sammen med området Avenyen som ble etablert i 2008.



Planområdet er lokalisert øst for Avenyen langs Stemmane i Sørlandsparken

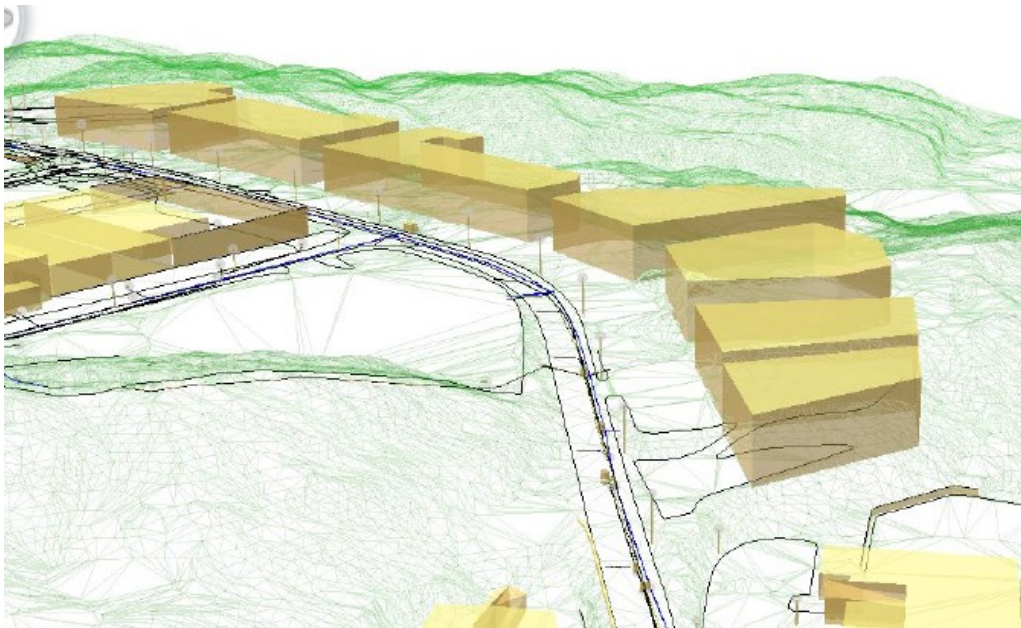
Avenyen er etablert i nordvest av planområdet med forretninger med store parkeringsplasser foran. Mellom Avenyen og planområdet ligger veien Stemmane som omkranser hele planområdet i mot vest, mens det i sør og øst er regulert friluftsområde med skog som grenser inntil planområdet. Friluftsområdet tilhører det verna vassdraget Ånavassdraget. I nord innenfor planområdet har Agder Kollektiv Transport (AKT) etablert et kollektivanlegg for buss hvor bussen har venteplass for buss og sjåfør.



Situasjonskart over planområdet, med plangrensa markert med gult.

Planens innhold

- Planen som ligger innenfor hovedplanen for Sørlandsparken med delfelt K/I 11, er regulert til kontor og industri. Hele planområdet utgjør ca. 41 daa og vil få 5 eller 6 avkjørsler fra veien Stemmane i vest.
- Hele planområdet kan bebygges med TU 50 % som tilsvarer ca. 20.500 m² bebyggelse hvis parkering ikke regnes med i utnyttelsen. I øst er noe areal regulert til vegetasjonsskjerm for å ta opp terreng. Samtidig skal det for deler av overgangen mot byggeområde etableres 4 meter høy mur som skal tilbakefylles for å minske høyden på muren. Mot øst skal det etableres en vegetasjonsskjerm for å myke opp området som ellers får mye harde flater og store næringsbygg.
- Planområdet er forholdsvis flatt hvor delområdene i sørøst vil få en avtrapping for å ta opp terrenget som heller i samme retning.
- Parkeringsarealene er forsøkt minimert med å sette krav til byggelinje mot øst, og ikke åpne opp for store åpne arealer mot Avenyen. Slik kan området sette en ramme for avslutningen av Avenyen som fremstår som åpent og et dårlig utnyttet næringsområde med store arealer for parkering.
- Det er også lagt til rette for felles atkomstvei på baksiden av næringsbyggene for 4 delområder, slik at varelevering kan løses fra denne siden. Inngangssonen mot nordvest skal være så kompakt som mulig mot Avenyen.
- Planen åpner for etablering av 8 eller 9 næringstomter, hvor det ene feltet BKB1 har fleksibilitet i planen til å bli delt i 2 tomter. Noen tomter har felles avkjørsel fra hovedvei for å minimere antall avkjørsler.
- Det er stilt krav til 1 p-plass pr 100 m² kontor/industri for biler, samt at det er stilt krav til sykkelparkering for 1 sykkel pr. 100 m² kontor.
- Det er stilt krav til materialvalg for fasaden ut mot inngangssonen i vest som skal bestå av glass eller fasadeplater.



3D illustrasjon av nye byggevolumer som kan komme innenfor feltene

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

- Kommuneplan
Området ligger innenfor delområde N15 i kommuneplanen som er avsatt til næringsbebyggelse, nåværende.

Bestemmelsene sier:

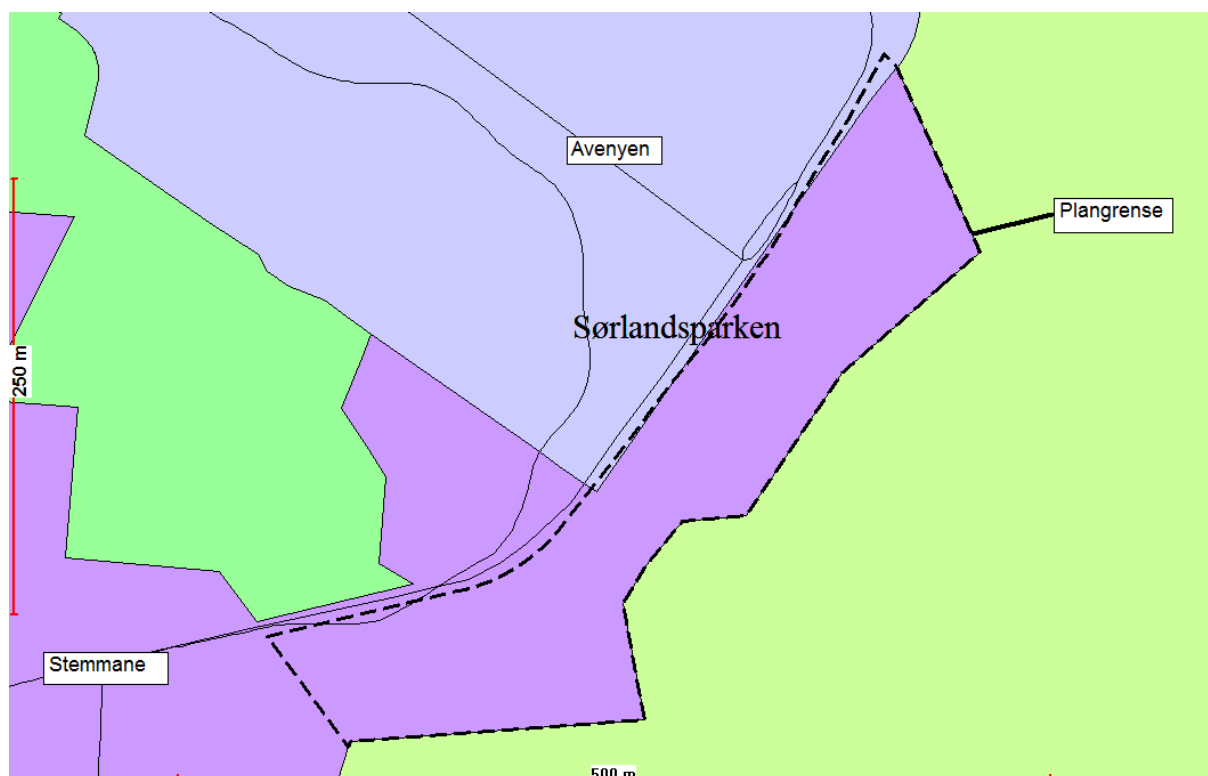
f. Bebyggelse og anlegg - næringsbebyggelse

Arealene skal i hovedsak brukes til produksjonsrettet virksomhet, inkludert lager. Det sikres tilstrekkelig etasjehøyde i første etasje for industriformål. I områdene NI1-NI5 i Vågsbygd og i områdene NI- 15, 16 og 17 i Sørlandsparken skal kontorandelen på den enkelte tomt være maksimum 25 % av byggets bruksareal.

Området ligger i ytre sone i forhold til parkeringskrav, og for disse områdene gjelder:

Kontor: • Bil: Maks 1 pr 100 m² bruksareal på egen tomt eller fellesareal for flere tomter.
• Sykkel: 1,0 pr. 100 m² bruksareal

Industri: • Bil: 1 pr 100 m² bruksareal på egen tomt eller fellesareal for flere tomter.
• Lasteareal for vare- og lastebiler



Utdrag av kommuneplanen, med delområde N16 som detaljreguleringen ligger innenfor

- Reguleringsplan

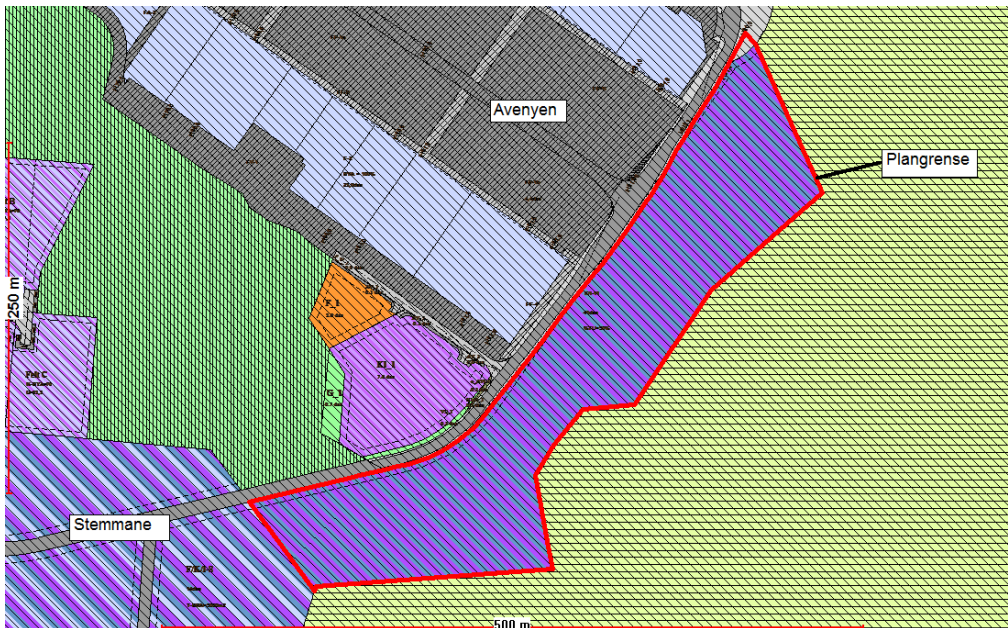
Området ligger innenfor delområde K/I 11, Sørlandsparken, plan 893 vedtatt 22.06.2005. Området er avsatt til kontor/industri.

Bestemmelsene for feltet sier bl.a.:

- Byggegrenser skal behandles som tiltaksgrenser og det skal ikke anlegges permanente murer el. lignende utenfor disse.

Hvor byggegrenser ikke er vist på reguleringsplanen gjelder Plan- og bygningslovens § 70.2 – halve byggets høyde og ikke under 4 meter.

- I områdene K/I-1 til K/I-18 tillates det oppført bygninger med tilhørende anlegg for kombinert formål kontor/ industri (lager). Det tillates utsalg av bransjerelaterte varer herunder delelager til verksteder og lignende begrenset til maks 200 m².
- For område K/I- 11 gjelder % TU=50%
- For områdene er maks. tillatt mønehøyde 14,5 m over planert terreng.
- Skjemmende skjæringer og fyllinger på egen grunn som grenser til parkbelte skal arronderes og revegeteres.



Utsnitt av reg.plan for området med planområdet markert med rød strek.

Tidligere saksgang

Sørlandsparken, endring av reguleringsplaner, ble egengodkjent av bystyret i sak 216/15 den 09.12.2015 og omhandler revisjon av mange reguleringsplaner i Sørlandsparken med tanke på å begrense etablering av tjenesteyting og følge opp kommuneplanenes bestemmelse om maks 25 % kontor.

Aktuelle nye bestemmelser som må innarbeides i denne planen er:

- «kontor omfatter ikke kontor til lege, tannlege, kiropraktor, hudpleie/fotpleie o.l.»
- «Det tillates ikke flere nye reine kontorvirksomheter. Eksisterende bygg til kontorformål inngår i planen. Innenfor området tillates kontorer tilknyttet industri-, lager- og produksjonsvirksomhet på eiendommen. Kontorandelen skal være maksimum 50 % av byggets bruksareal».

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 08.07.16 – 09.09.16. Det kom inn en merknad. Under følger sammendrag av uttalelsen og Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder v/ Miljøvernavdelingen, brev datert 02.09.2016

- Fylkesmannens miljøvernavdeling vil gi kommunen **faglig råd** om ikke å overstige kommuneplanens krav til maksimum kontorandel. Etter vår vurdering bør 25 % av BRA være mer enn tilstrekkelig for å dekke behovet for kontorer som støttefunksjon til hovedvirksomheten i området.
- Fylkesmannens miljøvernavdeling hadde merknader knyttet til sulfidholdige bergarter til melding om oppstart. På dette tidspunktet var området allerede opparbeidet, og eventuelle tiltak i anleggsfasen er dermed ikke aktuelle. Kommunen skriver i planforslaget at det stilles krav om dokumentasjon av hvilke typer masser som ligger i fyllingen til utbyggingsområdet.
- Det er registrert flere svartelistede plantearter i området. Miljøvernavdelingen vil gi faglig råd om å ta inn bestemmelser knyttet til håndtering av masser for å unngå spredning av slike arter i anleggsarbeidet.
- Miljøvernavdelingen er positiv til at lokal håndtering av overvann og tilbakeføring av friluftsområde sør for planområdet er tatt med i bestemmelsene.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

- Kontorandelen er innarbeidet i tråd med bestemmelsene som er gjort ved revisjon av endring av planer i Sørlandsparken, som beskrevet tidligere.

- Det er innarbeidet i bestemmelsene krav til dokumentasjon av masser i forhold til sulfid.
- Det er innarbeidet i bestemmelsene krav til håndtering av masser for å unngå spredning av svartelistete plantearter.

Endringer etter offentlig ettersyn

Bestemmelsene er tilføyd to pkt. i § 1:

- Masser som tilføres eller tas ut av planområdet, skal være fri for frø og plantedeler fra fremmede plantearter.
- Eksisterende masser i fylling skal dokumenteres i forhold til sulfid.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa øst. Merknader fra samarbeidsgruppa er imøtekommet i planforslaget.

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener det er positivt at det tilrettelegges for industri/lager som hovedfunksjon i tråd med overordna plan. Dette er også i samsvar med signaler gitt i kommuneplanen for området.

Kulturminner

Det er ikke registrert automatiske fredete kulturminner innenfor planområdet.

Vest-Agder Fylkeskommune v/ fylkeskonservator har ingen merknader. Detaljplanen er ikke i konflikt i forhold til kulturminner.

Barn og unges interesser

Området er et næringsområde og har ikke vært benyttet av barn og unge tidligere. Området er tilrettelagt med fortau langs hele planområdet i mot nord, og det er sikker kryssing av veien Stemmane i nordøst.

Barn og unges representant har påpekt at det er ønskelig å få tilrettelagt for en sikker kryssing på vestsiden av kryss Stemmane/privat vei til Avenyen som vil bedre situasjonen for gående eller syklende, men i forhold til trafikkgrunnlaget for myke trafikanter er det vanskelig å forsvare dette.



Utsnitt med forslag til kryssing av Stemmane

Universell utforming

Planområdet er tilnærmet flat, med unntak av et skrånende terreng i vest. Atkomst i fra hovedvegen og inntil næringstomtene vil også være tilnærmet flatt. Alle nye bygg har krav i forhold til teknisk forskrift hvor universell utforming er ivaretatt.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er ingen kjente registreringer i forhold til rasfare eller flomfare. Det er heller ingen spesielle vindfarer. Området ligger inne i sone for mulig sulfidholdige bergarter, men nesten hele planområdet er fylt ut og etablert. Det er allikevel stilt krav til dokumentasjon på at området ikke inneholder sulfidholdige bergarter før sluttbehandling av planen. Det vil bli etablert lokal overvannshåndtering med utslipp til lokal rensbasseng slik at det er kontroll med evt. avrenning fra forurensende masser. Samtidig vil fyllinger bli tildekket og man får mer kontroll på avrenning fra feltene.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

- Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i kommunens kartdatabase. Det er i forbindelse med dette planarbeidet ikke foretatt tilleggsregistreringer. I Miljødirektoratet sin naturbase, er området berørt av nedslagsfeltet til det verna vassdraget, Ånavassdraget. Det er ikke registrert spesielle arter på rødlista eller svartlista innenfor planområdet.
- Planområdet skal rense alt overvann lokalt og det skal ikke slippes ut forurenset vann til Ånavassdraget.

§ 9 Føre-var prinsippet

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

§ 11 Kostnader

- Kostnadene med håndtering av lokalt overvann bæres av tiltakshaver.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

- Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode skjer ved at overvannet dreneres

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

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Realisering av planområdet vil ikke ha økonomiske konsekvenser for kommunen, utover vann og avløpsanlegg som skal vedlikeholdes.

Næringsareal

Planområdet ligger som en avslutning av Avenyen, og skal i hovedsak ha arealformålene industri/lager og kontorbedrifter som støtter opp om industri/lager delen. Rene forretningsarealer kan ikke etableres innenfor planområdet. Området kan få bransjerelaterte utvalg på inntil 200 m² for hver tomt. Dette for å legge til rette for håndverksbedrifter som vil ha utvalg til sine profesjonelle kunder, eller som et utvalg for engrovs virksomhet til relaterte kundebedrifter.

Grønnstruktur

Grønnstrukturutredningen viser området som regulert, ikke utbygd område. Det ligger en sti i øst av planområdet som ikke blir berørt av tiltaket.

Planområdet drenerer til Ånavassdraget som renner ut i Kvåsefjorden sør og øst for planområdet. Det er krav til lokal rensing av overvann, som vil bli gjennomført for hver enkelt tomt slik at det skal være hensyntatt i planen i forhold til forurensing.

Infrastruktur

I fortauet langs vegen Stemmane er det offentlige vann- og avløpsledninger. Nye enheter påkobles offentlig vann- og avløpsnett. Det er tilrettelagt for ny påkobling i forbindelse med dimensjonering av eksisterende ledningsnett.

Det er etablert overvannsledning i vestre og nordøstlige del av planområdet i fortauet langs Stemmane. I bakken langs vegen Stemmane er det strømkabel. Midt i planområdet langs fortauet er det en eksisterende trafo. Prosjektene som kommer må avklare om det er behov for en trafo i tillegg. Planen hjemler dette innenfor byggeområde eller på privat veiareal. Det er etablert lokale rensedbasseng i nordvest av planområdet som kan ta i mot overvann fra delfeltene.

Estetikk

Det er gitt retningslinjer for utforming av nye bygninger i forhold til volum, høyder, materialer og farger. I bestemmelsene er det stilt krav til fasadene ut mot hovedvei, som blir byggenes eksponerte fasade. Bestemmelsene stiller krav til at fasader i bygg ut mot vegen Stemmane skal kles med glass (opp mot 35 %) og fasadeplater e.l., eventuelt kombinasjon av fasadeplater e.l. og teglforblending. Farge på fasader med plater e.l. skal være mørke, tegl i rødtoner, og sandwich elementer i en mørk farge.

Folkehelse

Området er et næringsområde og er tilrettelagt med gang/sykkelveinett som legger til rette for at de ansatte kan sykle til jobb. Det er også mulig å kombinere gang/sykkel og buss til jobb, som også er en mulighet for kundene.

Støy

Det er ikke stilt krav til støyutredning for dette området, som ikke har noen støyømfintlige formål i nærheten. Området ligger inntil et friluftsområde, men friluftsområdet har ikke aktiv bruk som tilsier at det skal innarbeides støyskjermingstiltak for å skåne dette området.

Forurensning

Området grenser inntil Ånavassdraget som er et verna vassdrag. For å hindre avrenning med forurensning er det i dag anlagt lokale rensedbasseng som området skal kople seg opp mot. Det vil bli anlagt lokal overvannshåndtering for hver tomt, hvor disse igjen skal dreneres ut i de lokale rensedbasseng som allerede er etablert. Det er ikke funnet dokumentasjon på at område inneholder sulfid, og nesten hele området er grovplanert i forbindelse med opparbeidelsen av Avenyen.

Det er stilt krav om dokumentasjon av masser som ligger innenfor hver tomt ved byggesaken, og evt. forurensende masser må kjøres på godkjent deponi.

Energi

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for Agder Energi varme og det ligger et lokalt flisfyringsanlegg i nærheten som byggene kan kople seg opp imot. Det ligger en trafo i veigrensa inntil planområdet.

Overvannshåndtering

Overvann tilbakeføres i terreng. Regnvann fra tak kan dreneres til grunnen. Overflatevann fra asfalt eller lignende fordrøyes og føres via kum m/virvelkammer til kommunalt nett. Utslipp skal begrenses til en beregnet maksimal mengde, jf. utslippstillatelse gitt av Kristiansand kommune.

Oppsummering

Planen legger til rette for kontor og industri i henhold til gjeldene overordna plan for området. I tråd med kommuneplanens føringer skal industri og lager være formål som skal videreføres og styrkes. Kontorhjemmelen skal være støttefunksjoner av hovedvirksomheten, men kan være opp til 50 % av total hjemmel for delområdene.

Planen åpner for 200 m² bransjerelatert utsalg pr. eiendom, og dette skal gi muligheter for engrosvirksomheter eller håndverksrelatert utsalg for proffmarkeder hvor lager er hovedvirksomhet.

Planområdet som omkranses av næringsområdet på Avenyen, ligger attraktivt til med god veiforbindelse. Samtidig ligger det usentralt til i forhold til kollektivaksen langs Barstølveien. Kontorarbeidsplasser er ikke å anbefale for dette området som fordrer bilbruk for både kundegrupper og ansatte.

Det er lagt vekt på at området skal være så kompakt som mulig ut mot Avenyen og veien Stemmane i nord, slik at det ikke vil være store parkeringsplasser som dominerer lik Avenyen i dag. Byggelinjen mot Stemmane vil bidra til å trekke byggene ut mot veien, og unngå for store parkeringsplasser. Samtidig er det forsøkt å unngå for mange avkjørsler mot hovedveien ved at noen tomter kan dele avkjørsler.

Planforslaget bygger opp om Sørlandsparken som et attraktivt næringsområde, som har fokus på andre formål enn rene forretningsarealer. Industri/lager formål er viktige for å klare de store transformasjonene som det legges opp til i mer sentrale næringsområder.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens anbefaler at planforslaget blir vedtatt.

Saksbehandler: Jøran Syversen, dato 20.09.2016

Sak 165/16: Kvartal 58 del av - detaljregulering - klagebehandling

Vedlegg

1_Oversiktskart.pdf

1_Oversiktskart.pdf

2_Klage_2016-07-07.PDF

3_Klage_2016-07-21.PDF

4_Klage_2016-07-22.PDF

5_Forslagsstillers tilsvaer.PDF

6_Kv58_plankart_2016-05-23.PDF

7_Kv58_bestemmelser_2016-05-11.PDF

8_Saksprotokoll-byogmiljøutvalget_116-16_2016-06-09.PDF

9_Saksprotokoll-bystyret_92-16_2016-06-22.PDF

10_Saksfremlegg-bystyret_92-16_2016-06-22.PDF



Arkivsak-dok. 201405980-53
Saksbehandler Elin Aabel Bergland

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
13.10.2016

Kvartal 58 del av - detaljregulering - klagebehandling

Bystyret har vedtatt detaljregulering for Kvartal 58 del av, sak 92/16 i møte den 22.06.16. I etterkant har det kommet inn tre klager på vedtaket.

Klagene omhandler følgende forhold:

- Bebyggelsens høyder i forhold til omgivelsene og Murbyplanen.
- Takopplett
- Byggedybde
- Støy
- Ventilasjon og vedlikehold på tilstøtende gavlvegg.
- Habilitet
- Lovlighet av saksgang; hvordan kan planen behandles i bystyret når by- og miljøutvalget vedtok å sende den tilbake for at utbygger skulle komme med et nytt forslag.

Saken var redegjort for og opplyst da den ble behandlet av by- og miljøutvalget og bystyret. Det er imidlertid to forhold i klagene som er spesielle i denne saken; klagene på takopplett og saksgangen.

Takopplett: Mellom offentlig ettersyn og sluttbehandling av planen er bestemmelsen punkt 1.2.4 endret fra «*Bygningsmassen skal ha saltak. Åpninger i taket tillates for å kunne etablere takterrasser. Arker, kvister og tekniske installasjoner tillates ikke på tak*» til «*Bygningsmassen skal ha saltak. Åpninger i taket tillates for å kunne etablere takterrasser. Takopplett som samlet ikke overstiger 30 % av den enkelte fasadens lengde, kan oppføres med maks. gesimshøyde c+ 14,2. Takopplett kan være maks. 3 m brede, slik at de ikke oppfattes som dominerende elementer. Tekniske installasjoner tillates ikke på tak*». Gesimshøyden for takopplettene er 1,7 m over gesimshøyden i planforslaget ved høring. Denne endringen i bestemmelsen er ikke hørt. Utformingen av bebyggelsen ble endret som følge av administrasjonens vurdering av bebyggelsen som var illustrert i høringsforslaget; i saksfremlegget til By- og miljøutvalget ved utleggelse til offentlig ettersyn ble det påpekt at utformingen burde bearbeides ytterligere for å unngå at bebyggelsen framsto med sammenhengende vindusbånd og en svært massiv fasade mot Strandpromenaden. Selv om takopplettene medfører en endring av planen, mener vi det er en direkte oppfølging av administrasjonens innspill ved høringen, og ikke er så vesentlige at det medførte ny høring. Takopplettene vil kunne plasseres på opp til 30 % av fasadens lengde, i maks 3 m brede sekvenser, og vil ha gesims godt under maks. mønehøyde (cote 15 og 15,5).

Saksgang: I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12 er det Bystyret som vedtar reguleringsplaner, mens By- og miljøutvalget innstiller til Bystyret. Det følger av delegasjonsreglementet til By- og miljøutvalget § 2 c). Vi har tolket delegasjonsreglementet dithen at når saker er meldt opp til Bystyret, så går de videre dit med By- og miljøutvalgets

innstilling. Så skjedde også i denne saken, og i Bystyret ble det votert over innstillingen fra By- og miljøutvalget og et alternativt forslag fremmet av Frp i møtet (som tilsvarte administrasjonens innstilling til By- og miljøutvalget). Bystyret vedtok planen med et stort flertall (44/9) i tråd med Frps forslag. Vi mener derfor at Bystyrets vedtak er gyldig.

Saken var redegjort for og opplyst da den ble behandlet av By- og miljøutvalget og Bystyret. Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering er at det ikke er fremkommet nye vesentlige opplysninger eller argumentasjon i klagen. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten anbefaler derfor at By- og miljøutvalget opprettholder Bystyrets tidligere vedtak. Saken sendes Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder med hjemmel i pbl §§ 1-9 og 12-12, 3. ledd for endelig avgjørelse

Forslag til vedtak

[Klage på Bystyrets vedtak av detaljregulering for Kvartal 58 del av, tas ikke til følge. Saken sendes Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder for endelig avgjørelse.](#)

Venke Moe
Plan- og bygnings sjef

Elin Aabel Bergland
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Klage fra Marianne Klev og Bjørnar Haugland, Østre Strandgate 66 d, 07.07.16
3. Klage fra Sameiet Østre Strandgate 64, 21.07.16
4. Klage fra Thea Iselin Øyhus-Revlin, Kay Fosberg, Aslaug Fosberg, Tore Fosberg, Berit Sæten og Bjørg Bertelsen, 22.07.16
5. Kopi av merknader til klager fra tiltakshaver, datert 29.08.16.
6. Plankart, sist datert 23.05.16
7. Bestemmelser, sist datert 11.05.16
8. Saksprotokoll fra by- og miljøutvalget, sak 116/16, 09.06.16
9. Saksprotokoll fra bystyrets vedtak av detaljreguleringen, sak 92/16, 22.06.16.
10. Saksfremstilling uten vedlegg fra bystyrets sluttbehandling av detaljreguleringen, sak 92/16, 22.06.16.

Bakgrunn for saken

Bystyret har vedtatt detaljregulering for Kvartal 58 del av, sak 92/16 i møte den 22.06.16. I etterkant har det kommet inn tre klager på vedtaket. Følgende har påklaget bystyrets vedtak:

- Marianne Klev og Bjørnar Haugland, Østre Strandgate 66 d, 07.07.16
- Sameiet Østre Strandgate 64 (Ragnhild Olivia Fürst, Tone Lise Jensen, Alv Johan Erikstad, Christian Leonard Verdeti, Torstein Olsen, Lillian Borgen og Klaus Borgen), 21.07.16
- Thea Iselin Øyhus-Revlín, Kay Fosberg, Aslaug Fosberg, Tore Fosberg, Berit Sæten og Bjørg Bertelsen, Holbergs gate 2, 22.07.16.

Forslagsstiller har kommentert klagen i brev datert 29.08.16

Klagene

Klagene omhandler følgende forhold:

- Bebyggelsens høyder i forhold til omgivelsene og Murbyplanen.
- Takopplett
- Byggedybde
- Støy
- Ventilasjon og vedlikehold på tilstøtende gavlvegg.
- Habilitet
- Lovlighet av saksgang; hvordan kan planen behandles i bystyret når by- og miljøutvalget vedtok å sende den tilbake for at utbygger skulle komme med et nytt forslag.

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

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering

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

Klage fra Marianne Klev og Bjørnar Haugland, Østre Strandgate 66 d

- Takopplettene i detaljreguleringen oppfattes som svært dominerende elementer. Hvis bystyrets vedtak gjennomføres får bakgården verken sol eller utsikt. Vil få et hjem der nye naboer vil kunne kikke rett ned på dem fra øvre etasjer og takterrasser.
- Kan ikke se at det er foretatt noen vurdering av habilitet knyttet til tidligere kommunalt ansatt som fører byggesak for utbygger (Bredesen). Forventer en ekstern vurdering.
- Viser til at Bredesen ikke svarte på spørsmål om høydeforskjell mellom eksisterende mønehøyde og planlagt bygg i det første nabomøtet.
- Ser ikke at det er gjort noen beregning av økt støy som følge av at kvartalet får et tett gårdsrom som kaster lyd.
- Det viktigste er at planlagt bygg er en etasje for høy.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering

- Mellom offentlig ettersyn og sluttbehandling av planen er bestemmelsen punkt 1.2.4 endret fra «*Bygningsmassen skal ha saltak. Åpninger i taket tillates for å kunne etablere takterrasser. Arker, kvister og tekniske installasjoner tillates ikke på tak*» til «*Bygningsmassen skal ha saltak. Åpninger i taket tillates for å kunne etablere takterrasser. Takopplett som samlet ikke overstiger 30 % av den enkelte fasadens lengde, kan oppføres med maks. gesimshøyde c+ 14,2. Takopplett kan være maks. 3 m brede, slik at de ikke oppfattes som dominerende elementer. Tekniske installasjoner tillates ikke på tak*». Gesimshøyden for takopplettene er 1,7 m over gesimshøyden i planforslaget ved høring. Denne endringen i bestemmelsen er ikke hørt. Utformingen av bebyggelsen ble endret som følge av administrasjonens vurdering av bebyggelsen som var illustrert i høringsforslaget; i saksfremlegget til By- og miljøutvalget ved utleggelse til offentlig ettersyn ble det påpekt at utformingen burde bearbeides ytterligere for å unngå at bebyggelsen framsto med sammenhengende vindusbånd og en svært massiv fasade

mot Strandpromenaden. Selv om takopplettene medfører en endring av planen, mener vi det er en direkte oppfølging av administrasjonens innspill ved høringen, og ikke er så vesentlige at det medførte ny høring. Takopplettene vil kunne plasseres på opp til 30 % av fasadens lengde, i maks 3 m brede sekvenser, og vil ha gesims godt under maks. mønehøyde (cote 15 og 15,5).

- Tom Bredesen har ikke vært ansatt i Kristiansand kommune, og en vurdering av habilitet anses derfor å være irrelevant. (Det kan nevnes at Bredesen var direktør i Kristiansand Næringselskap AS, men dette selskapet er ikke en del av kommunens administrasjon).
- Høydeforskjell på eksisterende bygg og nybygg ble vist på snittegning datert 17.12.15 som lå utlagt til offentlig ettersyn. Bebyggelsens høyder er for øvrig omtalt og vurdert i saksfremlegget til sluttbehandling av planen.
- Støy har ikke blitt utredet, da kvartalet ikke er utsatt for trafikkstøy, jf. støysonene som er vist i vedlegg til kommuneplanen. Å endre bebyggelsesstrukturen på tomte anser vi for å gi minimal virkning med hensyn til støy, og temaet er derfor ikke utredet.

Klage fra Sameiet Østre Strandgate 64 (Ragnhild Olivia Fürst, Tone Lise Jensen, Alv Johan Erikstad, Christian Leonard Verdeti, Torstein Olsen, Lillian Borgen og Klaus Borgen)

- Detaljregulering for deler av Kvartal 58 setter til side Murbyplanens bestemmelser om maksimale høyder på nybygg, og administrasjonen har fått Bystyret til de facto å sette til side sin egen Murbyplan.
- Mener argumentasjonen om byggehøyder i saksfremlegg til planens sluttbehandling baseres på synsing idet nye krav om minimumshøyde for første etasje fra havnivå ikke kan bety at maksimalhøydene som er vedtatt i Murbyplanen kan nullifiseres.
- Intensjonen med Murbyplanen har vært å sikre at nye bygg ikke blir så dominerende som enkelte av de gamle byggene faktisk er. Da er det håpløst at administrasjonen bruker nettopp volumene på gamle bygg som argument for at nye bygg kan bli større og høyere enn Murbyplanen tillater.
- Viser til administrasjonens formulering i saksfremlegget til sluttbehandling av planen om at «høyden på nybygget ble omtalt og vurdert ved politisk behandling av planen før offentlig ettersyn». Dersom det er riktig at høyden på bygget var politisk akseptert før den offentlige høringen, har alle som er direkte berørt av utbyggingen blitt holdt for narr, og høringen var kun et spill for galleriet.
- Mener Fylkesmannen må oppheve Bystyrets vedtak, slik at den nye reguleringen tilfredsstillter Murbyplanens bestemmelser om byggehøyder. Subsidiært bør Bystyret bli bedt om å vurdere spesifikt de høringsinnspillene som administrasjonen de facto har nullifisert gjennom å påstå at «problemstillingen knyttet til høyder» har vært politisk behandlet.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering

- Grunnlaget for en ny detaljregulering i kvartalet var å etablere bebyggelse med en annen struktur/ høyde enn det som var hjemlet i Murbyplanen. Gjennom planprosessen er det utarbeidet en ny plan med andre bestemmelser enn i Murbyplanen, og ny detaljregulering vil gjelde foran denne. Å legge nye planer med nytt innhold oppå Murbyplanen er gjennomført flere andre steder i byen, f.eks i Kvartal 38 (Sandens), Kvartal 32, Kvartal 33 (Rådhuskvartalet), Arbeideren mv.
- Når det gjelder henvisning til administrasjonens formuleringer i saksfremlegget til sluttbehandling, mente administrasjonen at høydene var akseptable da planen ble behandlet i By- og miljøutvalget 10.03.16, og at innspill til høringen ikke hadde endret vår innstilling. Det var ikke politisk gitt noen aksept for høydene før 10.03.16. By- og miljøutvalget vedtok sågar i dette møtet å senke høyden på den delen av bygget som er nærmest Strandpromenaden med 0,5 m i dette møtet. Det er ikke fremkommet nye momenter i klagen som endrer vår innstilling til bebyggelsens høyder.

Klage fra Thea Iselin Øyhus-Revlin, Kay Fosberg, Aslaug Fosberg, Tore Fosberg, Berit Sæten og Bjørg Bertelsen, (Holbergs gate 2)

- Spør om hvordan badeventilasjon på endevegg skal ordnes, og om nybygget plasseres helt inntil gavlveggene eller med et mellomrom.
- Ønsker at kommunen dokumenterer lovligheten i saksgangen ved at planen ble fremmet til Bystyret med samme innstilling som først ble avvist i By- og miljøutvalget.
- I Murbyplanen er byggedybden nedenfor Østre Strandgate satt til 12 meter. Første planforslag (behandlet i byutviklingsstyret 10.09.15) forholdt seg til denne avstanden, mens i det siste forslaget er ny byggedybde for øverste del av nybygget minst 13 m. Har politikerne fattet vedtak uten å være klar over denne økningen i byggedybde? Ønsker at avstanden fra det sørvestre hjørnet av Holbergs gate 2 til byggegrensen inne i kvartalet blir tallfestet.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering

- Forslagsstiller har besvart spørsmål om endeveggen; nytt bygg føres opp inntil gavlveggen på Holbergs gate 2, og det vil ikke bli behov for utvendig vedlikehold av fasaden. Ventilasjonssystemer og andre viktige hensyn i forhold til eksisterende fasade vil bli hensyntatt ved detaljprosjektering og utbygging av Østre Strandgate 60 b.
- I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12 er det Bystyret som vedtar reguleringsplaner, mens By- og miljøutvalget innstiller til Bystyret. Det følger av delegasjonsreglementet til By- og miljøutvalget § 2 c). Vi har tolket delegasjonsreglementet dithen at når saker er meldt opp til Bystyret, så går de videre dit med By- og miljøutvalgets innstilling. Så skjedd også i denne saken, og i Bystyret ble det votert over innstillingen fra By- og miljøutvalget og et alternativt forslag fremmet av Frp i møtet (som tilsvarte administrasjonens innstilling til By- og miljøutvalget). Bystyret vedtok planen med et stort flertall (44/9) i tråd med Frps forslag. Vi mener derfor at Bystyrets vedtak er gyldig.
- Vedtatt plankart viser byggegrenser som tillater 13 m byggedybde. Denne byggegrensen lå på samme sted i plankartet som var utlagt til offentlig ettersyn, så det er ikke gjort noen endringer etter dette. Planforslaget som ble behandlet og avvist av Byutviklingsstyret 10.09.16 viste en byggegrense som tillot 12 m byggedybde. Imidlertid: Innsendt rammesøknad viser nybygget inntil Holbergs gate 2 med 12 m dybde.

Oppsummering

Saken var redegjort for og opplyst da den ble behandlet av By- og miljøutvalget og Bystyret. Det er imidlertid to forhold i klagen som er spesielle i denne saken; klagen på takopplett og saksgangen. Som beskrevet under punktene over, er plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering at det ikke er fremsatt nye opplysninger i saken, eller at klagen fremsetter argumentasjon som danner grunnlag for å omgjøre vedtaket. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten viser til at de påklagde forhold er vurdert i planarbeidet, og anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Elin Aabel Bergland
20.09.16

Sak 166/16: Høringsuttalelse - Forslag til endringer i matrikkelloven mv.

Vedlegg

Vedtak FORMAN, 19102016, Sak 118/16, Høringsuttalelse - Forslag til endringer i matrikkelloven mv.

Høringsuttalelse - Organisering av eiendomsoppmålingen. Forslag til endringer i matrikkellova mv.

20160810 Høringsnotat(378254)(1).pdf

Vedtak BYUTVIK, 13102016, Sak 166/16, Høringsuttalelse - Forslag til endringer i matrikkelloven mv.



Dato 23. september 2016
Saksnr.: 201610624-4
Saksbehandler Robert Hedland

Saksgang

By- og miljøutvalget
Formannskapet

Møtedato

13.10.2016
19.10.2016

Høringsuttalelse - Forslag til endringer i matrikkelloven mv.

Vedlagt følger plan-, bygg- og oppmålingsetatens høringsuttalelse om forslag til endringer i matrikkelloven mv., jfr. høringsnotat fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet av 19. august 2016.

Departementets foreslåtte endringer fordeler seg på tre hovedområder. Disse er endring av eiendomsoppmåling fra kommunal myndighetsoppgave til profesjonsregulert tjenesteyting, sentralisering av ansvaret for føring av matrikkelens eiendomsdel, samt innføring av kompetanse- og autorisasjonskrav for arbeidet med eiendomsoppmåling.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten støtter forslaget om å formalisere kompetansekrav. De øvrige hovedforslag støttes ikke. Vi mener forslaget fører til økt byråkratisering og skaper et uheldig brudd i prosessen rundt endring og danning av eiendom. Dette vil igjen medføre økte kostnader for involverte parter. Den foreslåtte sentralisering av ansvaret for føring av matrikkelens eiendomsdel er lite hensiktsmessig, og i strid med alle modeller for desentralisering og overføring av tjenester til kommunene. Informasjonen i matrikkelen skapes lokalt og må registreres nærmest mulig kildene. Matrikkelen er et av samfunnets basisregistre, og den viktigste nøkkelen til digitalisering av offentlige tjenester. Kommunene er selv storbruker av matrikkeldata, og har både nytte og interesse av at matrikkelen strekker seg mot målet: «*Eit einsarta og påliteleg register*». Sentralisering vil begrense kommunenes muligheter til forbedring, kvalitetsheving og framtidig utnyttelse av datatilfanget. Rundt kommuner som Kristiansand er også det fullt mulig å skape et robust regionalt fagmiljø for å utføre denne oppgaven, et alternativ som etter vårt syn må utredes nærmere

Forslag til vedtak

[Formannskapet godkjenner plan-, bygg- og oppmålingsetatens høringsuttalelse om forslag til endringer i matrikkelloven mv.](#)

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Vedlegg:

Høringsuttalelse fra plan-, bygg- og oppmålingsetaten
Høringsnotat fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Sak 167/16: Belønningsavtale 2017 - 2019 - prosjektportefølje. Høring

Vedlegg

Vedtak FORMAN, 19102016, Sak 119/16, Belønningsavtale 2017 - 2019 - prosjektportefølje. Høring

Belønningsavtale 2017-2019 prosjektportefølje - høring kommunene 21. sept.pdf

Vedtak BYUTVIK, 13102016, Sak 167/16, Belønningsavtale 2017 - 2019 - prosjektportefølje. Høring



Dato 23. september 2016
Saksnr.: 201612392-1
Saksbehandler Per Kjelsaas

Saksgang
By- og miljøutvalget
Formannskapet

Møtedato
13.10.2016
19.10.2016

Belønningsavtale 2017-2019 - prosjektportefølje. Høring

Sammendrag

Kristiansand kommune og Vest-Agder fylkeskommune har inngått en såkalt belønningsavtale med Staten for årene 2013-2016 om midler til tiltak for å overføre biltrafikk til kollektiv-, sykkel- og gangtrafikk. Tildelingene er gitt uten krav om egenandeler fra kommunen og fylket. Nåværende avtale går mot slutten og Areal og transportsamarbeidet i Kristiansandregionen (ATP) har jobbet med portefølje for en ny avtale. ATP-utvalget vedtok på møte 16. september å sende forslag til tiltak som skal inn i den nye avtalen på høring til kommunene med høringsfrist 1.11.16.

Dagens bompenggeordning, Samferdselspakke 1, utløper i 2017 og det arbeides for å forlenge denne for 2018 og 2019. Samferdselspakke 1 skal erstattes av en bymiljøavtale, men det er usikkert når en slik avtale kan komme på plass.

For at regionen skal nå nasjonal målsetting om nullvekst i biltrafikken i de større byene, er det avgjørende at en inngår en belønningsavtale spesielt for å styrke kollektivtrafikken, men også for videre satsing på gang- og sykkeltiltak. Foreliggende forslag har en ramme på 400 mill. kr. hvorav 289 mill. foreslås til drift og infrastruktur for kollektivtrafikk, 96 mill. til gange og sykkeltiltak og 15 mill. i reserve.

Forslag til vedtak

[Formannskapet gir sin tilslutning til ATP-utvalgets forslag til prosjektportefølje, vedtatt 16.9.2016.](#)

Ragnar Evensen
teknisk direktør

Terje Lilletvedt
byingeniør

Vedlegg:
Prosjektportefølje datert 21.9.2016

Bakgrunn for saken

Kristiansandsregionen har i snitt fått drøyt 70 mill. kr i året i belønningsavtale-periodene 2009-2012 og 2013-2016. I begge avtalene bevilget staten 285 mill. kr over fire år. Søknadsbeløpene fra regionen var imidlertid en god del høyere. Det foreslås nå å søke om 400 mill. kr. Regionen må være forberedt på å prioritere tiltakene avhengig av størrelsen på endelig beløp.

I arbeidet med en bymiljøavtale (BMA) for Kristiansandsregionen er det nedlagt et stort arbeid med å vurdere prosjekter for kollektiv, sykkel og gange. De prioriteringene som er gjort i dette arbeidet har vært den viktigste rettesnoren for utvelgelse av prosjekter i belønningsavtalen for 2017-2019.

ATP-utvalget vedtok 16.9.16 utvelgelse av prosjekter etter følgende prinsipper:

1. Prioriteringer gjort i arbeidet med BMA-søknaden
2. Drift av kollektivtrafikk - buss
3. En viss geografisk fordeling. Hver kommune sikres minimum 1-2 prosjekt.

Unntaksvis delfinansieres prosjekt utenom BMA og andre tidligere omsøkte porteføljer av åpenbare fornuftsmessige grunner. Forutsetningen er at de må bygge opp om prosjekter i BMA.

Prosjektporteføljen skal sluttbehandles av ATP-utvalget 18. november, sammen med behandling av selve søknaden. Kristiansand bystyre og fylkestinget i Vest-Agder skal vedta endelig belønningssøknaden og sende den til Samferdselsdepartementet (SD). Søknaden fremmes til SD i løpet av 2016. Departementet skal behandle belønningssøknaden våren 2017 på bakgrunn av vedtatt statsbudsjett for 2017. Når departementet har avgjort hvor mye midler regionen får, våren 2017, må det lages en politisk sak med prioriteringer. Det søkes om 400 mill. kr. Tilsagnet fra SD kan bli lavere enn dette.

Forslag til prosjektportefølje	Kostnad
Drift kollektiv	193,0 mill. kr
Infrastruktur kollektiv	96,0 mill. kr
Totalt kollektiv	289,0 mill. kr
Infrastruktur sykkel	63,0 mill. kr
Infrastruktur gange	32,8 mill. kr
Buffer – alle kommunene	15,0 mill. kr
Totalt alle prosjekt	399,8 mill. kr

I porteføljen er ikke i prosjektene innbyrdes prioritert. Det er altså ikke slik at prosjektene nederst i hver kategori er de minst prioriterte tiltakene. Når departementet avgjør hvor mye midler regionen får tilsagn om, våren 2017, må det gjøres en prioritering som behandles politisk.

Det som likevel er klart er, er at drift til kollektivdrift må ha meget høy prioritet. Kollektivutredninger i forbindelse med Bymiljøavtalen viser at antall bussreiser i regionen må dobles dersom det skal være mulig å ha nullvekst i personbiltrafikken frem mot 2030.

Tilretteleggingen for buss har ennå store utfordringer når det gjelder raskere fremføring og frekvens. Med et snitt på 64 mill. kr i driftsmidler per år for årene 2017-2019, kan rutetilbudet løftes betydelig. Midlene vil bli benyttet til en videreføring og økning av dagens rutetilbud. Markedsbehovet vil bli vurdert og frekvensøkning vil bli satt inn på linjene med størst behov. Omlegging av metrolinjene til pendeldrift vil være et viktig tiltak. Oppstart av ny kontrakt for bussdrift i Kristiansandsregionen fra 1.7.2018 vil kunne gi økte driftskostnader.

Følgende infrastrukturtiltak foreslås i Kristiansand:

Tiltak	2017	2018	2019
Gateterminal og andre tiltak som gir økt kapasitet Kvadraturen	5	1	19

Terminalbygg ny rutebilstasjon Kvadraturen	10	10	
Ladestasjoner el-buss		3	2
Oppgradering av holdeplasser	2	9	2
Reguleringsplasser buss			8
Sykkelekspressvei Vollevann-Oddemarka grunnerv	10		
Trygg sykkelparkering i Kvadraturen og kommunesentra		4	
Fortausutvidelse Slettheiveien, Tranestien - Rugdeveien			4
Opprusting til gang-/sykkelvei Bispegra - Kløvertun	3		
Breddeutvidelse hengebru Haus - Mosby		5	5
Snarveier Kristiansand	1	2	2
Sum	31	34	42

Kort beskrivelse av tiltakene:

Gateterminal og andre tiltak som gir økt kapasitet, Kvadraturen

Nullvekstmålet innebærer at antall busspassasjerer må dobles innen 2030. For å nå denne målsettingen er det behov for 60% flere busser enn i dag. Dette innebærer behov for bedre kapasitet og økt fremkommelighet i Kvadraturen. Det er behov for å ruste opp gateløp og etablere gateterminaler i Henrik Wergelandsgate og forbedre kryssene Tollbodgt/Elvegata/Dronningensgt.

Terminalbygg ny rutebilstasjon Kvadraturen

Den gamle rutebilstasjonen skal rives. Det skal etableres en terminalbygg med publikumsfasiliteter som venterom, toalett og kiosk. Busslinjene som skal ha avganger fra rutebilstasjonen er kommersielle linjer til Oslo og Stavanger, og bl.a. AKTs regionale linjer.

Ladestasjoner el-buss

Agder Kollektivtrafikks strategi er gradvis innfasing av alternativt drivstoff. Det innebærer at man starter med elektrifisering av bussene i Kristiansand. Det er da behov for ladestasjoner for bussene på endeholdeplassene.

Oppgradering av holdeplasser

Flere busser innebærer økt behov for holdeplasskapasitet. På holdeplasser med hyppige avganger er det behov for å kunne stille opp to busser samtidig. Enkelte linjer vil også klargjøres for leddbuss. Alle holdeplasser oppgraderes til universell utforming. De mest aktuelle traséene er Slettheia, Hellemyr og Gislemyrveien.

Reguleringsplasser buss

For å sikre at bussen kommer i tide, legger man om ringruter til pendellinjer. Det etableres endeholdeplasser i hver ende av pendelen. Driften planlegges med pause ved endeholdeplassene. Ved forsinkelser vil bussjåføren ha mulighet til å korte ned på pausen og starte ruten i samsvar med tidtabellen. Dermed drar man ikke med seg evt. forsinkelser som måtte oppstå. På reguleringsplass etableres toalett og pauserom.

Sykkelekspressvei Vollevann-Oddemarka grunnerv

Selve byggeprosjektet er for dyrt til at man kan komme i gang med bygging før Bymiljøavtalen kommer på plass. Innløsning av grunn kan starte, og det er viktig av hensyn til de aktuelle grunneierne.

Trygg sykkelparkering i Kvadraturen og kommunesentra

Mange syklister føler at syklene ikke står trygt. Låsbar sykkelparkering med kort kan være veien å gå. Behovet for gode løsninger har økt betydelig de siste årene pga stadig flere kostbare el-sykler. Dette prøves ut.

Fortausutvidelse Slettheiveien, Tranestien – Rugdeveien

Mye gang- og sykkeltrafikk på trangt fortau skaper farlig situasjoner.

Opprusting til gang-/sykkelvei Bispegra – Kløvertun

Forbindelsen er en viktig trasé for gang-/sykkeltrafikk fra boligområder nord og øst for Vollevannet og til forretnings- og næringsområder på Lund/Marvikssletta. Veien er i dag gruset og mangler belysning.

Breddeutvidelse hengebru Haus – Mosby

Hengebroa er i så dårlig forfatning at den må renoveres. Det er avsatt 7,5 mill. til utbedring i kommunens handlingsprogram. Denne bevilgningen dekker bare utbedring til dagens smale bredde på ca. 1,2 m noe som gjør brua den smal og ekkel å sykle på. Ved å breddeutvide broa blir den mer attraktiv som sykkelforbindelse. Den strekningen fra Kvarsteinbroa til byen som er mest aktuell å bygge, er strekningen Kvarsteinbro-Haus. Breddeutvidelse av hengebroa passer således inn i en fremtidig strategi om å legge rette for sykklistene til Haus og derfra over til Mosby-siden og via eksisterende gang/sykkelvei langs Setesdalsveien til byen.

Snarveier Kristiansand

Totalt 78 snarveiprosjekter i Kristiansand er kartlagt og vurdert opp mot hverandre ut fra potensiell bruk i forhold til skole, jobb, busstopp, fritidsaktiviteter.

Sak 168/16: Holbergs gate 46 - 150/597 - rammesøknad

Vedlegg

Søknad mottatt 27.04.16 og 16.08.16.pdf

Merknad fra nabo og dialog med søker.pdf

Uttalelse fra byantikvar og ingeniørvesenet.pdf

Reguleringsbestemmelser for Posebyen.pdf

Brev fra Ole Lunde-Borgersen.pdf

Svar fra PBO.pdf



Arkivsak-dok. 201605358-10
Saksbehandler Morten Østerud

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
13.10.2016

Holbergs gate 46 - 150/597 – Rammesøknad.

Sammendrag:

Den 27.04.2016 mottok plan- bygg og oppmålingsetaten (PBO) rammesøknad for gjenoppbygging av et nytt bygg med 4 boenheter etter at Holbergs gate 46 og naboeiendom ble totalskadet av brann i vinter. Eiendommen er regulert til bevaring og inngår i Posebyplanen.

Svensson Sivilarkitekter AS søker på vegne av tiltakshaver Lundegården Holbergs gate AS. Tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsplan for Posebyen § 4 mht. utnyttelse og § 7 mht. krav om bebyggelsesplan, samt Kommuneplan for Kristiansand § 7 mht. krav om uteareal og § 11 mht. krav om parkering. Det søkes derfor om dispensasjon, jfr. pbl. § 19-1.

Den 16.08.2016 mottok PBO opplysninger om at parkeringskrav, jfr. §11, kan ivaretas på naboeiendom til tiltakshaver.

Det forelå naboprotest til omsøkte tiltak fra Skippergata 95A, men tiltakshaver/søker har vært i dialog med nabo og søknaden er bearbeidet i forhold til slik den opprinnelig var, for å etterkomme nabobemerkning.

Søknaden fremmes for By- og miljøutvalget som førstegangsvedtak.

PBO er av den oppfatning at en bør avslå søknaden og ikke gi dispensasjon, i dette tilfellet, da tiltaket er i strid med Kommuneplan for Kristiansand § 7 mht. krav om uteareal og § 11 mht. krav om parkering. Dette sett i forhold til det antall boenheter som nå omsøkes (4) og det antall boenheter (2) som PBO har dokumentasjon for i sine arkiver. Ved å gi dispensasjon kan i dette tilfellet gi presedens for lignende saker i denne del av Kvadraturen. Ut fra en samlet vurdering er PBO av den mening at hensynene bak bestemmelsene i dette tilfellet blir vesentlig tilsidesatt, slik tiltaket nå er utformet mht. antall boenheter, jfr. pbl. §19-2. PBO ber By- og miljøutvalget vurdere saken.

Forslag til vedtak:

By- og miljøutvalget viser til begrunnelse i saksfremstillingen og avslår omsøkte tiltak med 4 boenheter. Det gis ikke dispensasjon fra Kommuneplan mht. § 7 og §11 mht. krav om uteareal og parkering, da en er av den oppfatning at hensynene bak bestemmelsen i dette tilfellet blir vesentlig tilsidesatt, jfr. pbl. § 19-2.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Morten Østerud
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Søknad mottatt 27.04.2016 og 16.08.2016.
2. Merknad fra nabo og dialog med søker.
3. Uttalelse fra Byantikvar og Ingeniørvesenet.
4. Reguleringsbestemmelser for Posebyen.

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Posebyen

Godkjent: 29.08.1990.

Formål: Bolig / spesialområde bevaring.

Eksisterende forhold:

Holbergs gate 46 og naboeiendommen ble total skadet etter brann i vinter og lot seg ikke rehabiliterer. Det ble derfor gitt rivingstillatelse for bygget, som nå er revet. Dette ble gjort i samråd med Byantikvaren. Eiendommen er regulert til bevaring og omfattes av bevaringsbestemmelsene for Posebyen.

Søknaden

Den 27.04.2016 mottok PBO rammesøknad for gjenoppbygging av nybygg for eiendommen med fire leiligheter. Nybygget er i 2 etasjer med kjeller og loft, slik opprinnelig bygg var, før brann. Det søkes om 2 leiligheter i 1. etasje og 2 leiligheter i 2. etasje, hvor loft blir en del av leilighetene i 2. etasje. Tiltakshaver kan vise til at det tidligere har vært registrert opptil 6 boenheter på eiendommen, men har funnet det optimalt med fire mindre leiligheter med alle fasiliteter.

Nybygget får litt endring av fasadene som følge av nye krav i nye bygningsregler.

Endringene er presentert for Byantikvaren, som kan akseptere gatefasader, men har merknader til nytt fotavtrykk og fasade mot bakgård. Detaljer og utførelse søkes utført som det gamle bygget. Det er en forutsetning at nybygget får samme mønehøyde og detaljutførelse, slik det tidligere var. Allikevel er det en rekke forhold som ikke blir oppfylt ved nybygget. I søknad av 27.04.2016 søkes det derfor om dispensasjon, jfr. pbl. § 19-1, fra § 4 mht. utnyttelse, fra § 7 mht. krav om bebyggelsesplan - i gjeldende bevaringsplan, samt fra § 7 mht. krav om uteareal og fra § 11 mht. krav om parkering – i Kommuneplan for Kristiansand. Dette har sammenheng med eksisterende forhold, som eiendommens størrelse, tidligere eksisterende byggs fotavtrykk og adgang til bakgård, som lå til grunn for eiendommen før reguleringsplanen og bestemmelsene for Posebyen ble vedtatt i 1990. Dette sett i forhold til det antall boenheter som nå omsøkes.

Det har vært korrespondanse mellom Kommunen og tiltakshaver/søker mht. antall boenheter for eiendommen. Den 16.08.2016 opprettholder søker/tiltakshaver søknad av 27.04.2016 med 4 boenheter, hvor det opplyses om at dersom det er krav om ekstra parkering, kan tiltakshaver ordne med parkeringsplasser i nabogården i Kvartal 16, hvor det er tilgjengelige ledige plasser i kjelleren.

Det forelå nabo bemerkning/protest fra Skippergata 95A som gikk på hyblifisering, da det nå søkes om en 4-mannsbolig i forhold til opprinnelig 2-mannsbolig. Nabo påpeker også forhold til økt innsyn fra bakgård slik tiltaket nå er utformet. Naboprotest fra Skippergata 95A er datert 26.04.2016.

Det har vært dialog mellom søker/tiltakshaver og ovennevnte nabo, der en har kommet frem til en løsning som reduserer innsyn. Det vises til brev fra nabo av 14.06.2016 og til brev/mail av 22.06.2016 fra søker, som bekrefter dette.

Plan- bygg- og oppmålingsetatens samlede vurdering:

I utgangspunktet skulle dette være en kurant sak mht. gjenoppbygging etter at en bygning som er regulert til bevaring er blitt totalt skadet etter brann, da det iht. gjeldende bevaringsplan legges til rette for gjenoppbygging. En viser da til § 5 der det står: «Dersom brann eller annen skade nødvendiggjør riving kan/skal bygningene fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med eksteriør som tilsvarer det som var tidligere.» Forhold mht. volum, mønehøyde, fotavtrykk og eksteriør, i samsvar med § 5, har tiltakshaver/søker prøvd å etterkomme i søknaden, men det kan virke som om fotavtrykket er

økt i forhold til tidligere gatehus, som nå er revet, samt at fasader mot bakgård ikke er i samsvar med slik det var tidligere. Dette er forhold som også Byantikvar har påpekt i sin uttalelse av 20.05.2016.

I følge søknaden kan tiltakshaver vise til at det tidligere har vært registrert opp til 6 boenheter på eiendommen. Iht. vårt arkiv kan vi ikke se at dette er tilfellet, da det ikke foreligger godkjenninger for dette antall eller at dette er omsøkt tidligere. Det vi har dokumentasjon på er en registrering mht. antall boenheter i Kvadraturen som Teknisk Rådmann utførte i 1982/83 på bestilling fra Bystyret. Iht. til denne undersøkelsen er det kun registrert 2 boenheter for Holbergs gate 46. Dette stemmer også med den dokumentasjon som ellers er arkivert i kommunens arkiver i dag. Med andre ord søkes det nå om flere boenheter enn de som kommunen kan se er registrert for eiendommen i kommunens arkiver. Dersom tiltaket hadde forholdt seg til § 5 i gjeldende plan og antall enheter(2) som er registrert i kommunens arkiv, hadde en dispensert fra forhold som er omsøkt, med hjemmel i § 5 for Posebyen. Da det søkes om ett nytt bygg med 4 boenheter, vil forhold til Kommuneplanen og § 7 mht. uteareal og § 11 mht. parkering være avgjørende for tiltaket, samt forhold til bevaringsbestemmelsen § 5 mht. gjenoppbygging.

Tidligere har politikerne opprettholdt krav om at det må være 25 kvm uteareal for hver ny boenhet i Kvadraturen, jfr. § 7 i Kommuneplan for Kristiansand. Dette forhold har en ikke tidligere praktisert å dispensere fra, jfr. pbl. § 19-2. I sak for Østre Strand gate 3, i nyere tid, dispenserte derimot Byutviklingsstyret fra kravet om uteareal, da en i dette tilfellet hadde lett tilgang til parkområder i umiddelbar nærhet langs Strandpromenaden. For Holbergs gate 46 har en ikke denne mulighet mht. tilgang til grønt områder i nærheten, slik Østre Strand gate 3 hadde, så disse sakene er ikke sammenlignbare. Det å tilrettelegge med 25 kvm uteareal for hver boenhet er viktige kriterier som en må hegne om for å ivareta gode boforhold for beboerne i Kvadraturen, samtidig som det er viktig å ikke dispensere fra dette forhold, da det kan gi presedens for lignende saker for omkringliggende eiendommer i Posebyen og denne del av Kvadraturen, jfr. pbl. § 19-2.

Iht. Kommuneplan for Kristiansand og § 11 er det krav til opparbeidelse av 2 parkeringsplasser for de 4 boenhetene for eiendommen. Det er ikke kjøreadkomst til eller plass på eiendommen. Det søkes derfor om dispensasjon fra gitte forhold, jfr. pbl. § 19-1. Det opplyses for øvrig om at tiltakshaver har tilgang til parkering i Kvartal 16, hvor det er ledig kapasitet, for eiendom han eier. Ankepunktet mot å benytte disse parkeringsplassene er at disse plassene er forbeholdt og er vilkår for godkjenning av de nye boenhetene som ble oppført for Kvartal 16, for noen år siden og kan ikke tilegnes omsøkte tiltak. Ved en dispensasjon fra krav om parkering, kan dette medføre økt belastning på en allerede presset situasjon for de som i dag parkerer og bor i denne delen av Kvadraturen og Posebyen. Forhold til presedens ved å gi en dispensasjon vil være uheldig for dette boområdet.

Dette er forhold en har lagt avgjørende vekt på ved vurdering av omsøkte tiltak, samt forhold til fotavtrykk og fasader mot bakgård, som også Byantikvaren har påpekt.

PBO har vurdert dispensasjonssøknaden og har konkludert med at hensynene bak bestemmelsene og lovens formål i dette tilfellet blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for å kunne gi de omsøkte dispensasjoner, fra Kommuneplanen mht. § 7 for uteareal og § 11 mht. parkering, etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke. PBO ber By- og miljøutvalget vurdere saken.

Sak 169/16: Tranestien 55 - GBR 14/1027 - Tilbygg/garasje

Vedlegg

Søknad.pdf

Tilleggsopplysninger.pdf



Arkivsak-dok. 201408545-12
Saksbehandler Marius Raael

Saksgang	Møtedato
By- og miljøutvalget	13.10.2016

Tranestien 55 - GBR 14/1027 - Tilbygg/garasje

Sammendrag:

Saken gjelder en dispensasjons søknad og søknad om tillatelse til rivning av garasje, oppføring av forstøtningsmur, ny garasje med flatt tak og terrasse. Tiltaket er i strid med reguleringsplan, og avstand til vei samt siktlinje. Fjernvirkningen av å etablere en terrasse på omsøkt garasje vil etter Plan- og bygningsjefen være en klar ulempe sammenholdt med avstand til vei og siktlinje. Plan- og bygningsjefen konkluderer med at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, og at formålet vil bli tilsidesatt.

Plan- og bygningsjefen mener at tiltaket kan tillates hvis det utføres med saltak og at tilleggsareal blir kjøpt fra Kristiansand Eiendom. Konklusjonen nå er derimot at slik tiltaket er omsøkt avslås dispensasjonen.

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens § 3 og § 4 for Tranestien 55. Det foreligger ikke en klar overvekt av fordeler og hensynet bak bestemmelsen blir tilsidesatt. Tiltaket kan godkjennes hvis det bygges med saltak og tiltakshaver får kjøpt tilleggsareal fra Kristiansand Eiendom som sikrer forsvarlig utkjøring på egen tomt.

Venke Moe
Plan- og bygningsjef

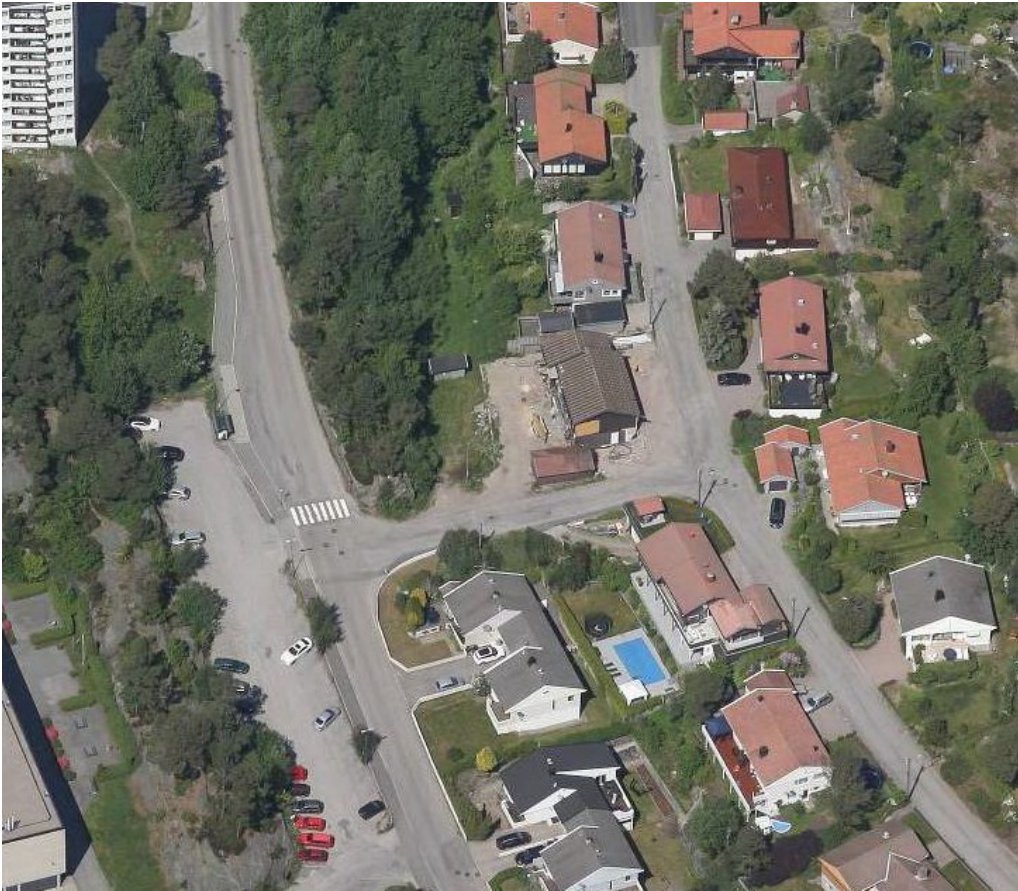
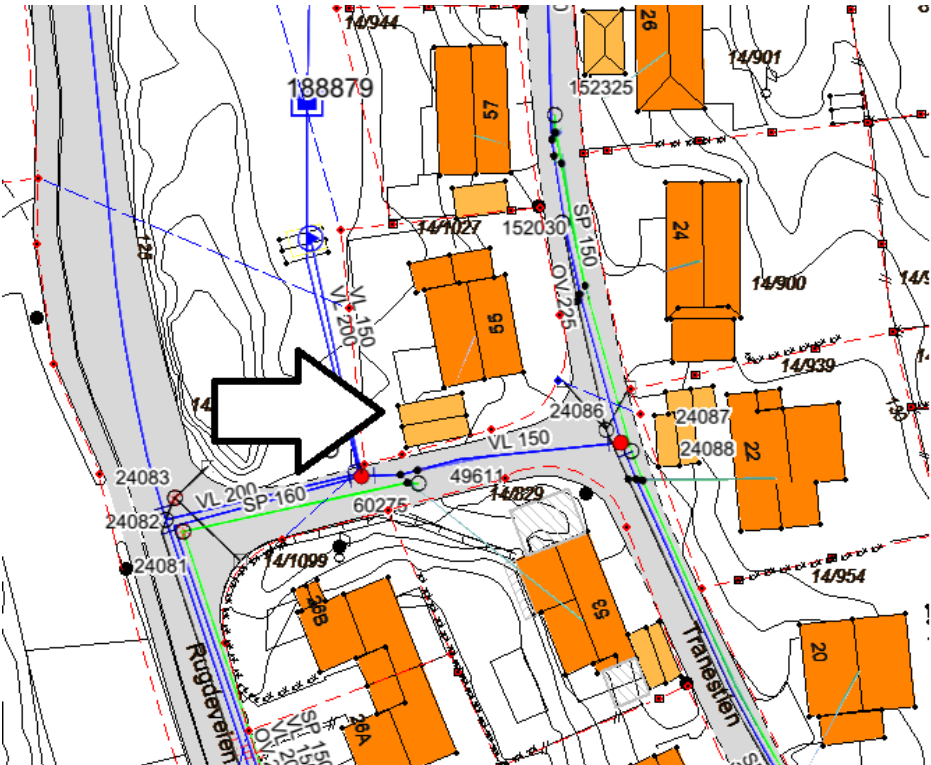
Marius Raael
Saksbehandler

Trykte vedlegg
1 Søknad
2 Tilleggsopplysninger

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av reguleringsplan for Slettheia V, Plan nr. 191. Stadfestet 19.10.1968. Formål bolig.

Relevante bestemmelser:

«

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med rød begrensningslinje. Innenfor dette området skal bebyggelsen plasseres i forhold til vegger og tomtegrenser som angitt på planen. Bygningsrådet kan tillate mindre forskyvninger av bygninger og gjøre unntak fra den viste tomteinndeling dersom spesielle grunner gjør dette påkrevet. Minsteavstand til nabogrense skal være 4 m.

§ 3.

De øvrige tomter skal bebygges med våningshus i 1 etasje. Bygningsrådet kan innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene tillate oppført halv underetasje, dersom terrengforholdene ligger til rette for det. Takvinkel skal ikke være over 25°. Garasje kan oppføres frittstående eller sammen med våningshuset.

§ 4.

Bygningsrådet skal påse at husene tilpasses terrenget og får en harmonisk utforming med ensartet takvinkel i samme husgruppe.»

Eksisterende forhold

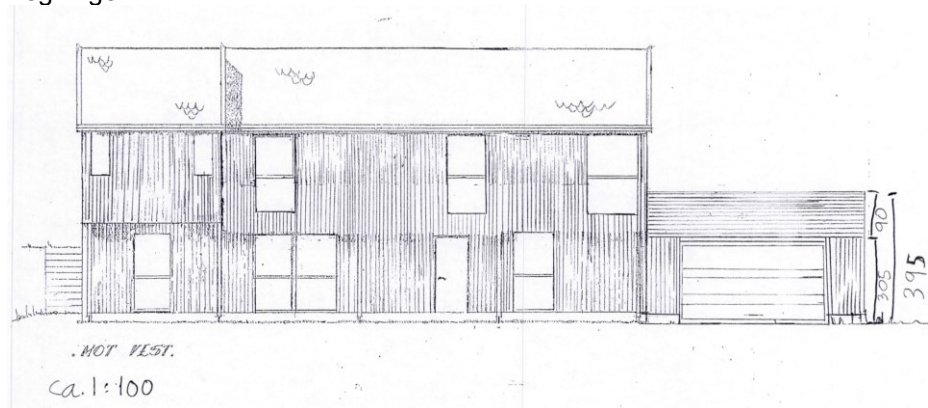
Tomten er på ca. 638 m². Boligen har et BRA på 198 m², og garasjen som er revet var oppgitt til 28 m². Huset er i to etasjer.

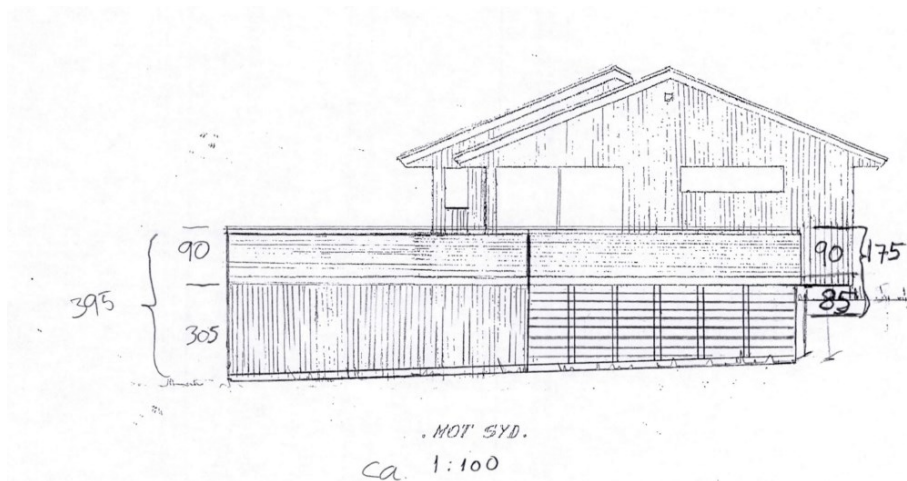
Søknaden

Kommunen mottok tips om mulig ulovlig byggevirkosomhet den 28.08.14. Den 21.01.16 utstedte kommunen forhåndsvarsel om pålegg om retting og ileggelse og tvangsmulkt. Den 03.03.16 mottok kommunen søknad om mindre støttemur, tilbygg, terrasse og garasje. Kommunen avviste søknaden den 13.04.16, da tiltaket var i strid med reguleringsplanen og var betinget dispensasjon. Den 01.09.16 mottok kommunen søknad om dispensasjon, som ble oversendt til Ingeniørvesenet for uttalelse, hvorpå ansvarlig søker kommenterte uttalelsen den 16.09.16.

Søknaden omfatter rivning av garasje, forstøtningsmur, oppføring av ny garasje med flatt tak og terrasse.

Tegninger:





Tiltakshavers kommentar:

«Tiltakshaver har utført en ikke-søknadspliktig rehabilitering av fasader. I den forbindelse ble gammel nedslitt garasje revet for å komme bedre til fasader.

I god tro, etter samtaler med servicekontoret, begynte tiltakshaver å bygge opp garasjen.

Kommunen foretok en befaring etter at tiltaket ble fremlagt i lokalavisen, hvor tiltaket ble fremlagt som langt større enn det i realiteten var.

Tiltakshaver ble gjort klart over at rivning og gjenoppføring av garasjen var søknadspliktig. Murene var allerede oppført, men tiltaket ble øyeblikkelig satt på vent.»

Situasjonskart:



Uttalelse fra Ingeniørvesenet:

- «Det virker som om garasjen er plassert nærmere til eiendomsgrensen enn 1,5m som er minimum-krav til avstand for private garasjer mot offentlig vei. Under tvil kan ingeniørvesenet akseptere dagens plassering av garasjen mot at tiltakshaver installerer snøfang på taket på garasjen. Denne skal plasseres på høyre siden (mot veien) av taket.
- Minimumskrav til sikt i avkjørselen er 3x20m. På vedlagte kart er siktsonen tegnet for små. Det som er tegnet er i beste fall 3x17m som er underdimensjonering av sikten. Rygging i offentlig veg av typen A1 ved manglende sikt er ikke tillat.
- Ingeniørvesenet krever at tiltakshaver inngår leieavtale med KE om ekstra manøvreringsareal siden tilgjengelig areal på egen tomt ikke er tilstrekkelig.»

Tilsvar til Ingeniørvesenets uttalelse:

- Tiltakshaver aksepterer vilkåret om å sikre med snøfanger/rekkverk som hindrer snøfall ut mot vei.
- Tiltakshaver rygger ikke ut i offentlig vei. Det er 5,05 meter foran garasjeport til mur i grense, og mener det er tilstrekkelig manøvreringsareal på egen tomt.

Tiltakshaver viser til bildeserie:



- Det er videre sendt inn søknad, den 16.09.16, til KE om å kjøpe et mindre tilleggsareal, som vist i vedlegg.

Plan- og bygningsjefens vurdering

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

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

Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

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.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra § 3 og § 4, vedrørende krav til takvinkel og estetikk.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker følgende:

«Fortolkning av reguleringsplaner bør ses i sammenheng med eksisterende praksis. Stort antall garasjer med flatt tak/takterrasse viser tydelig at slike tiltak har vært i overenstemmelse med planen.»



- De rehabiliterte fasadene har et moderne uttrykk, og omsøkt garasje står godt i stil til bolig.
- Det er flere garasjer og boliger med flatt tak. Det vises til likestillingsprinsippet.
- Tiltaket er i samsvar med tidligere praktisert behandling i område, og man kan ikke se tiltaket er i strid med reguleringsplanens intensjoner.
- Tiltaket er ikke til hinder utvikling av andre eiendommer i området.
- Tiltaket berører ikke naturmangfoldet på en negativ måte.
- Tiltaket har ikke negativ konsekvens på offentlig infrastruktur i området, da ny garasje er plassert lengre inn på eiendommen enn tidligere.
- Alle naboer har samtykket.

Vi mener at fordelene ved å gi dispensasjon er vesentlige, og at det ikke kan identifiseres ulemper ved dispensasjonen.»

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er å sikre en enhetlig utforming.

Etter bygningssjefens vurdering bør garasjen ha saltak med takvinkel som ikke overstiger 25°, likt med huset, under henvisning til planens §§ 3 og 4:

«§ 3.

De øvrige tomter skal bebygges med våningshus i 1 etasje. Bygningsrådet kan innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene tillate oppført halv underetasje, dersom terrengforholdene ligger til rette for det.

Takvinkel skal ikke være over 25°. Garasje kan oppføres frittstående eller sammen med våningshuset.

§ 4.

Bygningsrådet skal påse at husene tilpasses terrenget og får en harmonisk utforming med ensartet takvinkel i samme husgruppe.»

Slik garasjen er tegnet i dag med flatt tak og terrasse bør den ikke godkjennes av hensyn til fjernvirkninger av terrassen som etableres på garasjen. Terrassen fremstår etter befarig fra kommunen som svært godt synlig, og vil ikke være sammenlignbar med de øvrige terrasser i området.

Et bygg kan i seg selv være godt arkitektonisk utformet, men likevel ha mangelfulle visuelle kvaliteter på grunn av plasseringen eller sammenhengen med omgivelsene slik som i den nærværende sak. Plasseringen i landskapet er også en faktor i vurderingen, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 342. Strengheten i kravet om visuell kvalitet må vurderes i forhold til tiltakets plassering og funksjon. Det må stilles strengere krav til utformingen av tiltak som i kraft av sin størrelse eller plassering har en dominerende effekt på sine bygde eller naturlige omgivelser. Det kan være tiltak som er særlig eksponerte slik som det som her søkes oppført.

Plan- og bygningssjefen er av den klare oppfatning at eldre saksbehandlingsfeil ikke kan binde dagens forvaltning av gjeldene reguleringsplan. Det ble også en innskjerping i kommunens praksis vedrørende dispensasjoner fra 2005 i tråd med statlige retningslinjer. Vedrørende den nærværende sak er vi av den oppfatning at verken Transetien 24, 20 eller 53 er direkte sammenlignbare da de ikke er eksponert i den særlige grad og heller ikke i størrelsesomfang som det omsøkte tiltaket.

Inn- og utkjøring er også problematisk i forhold til siktlinje, og dette er et moment i vår vurdering. Det vises til Ingeniørvesenets uttalelse over. Vi mener dog at plasseringen i seg selv er grei, da den er omtrent lik den tidligere garasjen, så lenge det innhentes en erklæring om avstand til offentlig vei fra Ingeniørvesenet. Det fremheves også at det for den garasjen som er revet foreligger et samtykke til plassering fra Ingeniørvesenet. Videre er det på det rene at denne garasjen var i dårlig forfatning, slik at rivning var påregnelig med tiden og garasjens alder.

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, og at formålet vil bli tilsidesatt.

Plan- og bygningssjefen mener derimot at tiltaket kan tillates hvis det utføres med saltak og at tilleggsareal blir kjøpt fra Kristiansand Eiendom som sikrer forsvarlig utkjøring på egen tomt.

Sak 170/16: Meldingssaker til by- og miljøutvalget 13.10.16

Vedlegg

Åsane – Grågåsvaien.PDF



Arkivsak-dok. 201600003-22
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
13.10.2016

Meldingssaker til by- og miljøutvalget 13.10.16

- 113/16 Varsel om mindre endring av detaljregulering for Åsane – Grågåsvæien, 13/1 og 13/9, vedtatt 21.11.2012. Plan- og bygningssjefens skriv 12.09.16. Trykt vedlegg.
- 114/16 GNR 14, BNR 392, Svaleveien 25. Fylkesmannens behandling av klage over godkjenning av søknad om deling av en parsell fra gnr 14, bnr 232, Svaleveien. Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agders skriv 19.09.16. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak.
- 115/16 GNR 14, BNR 392, Svaleveien 25. Fylkesmannens behandling av klage over godkjenning av søknad om rammetillatelse, herunder søknad om dispensasjon. Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agders skriv 19.09.16. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak.

Forslag til vedtak

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

Thore Granheim
Utvalgssekretær