

REFERAT |KRS| By- og miljøutvalget (2015-2019) d. 14-09-2017

Møtedato Torsdag d. 14. september 2017 kl. 09:00

Møtested Rådhuskvartalet, møterom Gerda Ring / Anna Jensen

Indholdsfortegnelse

Møteplan by- og miljøutvalget 14.09.17.....	3
Protokoll fra møte i by- og miljøutvalget 31.08.17.....	5
Vågsbygd ringvei 11 - 12/399 - søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for riving av eksisterer	7
201704929 Torridalsveien - 40/15 - oppføring av ny bolig med to boenheter - klage på avslag.....	15
Indre Fidjekilen 11 - 96/80 - Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for oppføring a	31
Eftevågveien 115 - 74/7 - hytte.....	35
Dønnestadveien 330 - 104/19 - deling.....	45
Meldingsaker til by- og miljøutvalget 14.09.17.....	50
Verbalforslag i bystyret – Odderøya reduksjon av parkeringsplasser.....	52
Sørskauen - øst for Holteveien, detaljregulering - Offentlig ettersyn.....	55

Sak 169/17: Møteplan by- og miljøutvalget 14.09.17

Arkivsak-dok. 201700081-77
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
14.09.2017

Møteplan by- og miljøutvalget 14.09.17

9:00 Befaringen starter ved Kiwi
9:10 – 9:25 Vågsbygd Ringvei 11
9:35 – 9:50 Torridalsveien 40/15 (v/Torridalsveien 62)
10:15 – 10:40 Indre Fidjekilen 11 (spaserer fra Odderheisløyfen 75) + orientering om ulovlig vei
11:10 – 11:25 Eftevågveien 115
11:50 – 12:20 Lunsj
12:20 Møtet begynner

SAKSKART	
169/17	Møteplan by- og miljøutvalget 14.09.17
170/17	Protokoll fra møte i by- og miljøutvalget 31.08.17
171/17	Vågsbygd ringvei 11 - 12/399 - søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for riving av eksisterende bolig og oppføring av tomannsbolig
172/17	201704929 Torridalsveien - 40/15 - Ett-trinns søknad/dispensasjonssøknad - Oppføring av ny bolig med to boenheter - klage på avslag
173/17	Indre Fidjekilen 11 - 96/80 - Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for oppføring av halvtak/sommerstue
174/17	Eftevågveien 115 - 74/7 - søknad om dispensasjon ny hytte
175/17	Dønnestadveien 330 - 104/19 - deling
176/17	Meldingsaker til by- og miljøutvalget 14.09.17
177/17	Verbalforslag i bystyret – Odderøya reduksjon av parkeringsplasser

Sak 170/17: Protokoll fra møte i by- og miljøutvalget 31.08.17

Vedlegg

Protokoll By- og miljøutvalget 31.08.17.PDF



Arkivsak-dok. 201700081-78
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
14.09.2017

Protokoll fra møte i by- og miljøutvalget 31.08.17

Forslag til vedtak:

[By- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte i by- og miljøutvalget 31.08.17.](#)

Thore Granheim
Utvalgssekretær

Sak 171/17: Vågsbygd ringvei 11 - 12/399 - søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for riving av eksisterende bolig og oppføring av tomannsbolig

Vedlegg

C5 Svar på nabomerknader.pdf

E7 Fasade Vest.pdf

E8 Fasade Sør.pdf

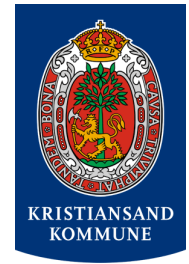
E9 Fasade Nord.pdf

E10 Fasade Øst.pdf

E11 Perspektiv 1.pdf

E12 Perspektiv 2.pdf

E13 Perspektiv 3.pdf



Arkivsak-dok. 201703486-10
Saksbehandler Øyvind Fiskaa

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
14.09.2017

Vågsbygd ringvei 11 - 12/399 - søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for riving av eksisterende bolig og oppføring av tomannsbolig

Sammendrag:

Det søkes om rammetillatelse for riving av eksisterende bolig og oppføring av 2- mannsbolig. Det opplyses at den eksisterende boligen har en sekundærleilighet i kjeller.

I tillegg søkes det om dispensasjon fra Reguleringsplan nr. 457, Hundebakken for oppføring av tomannsbolig og fra krav om saltak.

Det søkes også om dispensasjon fra Kommunedelplan for sykkelekspressveg (søker er usikker på om plankravet vil gjelde i forbindelse med omsøkte tiltak).

Eksisterende adkomst til Vågsbygd Ringvei skal benyttes.

Det foreligger protester fra naboer i Vågsbygd Ringvei 7A,7B, 7C, 7D og Hundestien 3, referert i saken.

Den planlagte boligen avviker i stor grad fra den øvrige bebyggelse i området, både med tanke på plassering, bygningsstruktur, takutforming og volum, jfr. sakens vurdering.

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget viser til sakens vurdering og gir ikke dispensasjon for bolig mht. plassering, størrelse og utforming av tak som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven §§ 19-2, 12-4 og sakens vurdering.

Venke Moe
Plan- og bygningsssjef

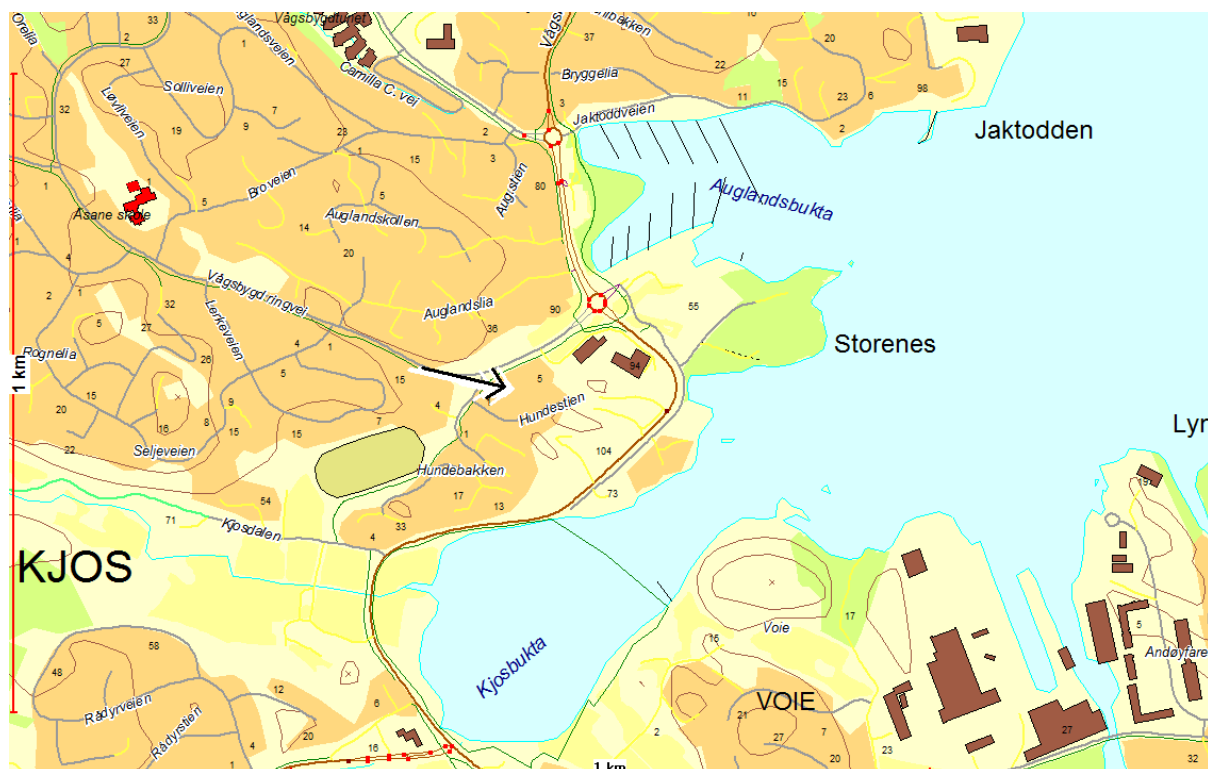
Øyvind Fiskaa
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Kommentar fra søker til naboprotester
- 5 Fasader og perspektivtegninger

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

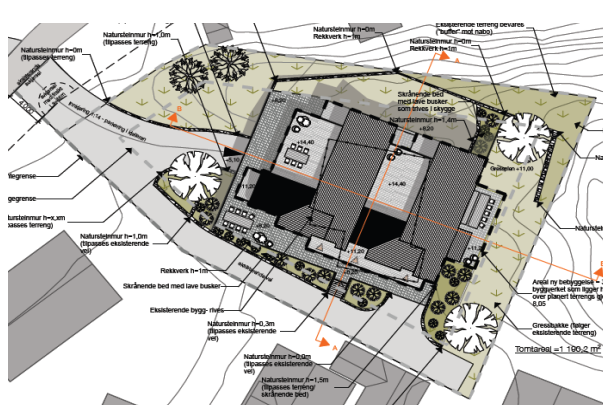
SAKSFREMSTILLING



Oversiktskart - pila midt på bildet viser lokaliseringen



Reguleringsplan



Situasjonsplan

Gjeldende plangrunnlag

Gnr. 12, bnr. 561, Hundebakken, godkjent av bystyret 29.01.1986.

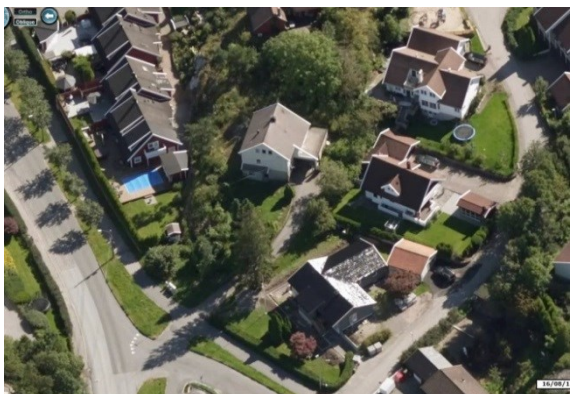
Relevante bestemmelser:

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealene brukes og bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2. I området kan oppføres frittliggende bolighus i inntil 2 etasjer. Boligene skal ha saltak eller valmtak. Boligens grunnflate inkl. garasje over bakkeplan må ikke overstige 30% av tomtens nettoareal.

§ 3. For hver enkelt bolig skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil.

§ 4. Det skal anordnes støvskjerm/beplantningsbelte som vist på reguleringskartet for boligene Vågsbygd Ringvei 7 og 9.



Skråfoto – eiendommen ligger midt på bildet



Perspektivtegning, nytt bygg

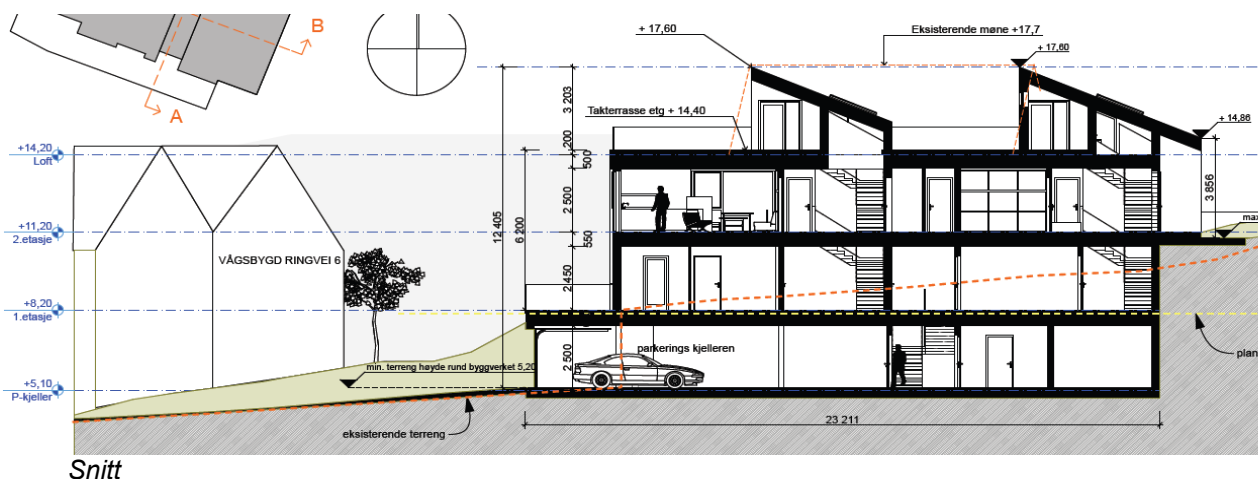
Søknaden

Det søkes om rammetillatelse for riving av eksisterende bolig og oppføring av 2- mannsbolig. Det opplyses at den eksisterende boligen har en sekundærleilighet i kjeller

Det opplyses at den omsøkte 2- mannsboligen får følgende bruksarealer (BRA):

P-kjeller: 360 m² BRA, 1. etg. 247 m² BRA, 2. etg. 255 m², BRA, loft: 72 m² BRA og åpent overbygget areal: 5 m² BRA. Til sammen blir dette 939 m² BRA.

I tillegg søkes det om dispensasjon fra Reguleringsplan nr. 457, Hundebakken og fra plankrav i Kommunedelplan for sykkelekspressveg, der søker skriver at han er usikkert om plankravet vil gjelde i forbindelse med omsøkte tiltak.



Byggetomten

Eiendommen ligger med atkomst fra Hundebakken. Terrenget på eiendommen skråner bratt nedover mot nord.

Merknader/protester

Det foreligger protest fra naboer i Vågsbygd Ringvei 7A, 7B, 7C, 7D og fra Hundestien 3.

I protesten naboene i Vågsbygd Ringvei 7A, 7B, 7C, 7D anføres følgende:

«Her snakker vi om et prosjekt som er vidt forskjellig fra annen bebyggelse i området, både med tanke på plassering, bygningsstruktur og ikke minst volum.

Søker poengterer at det er gjort endringer fra første nabovarsel, i fasadens utforming for å bedre tilpasning til omgivelsene med tanke på volum, fasader, takform og materialbruk.

Jeg kan ikke på noen måte se at dette stemmer for noen av de nevnte punktene. Når det gjelder størrelse er bygget riktignok senket med marginale 65 cm, men det vil fortsatt strekke seg 17,6 m til værs. Når det gjelder bredde har fasaden mot nord blitt 1 m bredere fra 21,55 til 22,5 m.

Når det gjelder volum er dette bygget større enn noe annet i området. Det er en gigantisk koloss som vil virke forstyrrende for alle boliger rundt seg både med tanke på solforhold og ikke minst innsyn, spesielt mot nord. Dette bygget vil rett og slett forringe livskvaliteten for beboerne rundt.

Når det gjelder fasader og takform, er også dette vidt forskjellig fra bebyggelse i området, dette gjelder også for materialbruk. Fasadene har store vindusflater i alle retninger da spesielt mot nord. Jeg kan ikke på noe sett og vis se at bygget harmonerer med omkringliggende bebyggelse eller terreng. Det nevnes at omrokering av innvendig planløsning har ført til mindre innsyn mot naboene mot sør, men for beboerne mot nord vil disse endringene, samt endringer i nordvendt fasade i forhold til større vindusflater føre til ytterligere innsyn.

Bygget er muligens trukket noe tilbake fra tomtegrensen i sør, men mot nord er det snakk om fattige 9 cm. De 2 nordvendte verandaene er fjernet, men bygget står omtrent på samme sted.

Området rundt Vågsbygd ringvei 11, er godt etablert og består i all hovedsak av normale eneboliger med tilhørende hager.

Kommuneplanen sier at man skal innordne seg med annen bebyggelse i området:

Henviser til kommuneplanen i forhold til estetiske krav:

I gjeldende kommuneplan for Kristiansand, er det vedtatt retningslinjer for estetikk.

Nye byggetiltak skal tilpasses til eksisterende, slik at tomte- og bebyggelsesstruktur videreføres med hensyn til volum, fasader, takform og materialbruk.

Videre må byggetiltak gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. plan- og bygningsloven §§ 3-1, 29-1 og 29-2.

Reguleringsplanen Nr. 457, HUNDEBAKKEN sier følgende: § 2.- I området kan oppføres frittliggende bolighus i inntil 2 etasjer. Boligene skal ha saltak eller valmtak. Boligens grunnflate inkl. garasje over bakkeplan må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal.

Her søkes ikke om et frittliggende bolighus i inntil 2 etasjer, men en gigantisk 2- mannsbolig med 4 etasjer. Hvilket betyr at 10 meter fra mitt hushjørne kommer ett bygg som er 17.6 meter høyt og 22,5 m bredt.

Prosjektet som her fremlegges ligger ikke i nærheten av det som skisseres i hverken kommuneplanen eller reguleringsplanen for området.

Påpeker at denne mindre loftsetasjen utgjør 2 enheter hver med grunnflate tilsvarende en liten enebolig. Ei heller er det saltak eller valmtak.

I tillegg er det 2 store takterrasser.

Vågsbygd ringvei 11 ligger mye høyere i terrenget enn boligene rundt. I forhold til den eksisterende enebolig, er den nye 2- mannsboligen trukket mye nærmere tomtegrensene på alle sider.

Gjør oppmerksom på at avstand fra Vågsbygd ringvei 7D, til det nye bygget er oppgitt til 13,3 m, men etter utbygging som var ferdig 2015 er denne avstanden nå i underkant av 10 m.

I og med at det nye bygget er trukket mye nærmere nabogrensen mot nord i forhold til eksisterende bolig (ca. 5 m), og at eksisterende boligs saltak er vendt mot Nord, vil det nye bygget med sin høye loddrette fasade, rage 17,60 m i været direkte mot Vågsbygd ringvei 7. Dette vil følgelig føre til at det nye byggets fasade vil være mye høyere for beboerne i Vågsbygd ringvei 7 enn den eksisterende fasaden med saltak. Solforholdene vil bli vesentlig dårligere. Vi vil miste all sol i store deler av dagen i sommerhalvåret. I vinterhalvåret vil det ikke komme sol ned til oss i det hele tatt.

Hadde 2- mannsboligen blitt bygget med saltak som eksisterende bolig med møneretning øst-vest og med 2 etasjer som reguleringsplanen tilsier, hadde solforholdene blitt atskillig bedre for boligene mot nord.

En annen ting er innsyn. Beboerne i Vågsbygd Ringvei 7, da spesielt Vågsbygd Ringvei 7D, vil få 2 store boenheter og massive vindusflater, samt store takterrasser vinklet rett mot. De vil kunne se rett inn i vinduene til 7D, og man vil ikke kunne sitte på terrasse eller veranda eller bevege seg utendørs uten å føle seg overvåket av beboerne i Vågsbygd ringvei 11.

Dette vil forringe livskvaliteten vår betydelig.

Vi er meget misfornøyd med dette prosjektet og føler at her planlegges et gigantisk bolig prosjekt som på ingen måte tar hensyn til beboerne eller miljøet rundt seg. Dette bygget vil fremstå som en gigantisk koloss av et fremmedelement som tar utsikt og sol fra alle boliger rundt, og for ikke å snakke om invaderende innsyn til alle kanter.»

I protesten nabo i Hundestien 3, anføres følgende:

«Det følger av gjeldende reguleringsplan at boliger i området skal ha saltak eller valmtak. Tiltakshaver ønsker her å oppføre et bygg med en kombinasjon av pulttak og flatt tak.

En slik utforming vil ikke bare være i strid med gjeldende Reguleringsplan, men det vil også bryte med den eksisterende byggestilen i området. Tiltakshaver mener at den foreslåtte utformingen vil være en fordel da den vil gi bedre sol og sikt for omkringliggende boliger. I tillegg vil den muliggjøre anvendelse av takflaten som takterrasse.

Til dette skal bemerkes at en kombinasjon av pulttak og flatt tak ikke vil gi noen nevneverdig bedre sikt eller solforhold for omkringliggende boliger. For det første får ikke de nærmeste boligene mye sol fra

den siden (østlig himmelretning), og for det annet er det begrenset med sikt i den aktuelle retningen fra før. I tillegg vil en terrasse på taket virke svært sjenerende på de nærmeste boligene (særlig Hundestien 1, 3 og 5) da denne vil gi direkte innsyn i stue/ oppholdsrom til de nevnte eiendommer. Dette gjelder i særlig grad for Hundestien 5.

Det skal i denne sammenheng for øvrig også nevnes at det foreslåtte tiltaket har store vindusflater mot de nevnte eiendommer i Hundestien. Dersom tiltaket gjennomføres som foreslått vil beboere i Vågsbygd Ringvei 11 ha direkte innsyn fra oppholdsrom/ stuer til oppholdsrom i Hundestien 1,3 og 5. Dette vil være til betydelig sjenanse for beboere i eksisterende bygg, og klart også forringe verdien av de berørte eiendommer. Hvorvidt tiltaket representerer en slik ulempe at de også er i strid med naboloven vil måtte avgjøres privatrettslig (ved naboskjønn) dersom det gis dispensasjon og byggetillatelse.

Det foreslåtte tiltaket med tomannsbolig og nedgravd p-kjeller innebærer i tillegg en utnyttelsesgrad som strider med den eksisterende Reguleringsplanen for området. Området består i dag av eneboliger med enkelte sokkelleiligheter/ hybler i samsvar med gjeldende regulering. En tomannsbolig som foreslått vil klart bryte med den eksisterende Reguleringsplanen og den eksisterende byggestilen i området.

Dispensasjon fra gjeldende Kommuneplan

Det foreslåtte tiltaket vil - i tillegg til å stride mot gjeldende Reguleringsplan - også være i strid med eksisterende kommuneplan. I dag består den aktuelle eiendommen av en eldre enebolig med en sekundær boenhet i kjelleren. Dette generer begrenset trafikk. Utkjørselen fra eiendommen er svært vanskelig og også trafikkfarlig. For det første ligger denne i et relativt trafikkert veikryss (særlig etter at FUS barnehagen ble etablert), og for det andre kommer utkjørselen ut i en uoversiktlig sving hvor blant annet sykkelekspressveien fra Voie/ Møvik passerer, og også barn går fra og til FUS barnehagen.

Oppføringen av en tomannsbolig vil innebære en trafikkøkning, og klart påvirke både gående og kjørende til og fra FUS barnehagen samt også virke forstyrrende på sykkelekspressveien. Potensielt vil det være 2-4 biler som skal inn og ut hver dag. Gitt den vanskelige utkjørselen vil byggingen av en tomannsbolig klart medføre økt risiko for at farlige situasjoner oppstår, og i verste fall også ulykker.

Avsluttende merknader

Som nevnt i brev av 17. november 2016 er jeg positiv til at det oppføres et nytt bygg i Vågsbygd Ringvei 11. Eiendommen fremstår i dag som generelt dårlig vedlikeholdt. Det foreslåtte tiltaket er imidlertid av et slikt omfang og utførelse at det vil bryte med eksisterende byggestil. Det vil - som nevnt nedenfor - også medføre betydelig negative konsekvenser for eksisterende bygg/ beboere, i tillegg til å være i strid med flere bestemmelser - både i gjeldende reguleringsplan og Kommuneplan. Det er særlig de store vindusflatene og terrasser på taket som vil fremstå sjenerende for omgivelsene, da det vil gi direkte innsyn i stue/ oppholdsrom til omkringliggende eiendommer. At det foreslåtte tiltaket er et bygg med miljøprofil kan etter min vurdering ikke veie opp for de negative konsekvensene bygget vil ha for omgivelsene.»

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Ansvarlig søker har gjort en lengre utredning, der protestene er kommentert, jfr. vedlegg i saken.

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:

Statens vegvesen skriver følgende:

«Omsøkt tomannsbolig vil etter det vi forstår innebære at dagens sekundære boenhet i kjeller vil bli endret til en ordinær boenhet. Vi har ikke merknader til at det blir gitt dispensasjon fra reguleringsplan for dette.

Tomannsbolig og påtenkt nedkjøring til parkering i kjeller vil etter det vi kan se komme utenfor planområde til kommunedelplan for sykkelekspressveg. Ut fra det kan vi ikke se at boligen vil kreve dispensasjon fra kommunedelplanen.»

Avfall:

Den omsøkte bygningen har en størrelse som utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan.

Dispensasjoner/ plan- og bygningsetatens vurdering:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan mht. plassering og takutforming. Det er også søkt om dispensasjon fra kommuneplan, som omhandler ny sykkelekspressveg, der det kreves at reguleringsplan skal foreligge ved søknadspliktige tiltak som berøres av sykkelekspressvegen.

I søknad dat. 28.09.2012, anføres følgende:

«På vegne av tiltakshaver Jan Trygve Tellefsen søkes det om dispensasjon for oppføring av tomannsbolig på gnr/bnr 12/399 Vågsbygd ringvei 11. det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om at boligene skal ha saltak eller valmtak. Det søkes også om dispensasjon fra plankrav i «kommunedelplan for sykkelekspressveg i Kristiansand», men det er usikkert hvorvidt dette plankravet vil være gjeldende i forbindelse med det omsøkte tiltaket. Eiendommen består i dag av en eldre enebolig med sekundær boenhet i kjeller. Tiltakshaver ønsker å oppføre et bygg med to boenheter og garasje under terreng, i byggets kjeller. Tiltaket er planlagt med kjeller samt to fulle etasjer. Det er også vist en mindre loftsetasje som inneholder loftstue og adkomst til takterrasser. Tiltaket er gitt en kombinasjon av pulttak og flatt tak, med møneretning vendt i retning nord-sør. Eksisterende bygning har møneretning tidligere øst- vest. Tiltaket er vist med høyeste del av taket under mønehøyde på eksisterende bygg. Det er tilstrebet å gi bygget et villamessig uttrykk og god tilpasning av terrenget. Tiltakshaver ønsker å etablere et bygg med en tydelig miljøprofil og sikter mot pluss- husstandard som et av de første i kommunen.

Dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplan nr. 457, Hundebakken

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelse i gjeldende reguleringsplan § 2 – Boligene skal ha saltak eller valmtak. Omsøkt tiltak er utformet med en kombinasjon av pulttak og flatt tak med grunnlag i flere hensyn. Flatt tak muliggjør blant annet anvendelse av takflaten som takterrasse. Utover dette vil et flatt tak gi bedre sol og sikt forhold for omkringliggende boliger enn saltak. Bygningsdelene med pulttak er med å gi tiltaket et mer villamessig preg og på den måten tilpasse seg det bygningsmessige miljøet.

Tiltaket er i tråd med bestemmelsen gjeldende utnyttelsesgrad og antall etasjer. Når det gjelder antall etasjer vil underetasje ikke være gjeldende slik det beskrives i bestemmelsene som «etasjer over terreng». Loftsetasjen gjelder ikke som en fullverdig etasje da målverdig areal for denne etasjen er mindre enn 1/3 av første/ andre etasje. Dette er i henhold teknisk forskrift tilhørende gjeldende reguleringsplan. Eksisterende bygning har i dag to etasjer pluss loft. Antall boenheter på tomtene er det samme som i dag.

Dispensasjon fra plankrav i Kommuneplan for sykkelekspressveg i Kristiansand, § 2

I henhold til kommuneplan som omhandler ny sykkelekspressveg kreves det at reguleringsplan skal foreligge ved søknadspåliggende tiltak som berøres av sykkelekspressvegen. Det omsøkte tiltaket på gbnr 12/399 ligger utenfor det som i kommuneplanen er regulert til framtidig sykkelvei. Planavgrensning følger eiendomsgrense mellom gbnr 12/561 og 12/399. Per i dag (og i gjeldende reguleringsplan) er det avsatt avkjørsel over parsell 12/561. Dette forblir uendret. Bruken forutsettes opprettholdt som tidligere. Antall boenheter på tomten i dag og antall boenheter i omsøkt tiltak vil være det samme. Det vil derfor ikke bli en større trafikkbelastning på avkjørselen. På bakgrunn av dette er vi usikre på om det i det hele tatt foreligger et plankrav, da tomten for tiltaket ligger utenfor det som i kommuneplanen definerer planavgrensningen for framtidig sykkelekspressveg, og trafikkbelastningen over den berørte parsellen (gbnr 12/561) vil være uendret. I omsøkt tiltak er parkeringsareal med nødvendig snuareal løst i kjeller under terreng. Dette er en bedre løsning trafiksikkerhetsmessig enn i eksisterende situasjon hvor man må rygge ut på fortau/ vei for å snu.»

Generelt:

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbud. Denne foreleggningen er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbud når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Hensyn:

Hovedhensynet bak reguleringsbestemmelsene er hensynet til en helhetlig utforming av bebyggelsen. I den konkrete saken er omsøkte tiltak i strid med bestemmelsene i forhold til antall etasjer, mønehøyde, takvinkel og størrelse på garasje. Tiltaket vurderes å komme i strid med de hensyn reguleringsplanen skal ivareta, da boligen blir vesentlig større enn omrisset av boligen som er vist på reguleringsplan og omkringliggende bebyggelse.

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

Vurdering:

Etter plan- og bygningssejens vurdering er det ikke klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. I tillegg blir hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra vesentlig tilsidesatt. Lovens krav er ikke oppfylt og dispensasjon etter pbl 2008 § 19-2 kan følgelig ikke gis. Med hjemmel i pbl § 19-2 gis ikke dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene.

I reguleringsbestemmelsenes § 1 er det en forutsetning at arealene skal brukes som vist på planen og bebyggelsen skal plasseres som vist på planen. Til sammen er BRA oppgitt til 939 m². Avviket i forhold til plasseringen som er vist på reguleringsplanen er et vesentlig avvik, som fører til en betydelig større bygning enn det som naboene har kunnet forestille seg og som kan forventes. Det vises til utsnitt av reguleringsplan og situasjonsplan som er tatt inn i saken.

Eiendommen ligger i et område som i stor grad er utbygd. Det er gjort noen endringer i forhold til reguleringsplanen, men både volum og utforming i området er stort sett ivaretatt i forhold til den øvrige bebyggelsen.

Utgangspunktet er at saker som er sammenlignbare i faktisk rettslig henseende skal behandles likt, med mindre det er saklig grunn til å behandle dem forskjellig. Sammenlignbare saker er der de faktiske og rettslige forhold er tilnærmet like. For at sakene skal være sammenlignbare, må hensynene gjøre seg gjeldende med noenlunde samme vekt.

Naboene har i sin protest et poeng når de skriver at bygningen er i strid med reguleringsbestemmelsenes krav om saltak eller valmtak og at det i tillegg er det 2 store takterrasser. Vågsbygd ringvei 11 ligger dessuten høyere i terrenget enn boligene rundt. I forhold til den eksisterende enebolig, er den nye 2-mannsboligen trukket vesentlig nærmere eiendomsgrensene mot naboer.

Som det fremgår av snittet så har bygningen fått en takterrasse som ligger tilnærmet på samme kotehøyde som mønet på boligen i Vågsbygd Ringvei 6. Vurdert i forhold til naboenes interesser vil det således være uheldig å godkjenne en slik bruk og avvik i forhold til reguleringsbestemmelsenes krav om saltak eller valmtak.

Hvorvidt dette prosjektet i det hele tatt vil kunne gjennomføres gjennom en omreguleringsprosess er et spørsmål, da en slik planprosess skal ta hensyn til områdets kvaliteter, naboer, osv. Utnyttelsesgraden for et større område vil da vurderes.

Fordelene ved å gi dispensasjon synes kun å være tiltakshavers egne interesser.

Konklusjon:

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra gjør seg fortsatt gjeldende med styrke og lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon anses ikke å være oppfylt.

På bakgrunn av ovenstående vurdering anbefales det å avslå søknaden. Plan- og bygningssejens mener at hensynet bak reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt.

Sak 172/17: 201704929 Torridalsveien - 40/15 - oppføring av ny bolig med to boenheter - klage på avslag

Vedlegg

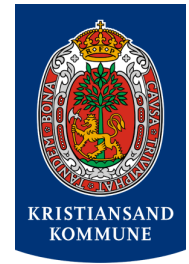
1.1 Merknader med notat og sol-skyggediagrammer, 07.04.17.pdf

1.2 Kommentar til merknader, 25.04.17.pdf

1.3 Merknader til søknad om dispensasjon, 09.06.17.pdf

2 Plan-, bygg og oppmålingsetatens vedtak av 07.07.17.pdf

3 Klage på vedtaket, 27.07.17.pdf



Arkivsak-dok. 201704929-13
Saksbehandler Anne Lise Berland

Saksgang Møtedato
By- og miljøutvalget 14.09.2017

201704929 Torridalsveien - 40/15 - oppføring av ny bolig med to boenheter - klage på avslag

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens avslag av 07.07.2017 på ett-trinns søknad/søknad om dispensasjon for oppføring av ny bolig med 2 boenheter. Tiltaket er i strid med plankartets viste bygningsplassering/utnyttelsesgrad og reguleringsbestemmelse § 2 vedrørende bebyggelsens høyde.

Vedtaket er påklaget av ansvarlig søker på vegne av tiltakshaver i brev av 27.07.2017.

Klagen går ut på at utnyttelsen er på linje med øvrig utnyttelse i området, tiltaket tilfredsstillende åpen, villamessig bebyggelse, tilliggende reguleringsplan fra 1999 medfører begrensninger på den aktuelle eiendommen og foreliggende forslag er ihht. gjeldende bestemmelser.

Klagen inneholder ingen vesentlige nye momenter og anbefales ikke tatt til følge. Tiltaket er i strid med gjeldende regulering. Hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.

Vilkårene for å kunne gi de omsøkte dispensasjoner foreligger ikke og søknaden må avslås i medhold av pbl § 19-2, jfr. samme lovs § 12- 4 "Rettsvirkning av reguleringsplan".

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget viser til saksframstillingen og opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 07.07.2017. Klagen fra søker datert 27.07.2017 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder for endelig klagebehandling](#)

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Anne Lise Berland
Saksbehandler

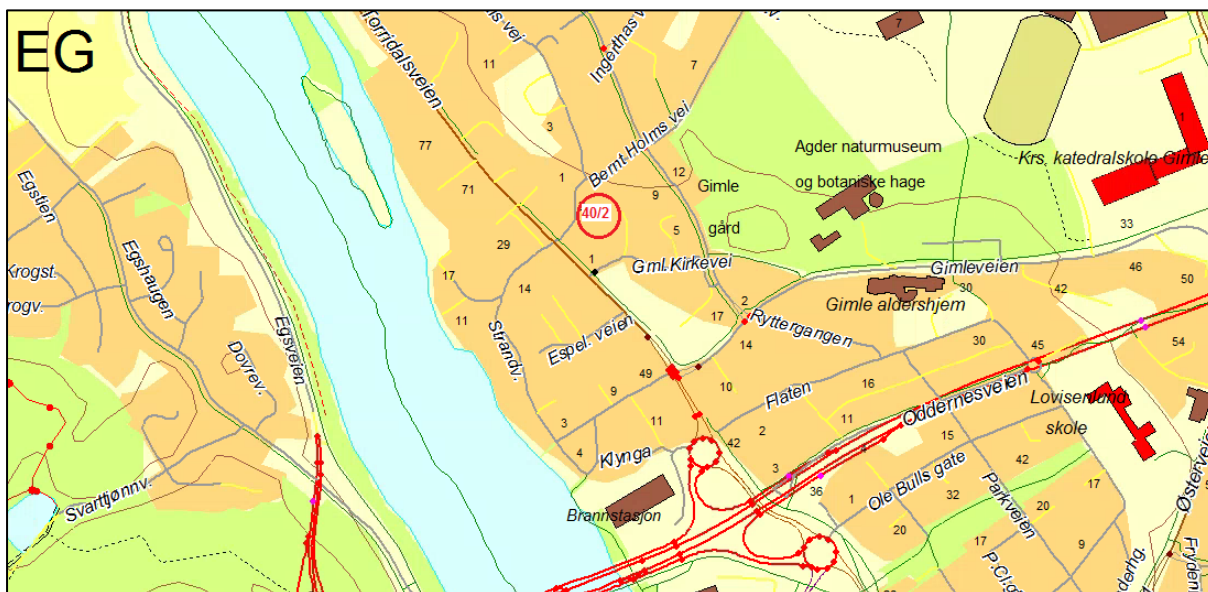
Trykte vedlegg

- 1 Merknader med notat/soldiagrammer, kommentar til merknader
- 2 Plan-, bygg og oppmålingsetatens vedtak av 07.07.17
- 3 Klage på vedtaket av 27.07.2017

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

- Reguleringsplan for Nedre Lund. Godkjent 17.10.1958. Formål bolig.



Aktuelle reguleringsbestemmelser:

§ 1. Det regulerte området er på planen begrenset med rød strek. Innenfor dette området plasseres bygningene i forhold til vegger og grenser som angitt på reguleringsplanen.

§ 2. Bebyggelsen skal være åpen, villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer, og garasje eller uthus i 1 etasje der bygningsrådet finner å kunne godkjenne dette.

§ 3. Våningshusene skal plasseres med møneretning og veggflukt som vist på planen. Mindre avvikelser fra den viste plassering kan tillates av bygningsrådet når terrengforholdene tilsier det. Ingen bebyggelse må imidlertid plasseres nærmere vegen enn angitte byggelinje.

Utsnitt av reguleringsplan

§ 4. Bygningsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle det antall leiligheter som tillates oppført på en tomt når huset skal inneholde flere enn 2 leiligheter idet det tas hensyn til husets og tomtens beskaffenhet og karakter. På de tomtene hvor det er regulert kjedehus, kan det også oppføres enkelthus.

§ 5. Uthus (garasje) må ikke bygges større enn 35 m².

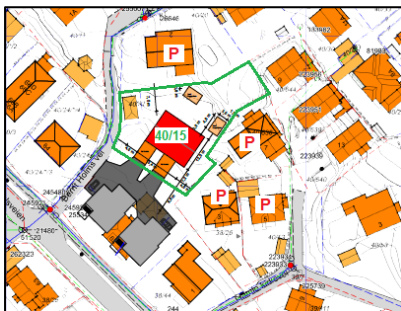
§ 6. Gesimshøyde må ikke være over 7 m og mønehøyde ikke over 9 m.

§ 7. Bygningsmyndighetene skal ved sin behandling av byggeanmeldelsen ha for øye at bebyggelsen får en god utforming og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en mest mulig ensartet utforming med hensyn til takform, takvinkel og fasadebehandling.

Eksisterende forhold

Eiendommen er på 1074 m² og ubebygget. Tomta heller mot Torridalsveien i sydvest, nivåforskjell ca. 3 meter. Det foreligger tinglyst erklæring om veirett over 38/16 - Torridalsveien 62.

Søknaden



Situasjonskart

Ett-trinns søknad/søknad om dispensasjon for oppføring av ny bolig med 2 boenheter ble mottatt 07.04.2017.

Søknaden inneholdt ikke opplysninger om hva dispensasjonssøknaden gjaldt og dispensasjonssøknaden var ikke nabovarslet. Saksbehandler ga tilbakemelding om at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplan vedrørende utnyttelsesgrad/plassering og høyde/etasjetall. Dispensasjonssøknad ble mottatt 06.06.2017 etter ny nabovarsling.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Ingeniørvesenet uttalte 20.06.2017:

"Ingeniørvesenet har tidligere uttalt seg til oppstartsmøter for bebyggelse på den ubebygde tomte. Avkjørsel må skje til gang og sykkelvei mellom Bernt Holms vei og Torridalsveien. Gang og sykkelveien er mye brukt og bratt bakke fører til at sykklistene kommer i stor fart. Vi ønsker derfor primært at det kun tillates en boenhet pr eiendom for å begrense kjøring på gang og sykkelveien. Det må være en felles avkjørsel for begge eiendommene maks bredde 7m, avgrensing mot vei må vises. Sikt og mulighet for å snu på egen grunn må også vises. Antall parkeringsplasser må følge kommuneplanens bestemmelser.

Dersom dispensasjonssøknad innvilges må søknad om arbeider på VA anlegg utvending og innvendig må være godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse. Ved innsending av søknad må det vises hvordan overvann kan håndteres på egen grunn."

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten kan ikke se at sektormyndigheters saksområde blir direkte berørt av søknaden.

Protester

Advokatfirmaet Kjær på vegne av eiere av 38/26, 40/13, 40/20 og 40/638 anførte i hovedsak 07.04.2017:

I gjeldende plan er bygningene, både eksisterende og regulerte bygg «vist med eksakt plassering og størrelse i kartet». Både plankartet, og reguleringsbestemmelsenes §§ 1 og 3 underbygger dette. Øvrige rettskilder som dokumenterer dette er oppgitt i vårt skriv av 8 juli 2016 og det vises til dette i sin helhet.

Basert på dette så angir gjeldende reguleringsplan utnyttelsesgraden for denne tomten til en BYA tilsvarende 108 kvm.

Det omsøkte bygg har en BYA på 260 kvm og overskrider utnyttelsesgraden basert på en BYA med 240%. Dersom en også tar i betraktning at det søkes om 3 etasjer så øker overskridelsen av planens forutsatte volum tilsvarende slik at samlet bygningsvolum overskrider planens forutsetninger med mer enn 500%.

Det er således på det rene at det her kreves dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for omsøkte tiltak.

Slik reguleringsplanen må forstås så er det kun lov å bygge innenfor den innregnede bygningens fotavtrykk i reguleringsplanen. Med 240% overskridelse av utnyttelsen i grunnflaten så kommer bygget mye tettere inn på naboer enn det reguleringsplanene forutsetter. Reguleringsplanen forutsetter en «åpen villamessig bebyggelse».

Det samlede bygningsvolumet som søknaden her inneholder ligger langt utenfor det som en etter reguleringsplanens rammer og områdets karakter som nabo kunne forvente. Dette innebærer også naboulempen som utsiktstap og soltap utover det som er påregnelig i område.

Til illustrasjon vedlegges soldigrammer som viser virkningen av bebyggelsen for 40/638.

Soldiagrammene viser at 40/638 mister solen fullstendig på den solrike delen av sin eiendom rundt kl. 18.00 – 18.30 den 23. juni med ny bebyggelse. Soltapet starter imidlertid allerede fra kl. 17.00. I dag har denne eiendommen solen til 21.30 på det samme tidspunktet.

Soldiagrammene illustrerer også siluettvirkningen når en står på den solrike del av denne eiendommen og ser sørvest over otra. Rambøl har også laget en «film» som viser sol- og skyggevirkningene. Her ser en at eiendommene i den umiddelbare nærhet til den planlagte utbyggingen vil få betydelig soltap også på sommerstid.

De berørte naboer reagerer derfor på at søker skriver at den planlagte bebyggelsen ikke vil gi vesentlige negative konsekvenser for naboene. Her underkommuniserer en virkningene av omsøkt bebyggelse for naboene.

Søker argumentere videre med at en ny reguleringsplan i tilgrensende område i nordvest har en utnyttelsesgrad på 40% BYA. Det skal her bemerkes at dette et begrenset prosjektet som nettopp på grunn av avviket i utnyttelse og volum fra områdets øvrige karakter fikk et krav om reguleringsplan og at et slikt krav også bør stilles til denne utbyggingen. Øvrig bebyggelse i sør og øst for den aktuelle reguleringsplanen er preget av åpen villabebyggelse slik også denne planen forutsetter.

Ut fra reguleringsplanens utnyttelsesgrad, beskrivelsene i bestemmelsene om åpen volummessig bebyggelse og karakteren av boligene innenfor planområde så er de omsøkte bygg i strid med reguleringsbestemmelsenes begrenning til 2 etasjer.

Søknaden er i strid med planens utnyttelsesgrad, etasjeantall og trolig også gesims og mønehøyde. Det samlede byggevolumet overskrider planens forutsetningen om utnyttelsesgrad, utforming og volum på bygningene i planområde i vesentlig grad og er klart i strid med intensjonene i planen. Prosjektet skiller seg også markert ut i forhold til eksisterende bebyggelse i nærområde og vil gi ikke uvesentlige negative konsekvenser for naboer i form av utsiktstap.

Det er vår oppfatning at det samlede omfang av dispensasjoner og avviket fra planens rammer og intensjonen medfører at dette ligger utenfor dispensasjonsinstituttet. Det vises til den redegjørelsen som er gjort på dette punktet i vårt brev av 8. juli 2016. Det samlede prosjektet som her ønskes realisert bør derfor utløse et krav om ny reguleringsplan, hvor den prosessen som lovens her legger opp til kan belyse de relevante sider av saken.

I alle tilfeller vil utbyggingen klart være i strid med de hensyn som planen skal i vareta. En slik omfattende dispensasjon vil medføre uheldige presedensvirkninger for andre tomter i området som har et klart fortettingspotensiala. Det er derfor ikke grunnlag for å gi dispensasjon for et slikt utbyggingsvolum.

Tilsvar til protester

Ansvarlig søkers kommentar 25.04.2017 i hovedsak:

Søknaden er ikke i strid med gjeldende reguleringsplans krav til utnyttelsesgrad, etasjeantall eller høyder. Foreslått utnyttelsesgrad ligger på linje med hva som kan forventes sett i forhold til tidligere kommunal praksis i området og i forhold til likebehandlingsprinsippet. Boligen har plassering tilsvarende illustrerende symbol på plankartet. Sokkeletasje er benyttet for å oppta terrengforskjellen på tomten og for å tilfredsstille krav til atkomst til bolig i TEK. Etter våre beregninger ligger planlagte gesims- og mønehøyder under regulerte høyder ved målinger utført i henhold til Grad av utnyttning. Bebyggelsen er planlagt med kledning i treverk i mørk utførelse. Det eksisterer et fargespekter i området som strekker seg fra lyst til mørkt. Tiltaket vil således ikke skille seg ut fra eksisterende bebyggelse i området.

Ved sammenligning av reguleringskart og situasjonskart over faktisk bebyggelse i området, ser man at boliger er oppført større, til dels mye større, enn bygningssymbolet i plankartet viser. Det er derfor naturlig å legge til grunn at kommunens tidligere fortolkning av planen tilsier at bygningssymbolet i plankartet ikke er juridisk bindende hva gjelder grad av utnyttning. Med dette som bakgrunn er vi av den oppfatning at planlagte bebyggelse, plassering av planlagt bebyggelse og utnyttelse av den aktuelle eiendommen er i henhold til gjeldende reguleringsplan og kommunens tidligere fortolkning av planen.

Det er riktig at gnr. 40 / bnr. 638 mister noe sol på ettermiddagen som følge av planlagt utbygging. Vi har i tidligere dialog med berørt nabo forsøkt å finne en løsning som skulle gjøre denne konsekvensen så liten som mulig, uten å lykkes. Det må presiseres at soldigrammene er et studie som ikke tar hensyn til eksisterende vegetasjon, i tillegg til at høyden mot nordvest bidrar sterkt. Det er derfor svært uvisst hvor stor konsekvens planlagt tiltak har på sol-/skyggeforholdene på gnr. 40 / bnr. 638. Det primære i denne sammenheng er at det har vært regulert mulighet for bygging av bolig på gnr. 40 / bnr. 15 innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser. Ettersom reguleringsplanen ble vedtatt i 1958 burde ikke forholdet komme som en overraskelse på noen av de berørte.

Protester til nytt nabovarsel datert 16.05.2017:

Eier av 40/638 anførte 09.06.2017 på vegne av 38/26, 40/13 og 40/20 og 40/638:

1)

Omfanget av de dispensasjonssøknadene som gjøres ligger utenfor dispensasjonsinstituttet jf. tidligere påpekninger fra oss via vår advokat. Etter vår oppfatning er omfang og konsekvenser av omsøkt tiltak av en art som stiller krav til reguleringsplan, noe søkers egen argumentasjon også underbygger.

2)

Dersom det vurderes dispensasjon – vil de samme forhold medføre at en dispensasjon vil få omfattende og uheldig presedensvirkning for dette området. Et slikt forhold vil i tillegg til de negative faktiske konsekvensene tiltaket får for omgivelsene, være et viktig argument mot å gi dispensasjon.

3)

Som vi har redegjort for tidligere er foreslått tiltak ute av proporsjon i forhold til gjeldende reguleringsplan og fremstår som økonomisk motivert. De negative konsekvensene for naboer er dramatiske og ulempene klart større enn fordelene.

4)

Ved kjøp av bolig i et villastrøk forholder en seg til gjeldende reguleringsplaner før en beslutter å gjøre investeringen og etablere seg i området. Det er avgjørende at en kan ha forutsigbarhet for slike store private investeringer som kjøp av privat bolig utgjør. Naboer kunne ikke forvente at en slik massiv bygningsmasse som byggesøknaden representerer skulle komme og derav negative konsekvenser som vi har redegjort for tidligere. Dette taler også mot å gi dispensasjon fra gjeldende plan.

5)

For øvrig reagerer vi på ordlyden i første setning på side 3 i søknaden om dispensasjon; *Av hensyn til størrelse og høyde på omkringliggende nabobebyggelse, er utnyttelse holdt moderat.... Osv...*

Som vi har anført i tidligere merknad er omsøkt tiltak flere hundre % større enn reguleringsplanen tillater. Det kan neppe kalles moderat utnyttelse og teksten i søknaden er derfor etter vår oppfatning ikke korrekt.

Oppsummering

Byggesøknaden ligger etter vår oppfatning klart utenfor reglene for dispensasjoner. Tiltaket er økonomisk motivert og de negative konsekvensene for naboene betydelig større enn fordelene. Søknad om dispensasjon bør derfor avlås.

Ansvarlig søkers kommentar 26.06.2017 i hovedsak:

1. Ved sammenligning av reguleringskart og situasjonskart over faktisk bebyggelse i området, ser man at boliger er oppført større, til dels mye større, enn bygningssymbolet i plankartet viser. Vi antar at tiltak i reguleringsområdet utført før 2012 ikke har vært avhengig av dispensasjon. Ettersom det planlagte tiltaket har en utnyttelse som er sammenlignbar med øvrig utnyttelse i området, mener vi at dispensasjon må innvilges i henhold til likebehandlingsprinsippet og forventning om enhetlig praksis.

Det er uvisst om utarbeidelse av ny detaljreguleringsplan for eiendommen vil tilføre ny og nyttig informasjon utover hva som allerede er kjent. Det er imidlertid rimelig stor sikkerhet for at utnyttelsen vil bli satt høyere enn hva planlagt tiltak på eiendommen utgjør, sett med bakgrunn i sentrumsnær beliggenhet og politisk vilje til høy utnyttelse av sentrumsnære eiendommer. Vi er av den oppfatning at ny detaljreguleringsplan ikke vil medføre vesentlige endringer for området, og at det i dette tilfellet er en sløsing med tid og ressurser.

2. Alle saker skal behandles som enkeltstående saker. Tidligere praksis i området viser en utnyttelse som generelt overgår bygningssymbolet i plankartet. Dette er den siste ubebygde eiendommen innenfor et relativt stort planområde. Med dette som bakgrunn er spørsmål om presedens ikke relevant.
3. Det planlagte tiltaket har en utnyttelse som er sammenlignbar med øvrig utnyttelse i området. Plankartet viser ikke plassering av garasje eller biloppstillingsplasser. Dette er utnyttelse som kommer i tillegg til bygningssymbolet i plankartet.
4. Forutsigbarhet i et etablert boligområde bør være gjensidig. Tiltaket er i forhold til utnyttelse og høyde på linje med øvrig bebyggelse i området.
5. Utnyttelsen er moderat i forhold til øvrig utnyttelse i området, der enkelte eiendommer er utnyttet opp mot 40%. Reguleringsplanens bestemmelse §3 sier at "*våningshusene skal plasseres med mønereining og veggflukt som vist på planen. Mindre avvikelser fra den viste plassering kan tillates av bygningsrådet når terrengforholdene tilsier det*". Videre sier §4 at "*Bygningsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle det antall leiligheter som tillates oppført på en tomt når huset skal inneholde flere enn 2 leiligheter idet det tas hensyn til husets og tomtens beskaffenhet og karakter*". Vi er av den oppfatning at paragrafene tilkjenner at bygningssymbolene på plankartet er veiledende for plassering av bebyggelsen, samt antall bygg pr. tomt. Reguleringsbestemmelsene sier ingenting om at bygningssymbolet viser eksakt plassering av bebyggelse på tomt. Planlagt bebyggelse er plassert hensiktsmessig i forhold til tomtens beskaffenhet og terrengforhold.

Deler av den økte utnyttelsen skyldes nåværende krav om bygging eller synliggjøring av garasje til boenheter, noe som ikke var medtatt eller inntegnet på originalt plankart fra 1958.

Plan- og bygningssjefens vedtak av 07.07.2017

Avslag på søknad om oppføring av ny bolig med 2 boenheter ble gitt 07.07.2017.

Tiltaket er i strid med reguleringsplan vedrørende utnyttelsesgrad, plassering og gesims- og mønehøyde og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Søknad om dispensasjon ble mottatt 06.06.2017.

Begrunnelse:

Som begrunnelse for dispensasjonssøknad oppgir ansvarlig søker at:

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Tomten er sentrumsnær. Det er et ofte uttalt politisk ønske og interesse for høy utnyttelse ved utbygging av sentrumsnære eiendommer. Foreslått tiltak er dermed i tråd med regionale- og statlige ønsker om høyere utnyttelse av sentrumsnære tomter, og fordelene ved innvilgelse av dispensasjon er dermed klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Søknad om tiltak gjelder den siste ubebygde tomten innenfor reguleringsplan stadfestet i 1958. Foreslått utnyttelsesgrad ligger på linje med hva som kan forventes sett i forhold til tidligere kommunal praksis i området.

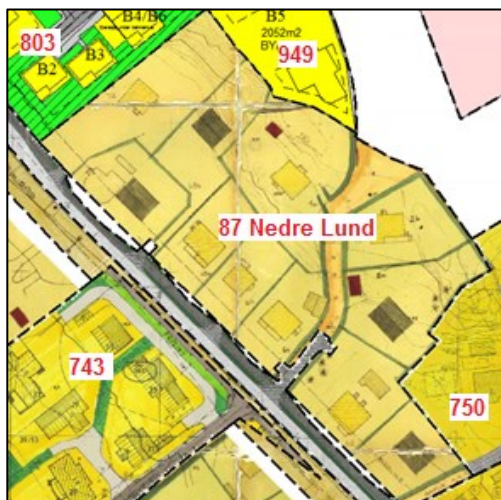
Av hensyn til størrelse og høyde på omkringliggende nabobebyggelse, er utnyttelse holdt moderat slik at bygninger i samme bygningssymboler oppleves ensartet. Sokkeletasje er benyttet for å oppta terrengforskjellen på tomten og for å tilfredsstille krav til atkomst til bolig i TEK. Vi er dermed av den oppfatning at hensynet bak reguleringsplanens angivelse til utnyttelse og plassering av bebyggelse ikke blir vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon. I tillegg vil et eventuelt avslag på dispensasjonssøknaden oppfattes som meget urettferdig og klart stride mot likebehandlingsprinsippet, da dette er siste ubebygde tomt innenfor gjeldende reguleringsplan.

Det vises i den forbindelse til vedtak fra Fylkesmannen i Vest-Agder om stadfesting av bygningsrådets vedtak om oppføring av bolig på eiendommen Kuholmsveien 78 B, saksnr. 93/9354. Også i dette tilfellet inneholder reguleringsbestemmelsene etasjeantall og maksimal gesims- og mønehøyde. Fylkesmannens vurdering og konklusjon, i dette som er en tilsvarende sak, er at omsøkt bygg er i samsvar med reguleringsbestemmelsenes krav til maksimalhøyde, og at det er byggets høyde – ikke etasjeantall – som i klagen anføres å være til ulempe for naboene. Fylkesmannen legger til grunn at når reguleringsbestemmelsene har fastsatt at bebyggelsen kan oppføres inntil en bestemt høyde, er valget av høyde innenfor disse rammer i utgangspunktet byggherrens. Reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser må da være slik å forstå at reguleringsområdet er vurdert, og at reguleringsmyndighetene er kommet til at det her er forsvarlig med byggverk i den gitte maksimalhøyde. Dersom byggherre ikke skal få godkjent søknad for byggverk med den etasjehøyde og plassering han ønsker, må det foreligge konkrete og tungtveiende grunner for dette. I det aktuelle tilfellet i Torridalsveien 62 er foreslått byggehøyde i tråd med reguleringsplanens bestemmelse §6, og sammenfaller med byggehøydene på tiliggende tomter. Med tanke på at det ofte er uttalt politisk ønske og interesse for høy utnyttelse ved utbygging av sentrumsnære eiendommer, og at foreslått tiltak er i tråd med regionale- og statlige ønsker om høyere utnyttelse av sentrumsnære tomter, vil fordelene ved innvilgelse av dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynet bak bestemmelsene:

Hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, er blant annet det offentlige behov for å kunne styre bebyggelsen på eiendommen med hensyn på uteoppholdsarealer med god kvalitet, støybelastninger, veivedlikehold, tilstrekkelig areal for snøbrøyting, tilstrekkelig avsatt parkeringsareal og brannsikkerhet. Plankartets hussymbol vil sammen med reguleringsbestemmelsene om høyder og etasjetall medvirke til å fastsette bebyggelsens volum og sørge for lys, åpenhet og gode solforhold på den enkelte eiendom og sørge for at nabobebyggelsen får beholde tilsvarende kvaliteter.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering:



Eiendommen inngår i en større reguleringsplan for Nedre Lund som ble godkjent i 1958. Planen omfattet begge sider av Torridalsveien fra Espelundsveien i sør til krysset Torridalsveien/Arenfeldts vei i nord og var en fortetningsplan som viste ca. 45 nye enheter innen planområdet.

De nye boligene ble regulert med store tomter, og bebyggelsen hadde karakter av åpen villamessig bebyggelse i tråd med eksisterende bebyggelse på reguleringstidspunktet.

Området var en del av Oddernes herred da planen ble vedtatt. Oddernes bygningsdistrikt hadde egne byggevedtekter, vedtatt 20.07.1942. Oddernes ble innlemmet i Kristiansand kommune 01.01.1965.

Utsnitt av plankart med tilgrensende nyere fortetningsplaner som erstatter deler av planen for Nedre Lund.

Planområdet har sentral beliggenhet og har i lengre tid vært utsatt for fortetting og deler av den opprinnelige planen er erstattet av flere nye fortetningsplaner:

- Plan nr. 146 Gnr. 38, bnr. 7 - Torridalsveien 86 og nærliggende parseller (1964)
- Plan nr. 437 Espelund (1985)
- Plan nr. 743 Strandbakken (1999)
- Plan nr. 750 Gnr. 40, bnr. 13 m.m. (1999)
- Plan nr. 787 Torridalsveien 89-95, Daniels stykke (2000) - leilighetsbygg
- Plan nr. 803 Torridalsveien 74-76 (2001) - leilighetsbygg
- Plan nr. 949 Major Laudals vei 3 (2009) – 2-mannsboliger



Planavdelingens strøksanalyse fra 2013 angir at:
mye av bebyggelsen i område 07 (søndre del av planområdet) allerede var etablert før reguleringsplanene ble vedtatt, slik at plangrepet handlet om å finne egnet plassering for ny bebyggelse mellom eksisterende. Eiendomsstrukturen har stor variasjon i størrelse og form og ingen tydelig struktur.

To fortetningsplaner fra 1999 viser bebyggelse med en tettere og mer strukturert plassering en øvrig bebyggelse. Området har sammensatt bebyggelse, men framstår som harmonisk.

Dagens situasjon - åpen villamessig bebyggelse

Planen fra 1958 viste nærområdet med noen nye boliger. For de fleste eiendommene er det bare foretatt små endringer i form av mindre tilbygg til boligene og området framstår fortsatt med åpen villamessig bebyggelse på store tomter.

Reguleringsplan og bestemmelser mangler grad av utnytting. Det er på reguleringsplanen angitt plassering og størrelse for nye boliger med hussymbol i kartet. Reguleringsbestemmelsenes § 1 angir at bygningene skal plasseres i forhold til veier og grenser som angitt på reguleringsplan, det er videre i § 3 angitt at våningshusene skal plasseres med møneretning og veggflukt som vist på planen. Vist hussymbol i plankartet er dermed retningsgivende for plassering og utnyttelse jfr. Planjuss 1/2012. Uttalelsen i Planjuss har vært utgangspunkt for byggesaksbehandlingen i planområdet etter 2012.

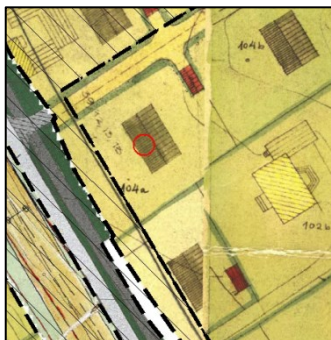
Godkjente nye boliger med hjemmel i gjeldende plan (nye boliger som er vist på plankartet)

- Torridalsveien 75B - enebolig - dispensasjon for plassering og møneretning - 2012
- Torridalsveien 110A-D - 2 tomannsboliger – dispensasjon for størrelse på fellesgarasje - 2014
- Torridalsveien 106A – enebolig - dispensasjon for størrelse på garasje - 2015

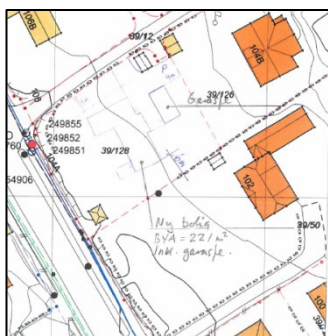
Godkjent erstatningsbolig med hjemmel i gjeldende plan:

- Major Laudalsvei 13, riving av enebolig, ny tomannsbolig godkjent 2014 – dispensasjon for plassering/utnyttelsesgrad på vilkår av at det ikke oppføres ny bolig på resterende tomteareal

Avslått søknad om ny bolig på ubebygget eiendom:



Plankart



Situasjonskart

Torridalsveien 104A - enebolig, bolig vist på plankart, søknad om dispensasjon for utnyttelsesgrad/plassering ble avslått i 2016

Plan- og bygningsloven:

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Plankart



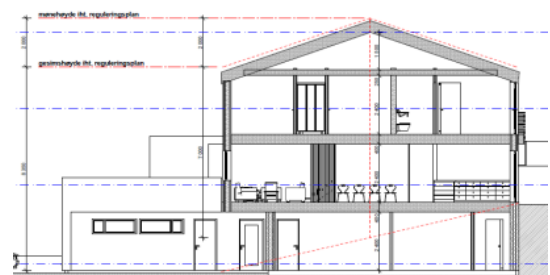
Hussymbol ca. $9,5 \times 12 \text{ m} = 114 \text{ m}^2$
+ garasje inntil $35 \text{ m}^2 = \text{BYA ca. } 150 \text{ m}^2$

Situasjonskart med omsøkt bebyggelse



Søknad, bolig $12,2 \times 15,8 \text{ m} = 193 \text{ m}^2$
+ garasjer/boder = BYA 280 m^2 (ekskl. biloppstillingsplass)

Omsøkt bolig representerer et avvik fra bebyggelsesstrukturen i området ved at garasjene med overliggende terrasser plasseres i tilknytning til hovedbygget. Dette medvirker til et større bygningsvolum for hovedbygget i forhold til en løsning med frittliggende garasjer, men garasjene demper høydevirkningen av langveggen mot sørvest som ellers ville framstått som et 3 etasjes bygg i full lengde med gesimshøyde på $8,35 \text{ m}$.



Snitt

Reguleringsbestemmelser angir:

§ 2. Bebyggelsen skal være åpen, villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer, og garasje eller uthus i 1 etasje der bygningsrådet finner å kunne godkjenne dette.

§ 6. Gesimshøyde må ikke være over 7 m og mønehøyde ikke over 9 m.

For å tolke reguleringsplanen med bestemmelser har saksbehandler gjennomgått lovverk og vedtekter som gjaldt da planen ble utarbeidet i 1958, dvs. bygningsloven av 1924 og bygningsvedtektene for Oddernes. I tillegg er byggesaker i området før og etter at planen ble utarbeidet gjennomgått.

Utdrag fra vedtak for byggesak i 1963 som henviser til bygningsloven og vedtekter for Oddernes:

Forøvrig godkjennes det anmeldte bygg på Torridalsvegen, gnr. 40 bnr. 185. Arbeidet må utføres i henhold til bygningslov, byggeforskrifter og vedtekter. En viser også til Byggeregler for Oddernes.

Bygningsloven § 114:

§ 114.

1. Trebygning må ikke innta større grunnflate enn 150 m² i by og 250 m² på landet.
2. Ingen trebygning må opføres med mer enn 2 etasjer. Loftet over 2. etasje må ikke innres til beboelsesrom, arbeidsrom eller ildstedsrom. Dog kan enkelte rum innres med bygningsrådets samtykke når det anvendes elektrisk lys samt elektrisk oppvarming eller centralvarme. I kjeller må på flatt terreng ikke innres beboelsesrom eller arbeidsrom. I skrånende terreng tillates dog sådanne rum når de for disse opstilte krav (jfr. §§ 104 og 105) tilfredsstilles uten at grunnmuren løftes mer en 0,5 m. over grunnens høieste punkt.
3. Høyden til hovedgesims må ikke overstige 7 m., og ingen utvendig trevegg må være høiere enn 9 m.
4. På 2#etasjes trebygning må ikke opføres takopbygg.

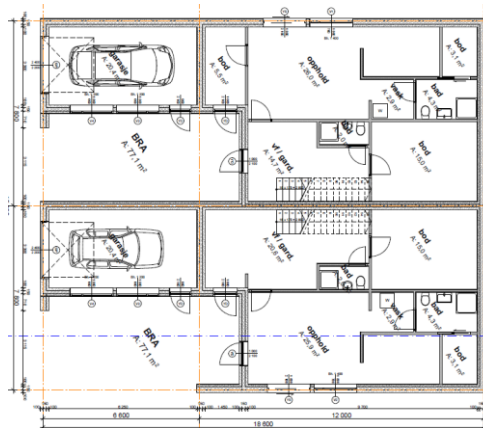
Bygningsvedtekter for Oddernes:

Ad Kap. III § 26h. I Bygningsloven av 1924

Som regel må ingen murbygning gis mer enn 2 etasjer foruten kjeller og loft. Unntak fra denne regel kan i særskilte tilfelle tillates av bygningsrådet, dog slik at det ikke tillates oppført murbygninger med mer enn 3 etasjer, uten beboelse på loft. For trebygninger gjelder bestemmelsene i bygningslovens § 114.

Trebygningers høyde måles fra terrenget inne ved vegg.

Bygningsrådet kan tillate delvis innredning av kjeller og loft til beboelsesrom eller arbeidsrom (jfr. §§ 104, 105, 108 og 114). Kjeller og loft medregnes i etasjenes antall hvis denne innredning omfatter mer enn 1/3 av husets grunnflate.



Plan. u.etg.

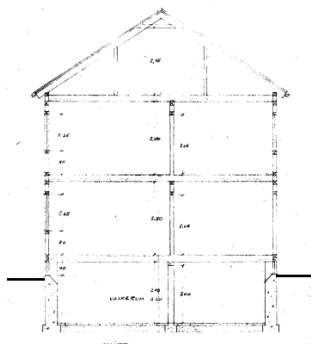
Omsøkt tiltak har 2 fulle etasjer og underetasje med oppholdsrom. Oppholdsrom er mindre enn 1/3 av husets grunnflate og plan-, bygg- og oppmålingsetaten har kommet til at etasjen ikke skal medregnes i etasjetallet etter bestemmelsene da planen ble vedtatt.

Når det gjelder høyder er reguleringsbestemmelsene til planen i samsvar med § 114 pkt. 3 i bygningsloven av 1924 og byggeskikken i tiden før planen ble utarbeidet

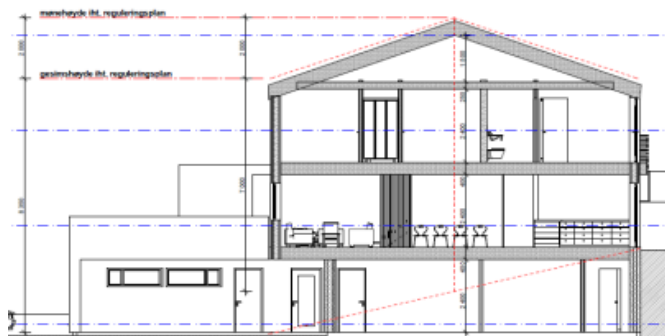


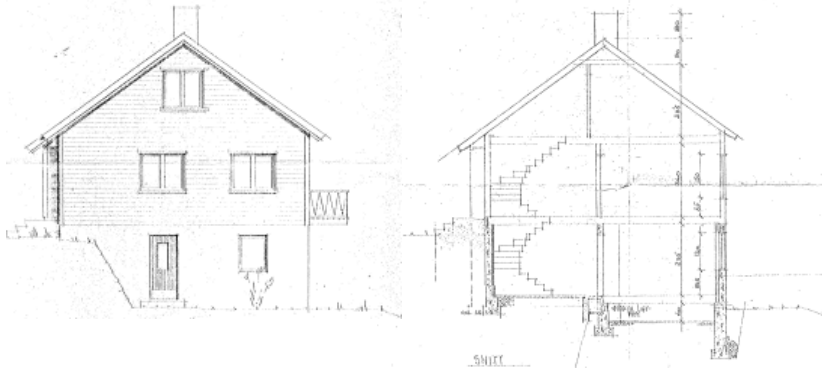
Torridalsveien 100 er et eksempel på en boligtype som ofte ble oppført i Kristiansand og Oddernes i etterkrigstiden. 2 fulle etasjer, kjeller med boder/vaskerom og loft som ble benyttet til tørkeloft og boder.

Torridalsveien 100, enebolig 1949
Grunnflate 8x11,8 m
Gesimshøyde 6,5 m, mønehøyde 9 m



Snitt

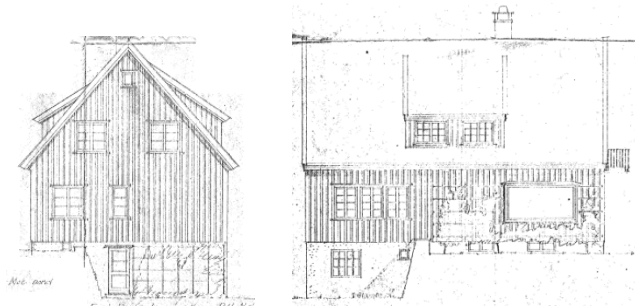




Torridalsveien 101 ble byggemeldt etter at planen ble vedtatt og representerer byggeskikken på 1960-tallet med boliger i 1½ etasje og kjeller/u.etg. Bebyggelsen er i samsvar med plan og bestemmelser.

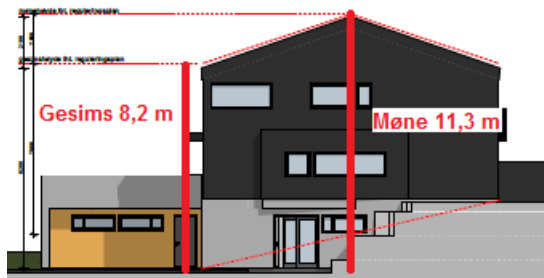
Torridalsveien 101, 1959
Grunnflate 8,5x10,5 m
Gesimshøyde 6 m, mønehøyde 9 m

Ansvarlig søker har tatt utgangspunkt i beregningsreglene i § 6-2 i veileder Grad av utnyttning (utgitt første gang i 1990) i argumentasjonen for at tiltakets gesims- og mønehøyde er ihht. reguleringsbestemmelsene ved å måle høyder i forhold til terrengets gjennomsnittsnivå. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten finner ikke eksempler på at terrengets gjennomsnittsnivå er benyttet i byggesaker i området så langt tilbake i tid.



Eksempel fra byggesaksarkivet:
Det ble søkt om dispensasjon fra bygningslovens § 114.3 for høyde på gavl (11,5 m) i Torridalsveien 82 i 1948.

Høydebegrensningen på 7 og 9 m og bygningslovens bestemmelse om at høyder på grunnmur ikke skulle løftes mer en 0,5 m over grunnens høyeste punkt var styrende for bygningenes høyde. Vedtektene for Oddernes anga at trebygningers høyde skulle måles ved terrenget inne ved vegg. Ut fra bestemmelsene og praksis legger kommunen til grunn at det var begrensninger på grunnmurens høyde i skrånende terreng for å unngå gesimshøyder utover de 7 m som loven anga når bebyggelsen hadde 2 fulle etasjer.



Etter plan-, bygg- og oppmålingsetatens oppfatning ville tiltakets gesimshøyde blitt beregnet til ca. 8,2 m og mønehøyde til ca. 11,3 m etter praksis og bestemmelser som gjaldt da planen ble vedtatt.

Fasade mot sørøst

Dispensasjonssøknadene representerer et vesentlig avvik fra bestemmelsene i reguleringsplanen.

Bebygd areal for omsøkt bolig får en betydelig økning i forhold til hussymbolet i plankartet når bredden øker fra 9,5 m til 12,2 m og lengden øker fra 12 m til 15,8 m. Når bebyggelsen for hovedbygget også føres opp med gesims- og mønehøyde i strid med planen og

plasseres med mindre avstand til naboeiendommene enn vist på plankartet medfører dette en vesentlig økning av bygningsvolumet som gir negative konsekvenser for åpenhet, utsyn, lys- og solforhold for omkringliggende naboeiendommer og hensynet bak bestemmelsene blir etter plan-, bygg- og oppmålingsetatens oppfatning vesentlig tilsidesatt. Utfra påregnelighet for naboene som forholder seg til gjeldende reguleringsplan er det problematisk å gi dispensasjon for tiltakets utnyttelse/plassering og høyde.

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

Dispensasjonsadgangen er strammet inn i ny plan- og bygningslov av 27.06.08. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten er derfor opptatt av presedensvirkningen en evt. dispensasjon vil kunne få for framtidige søknader for andre eiendommer i området. Selv om området i hovedsak kan anses som "ferdig utbygd" vil bl.a. framtidige eierskifter medføre behov for endringer/oppgraderinger av de eldre boligene. Det er også hjemmel for 5 nye boliger i planområdet (39/12, Torridalsveien 102, 104A og 106B, samt Arenfeldts vei 47). En godkjenning av søknaden vil kunne gi presedens for framtidige søknader i området.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at framtidig endring/fortetting av området bør gjennomføres ved reguleringsendring av et større område istedenfor ved å gi enkeltvise dispensasjoner fra planen.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten mener at bygningsvolumet er betydelig større enn rammene som angis i plan og bestemmelser og dette medfører at planens intensjon om åpenhet mellom bebyggelsen, gode lys- og solforhold og utsyn blir vesentlig tilsidesatt og at foreliggende søknad må avslås. Det gjøres derfor ikke en ytterligere vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi de omsøkte dispensasjoner etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke og søknaden må avslås.

Klage

Ansvarelig søker anfører i klage mottatt 27.07.2017:

Det vises til tidligere innsendt korrespondanse. Tomteutnyttelsen er på linje med øvrig utnyttelse i området. Foreliggende forslag til utbygging tilfredsstillende etter vår oppfatning åpen, villamessig bebyggelse. Vi kan ikke se at foreliggende forslag avviker fra praksisen i området som kommunen har styrt etter siden 1958. Godkjenning av tilliggende reguleringsplan fra 1999, med formål om ytterligere fortetting i området, har nå vist seg å vesentlig medføre begrensinger på den aktuelle eiendommen. Dette er selvsagt uakseptabelt for tiltakshaver.

Vi er også forundret over at vedtaket argumenterer med at tiltaket fremstår som for stort og lite tilpasset områdets karakter, samtidig som to fortettingsplaner fra 1999 som hjemler tettere og mer strukturert plassering enn øvrig bebyggelse kalles harmonisk.

Hva bebyggelsens høyde angår, mener vi det er lite presist å trekke inn byggeskikk fra etterkrigstiden. Vi har ikke anledning til å bygge etter gammel teknisk forskrift. Ei heller kan vi benytte gamle vedtekter og retningslinjer for bestemmelse av byggehøyde. Vi er av den oppfatning at foreliggende forslag er i henhold til gjeldende bestemmelser.

Vi er videre forundret over at vedtaket ikke kommenterer vedtak fra Fylkesmannen i Vest-Agder om stadfesting av bygningsrådets vedtak om oppføring av bolig på eiendommen Kuholmsveien 78 B, saksnr. 93/9354. Også i dette tilfellet inneholder reguleringsbestemmelsene etasjeantall og maksimal gesims- og mønehøyde. Fylkesmannens vurdering og konklusjon, i dette som er en tilsvarende sak, er at omsøkt bygg er i samsvar med reguleringsbestemmelsenes krav til maksimal høyde, og at det er byggets høyde – ikke etasjeantall – som i klagen anføres å være til ulempe for naboene. Fylkesmannen legger til grunn at når reguleringsbestemmelsene har fastsatt at bebyggelsen kan oppføres inntil en bestemt høyde, er valget av høyde innenfor disse rammer i utgangspunktet byggherrens. Reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser må da være slik å forstå at reguleringsområdet er vurdert, og at reguleringsmyndighetene er kommet til at det her er forsvarlig med byggverk i den gitte maksimal høyde.

Dersom byggherre ikke skal få godkjent søknad for byggverk med den etasjehøyde og plassering han ønsker, må det foreligge konkrete og tungtveiende grunner for dette. I det aktuelle tilfellet i Torridalsveien 62 er foreslått byggehøyde i tråd med reguleringsplanens bestemmelse §6, og sammenfaller med byggehøydene på tiliggende tomter.

Vi har stor respekt for det arbeidet som byggesaksbehandlerne i kommunene utfører. Vi er imidlertid svært kritiske til den praksis som det nå styres etter, der eldre reguleringsplaner uten bestemmelse om utnyttelse skal vurderes etter sjablonsymbolet på plankartet og ikke etter kommunens tidligere praksis i området (jfr. uttalelse i Planjuss 2012). Dette medfører betydelig bruk av skjønn og personavhengighet. Vi ser ofte at forskjellige saksbehandlere har forskjellige syn på like problemstillinger. Dette er problematisk og problemet er økende ved å innføre større bruk av skjønn. Utstrakt bruk av dispensasjon for å få til den minste ting som planlegges utover sjablonsymbolet gir oss som arkitekter og rådgivere ingen forutsigbarhet og mulighet til å utøve gode rådgivningstjenester til våre kunder. Denne situasjonen er uholdbar og må gjennomgås og avklares av fylkesmenn og ansvarlig departement.

Tilsvar til klagen

Advokatfirmaet Kjær på vegne av eiere av 38/26, 40/20, 40/13, 40/20 kommenterte klagen 23.08.2017:

Vi viser til Kristiansand kommunes vedtak av 7. juli d.å. i ovennevnte sak samt tiltakshavers klage ved Egg Arkitektur AS («Egg») av 27. juli s.å. Ved brev av 9. august d.å. er partene i saken gitt frist til 23. august s.å. om å kommentere klagen.

På vegne av eierne av 38/26, 40/20, 40/13 og 40/638 skal vi kommentere deler av klagen som er fremsatt av Egg på vegne av søker.

Innledningsvis skal det påpekes at kommunen etter en grundig fortolking av gjeldende plangrunnlag har funnet at søknaden strider mot gjeldende plan på følgende punkter;

- Utnyttelsesgrad - BYA
- Bindende plassering av boligen på kartet
- Gesims- og mønehøyder - volum

Kommunen har ikke funnet at det er grunnlag for å gi dispensasjon fra planen da en har funnet at hensynene bak planen derved vil bli vesentlig tilsidesatt.

I utgangspunktet så er det ingen som har rettslig krav på dispensasjon. Dersom en nektelse av å gi dispensasjon konkret utgjør myndighetsmisbruk så kan et avslag bli kjent ugyldig. I dette tilfelle så finnes det ingen sammenlignbare prosjekter som har fått så omfattende dispensasjoner. Det avgjørende her vil slik kommunen også ha vurdert det være hvorvidt prosjektet strider mot gjeldende regulering for tomten på ett eller flere punkter. Vi skal i det følgende kort kommentere de enkelte punkter.

1. Bindende plassering av boligen – utnyttelsesgrad BYA

Det må være på det rene at kommunen siden 2012 konsekvent har fulgt uttalelsen fra MVD i Planjuss 1/2012 om at angivelse av hus symbol på plankartet vil være rettslig bindende for plassering og utnyttelsesgrad i mangel av andre holdepunkter i planen og at en reguleringsplan som ikke inneholder bestemmelser om utnyttelsesgrad ikke vil være gyldig.

Det er i saken påvist at både reguleringsbestemmelsernes §§ 1 og 3 viser til at boligene skal plasseres «som vist på plankartet» og som «angitt på plankartet». Når kommunen i tillegg har forholdt seg til denne fortolking av planen siden 2012 så vil denne uansett være avgjørende i 2017. Kommunen har påvist at i forhold til plankartetets plassering og fotavtrykk for boligene så overstiger prosjektet planenes forutsatte BYA med 86%. I tillegg kommer overskridelsene av planenes begrensninger i gesims- og mønehøyder.

Utbygger argumenterer med at kommunen i praksis ikke har forholdt seg til en slik tolking av planen i sine byggesaker. Uttalelsen fra klager viser til saker før 2012. Når kommunen har forholdt seg konsekvent til departementsuttalelsen til Miljøverndepartementet fra 2012 har tidligere praksis liten relevans. Kommunen kan når som helst legge om praksis så lenge omleggingen er varslet og konsekvent gjennomført. Det følger også av Sivilombudsmannspraksis at dersom kommunen skulle ha tolket en plan uriktig tidligere, er kommunen ikke forpliktet til å fortsette med denne praksisen.

2. Antall etasjer

Kommunen vurderer det slik at en anser prosjektet for å kun ha to etasjer etter reguleringsplanens regelverk slik dette ble fortolket på vedtagelsestidspunktet i 1958.

Vi har i vårt brev av 7. april d.å. anført at «de to prosjekterte boligene vil etter gjeldende definisjon av «etasje» etter TEK10 § 6-1 regnes for å ha 3 etasjer, da det klart legges opp til at bygningene skal ha «hoveddel» i bygget i 1. etasje/underetasje. Det er i alle tilfeller ikke opplyst eller dokumentert at unntaket for etasjer med himling under 1,5 over gjennomsnittlig planert terreng kommer til anvendelse.»

Etter dagens regelverk mener vi at prosjektet ville ha vært vurdert som et 3 etasjers bygg. I Fylkesmannens sak 700.5-94/00039/IE som Egg Arkitektur AS viser til for Kuholmsveien 78b skriver Fylkesmannen at «det ved oppføring av nye bygg innen planområde, må være riktig å legge dagens definisjon av begrepet etasje til grunn så fremt reguleringsplanen ikke selv angir hva som regnes som en etasjer». Etter TEK10 vil bygget regnes for å ha 3 etasjer. På dette punktet mener vi derfor at prosjektet må vurderes å ha 3 etasjer.

3. Gesims og mønehøyder

Egg anfører med henvisning til Fylkesmannssaken fra 1993 at antall etasjer og utbyggers konkrete utforming av bygget ikke det mest sentrale så lenge bygget ligger innenfor planens gesims og mønehøyder.

Kommunen på en grundig måte har vurdert det slik at bygget har betydelig høyere gesims- og mønehøyder enn grensene i reguleringsplanen. Gesimshøyden er beregnet til 8,2 meter og mønehøyden til 11,3 meter. Kommunen har korrekt målt dette fra faktisk planert terreng. Søker bygger sine gesims- og mønehøydeberegninger på «planert terrengs gjennomsnittsnivå» rundt bygget. Ved så store skråninger som på denne tomten så er en slik måling verken korrekt etter målereglerne i 1958 eller TEK10. Som vi har redegjort for under pkt. 4 i vårt notat av 7. april d.å. så må en benytte faktisk planert terreng rundt huset som utgangspunkt, ikke en gjennomsnittsberegning. Herfra hitsettes:

«Den aktuelle tomten har imidlertid sterkt skrånende terreng og det følger da av veileder til TEK10 følgende på s. 44 - 45:

På sterkt skrånende tomter bør høyde fastsettes i forhold til planert terreng rundt bygningen og ikke gjennom snittsnivå rundt bygningen. Høyde måles fra gesims punktet eller mønepunktet langs fasaden loddrett ned til underliggende planert terreng

Tomter i skrått terreng

Hensikten med å regulere bygningers volum over terreng er blant annet å begrense ulempene som til taket påfører naboer. I denne sammenheng kan planert terrengs gjennomsnittsnivå være lite egnet som grunnlag for å fastsette bygningers høyde.»

Uavhengig av om en bruker 1950 tallets eller dagens måleregler for gesims- og mønehøyder så skal gesims og møne for dette prosjektet måles fra faktisk planert terreng der bygget er på det høyeste.

Dermed blir forholdene i denne saken motsatt av i den påberopte Fylkesmanns saken fra 1993. I den saken ble det lagt avgjørende vekt på at gesims- og mønehøyder i det omsøkte prosjektet lå innenfor planenes regler for gesims – og mønehøyder for å gi dispensasjon. Motsatt vil det forhold at prosjektet ligger vesentlig utenfor planenes høyderammer tale sterkt imot at det skal gis dispensasjon.

4. Totalvolum –forholdet til dispensasjon

Søker argumenterer med at det er godkjent flere planer i område som har en tilsvarende utnyttelse og fortetning. Det er vist til én begrenset reguleringsplan i nærheten, men ingen dispensasjonssaker. Videre har kommunen strammet inn sin praksis etter 2008 da en fikk ny plan- og bygningslov hvor en strammet inn praksis knyttet til dispensasjoner. Videre har kommunen etter 2012 konsekvent fulgt uttalelsen i Planjuss fra 1/2012 når det gjelder fortolkningen av eldre reguleringsplaner hva angår plassering av boligene og utnyttelsesgrad. Søkers argumentasjon knyttet til enkeltstående byggesaker før denne perioden er derfor ikke avgjørende.

Søker argumenterer videre med at totalvolumet i prosjektet ikke er større enn det som er vanlig i område. Kommunen har påvist i sitt vedtak at området har en åpen og villamessig bebyggelse. Det er ikke i klagen vist til konkrete eiendommer med tilsvarende overskridelse av reguleringsplanens rammer. I alle tilfeller er det ingen i planområde som etter 2008 har fått fortette i strid med planen på dispensasjon.

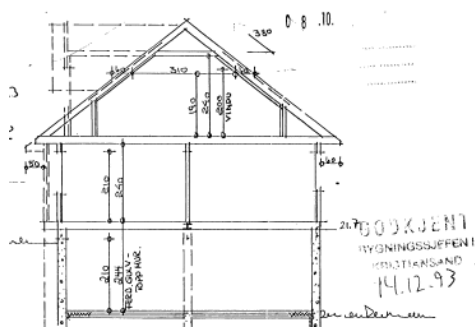
Kommunens avslag på søknaden er velbegrunnet og er i tråd med gjeldende praksis i slike tilfeller og en korrekt fortolking av planen.

Plan- og bygningsssjefens vurdering

Plan- og bygningsssjefen kan ikke se at klagen bringer noen nye momenter til saken som tilsier at vedtaket bør endres.

Tiltaket er i strid med gjeldende regulering og hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Klager viser til byggesak i Kuholmsveien 78B. Denne saken er ikke sammenlignbar med foreliggende søknad. Reguleringsplanen for Galgebergtangen fra 1954 anga 1 ½ etasje, gesimshøyde 4,5 m og mønehøyde 8,0 m.



Snitt, Kuholmsvn. 78B

Bygningsrådet godkjente søknaden 14.12.1993. Administrasjonen mente at boligen var i samsvar med reguleringsplanen (oppholdsrom i u.etc. var mindre enn 1/3 av grunnflaten). Fylkesmannen kom til at boligen var i 3 etasjer etter definisjonen av etasjer på vedtakstidspunktet i 1993. Fylkesmannen kom til at vilkårene for å dispensere for etasjetall var til stede idet det ble lagt vekt på at det omsøkte bygget var i samsvar med reguleringsbestemmelsenes krav til maksimalhøyde.

Plan- og bygningsssjefen viser til at omsøkt bolig på 40/15 har 2 tellende etasjer etter praksis og bestemmelser som gjaldt da planen ble vedtatt, men er i strid med bestemmelsene om gesims- og mønehøyde, og er derfor ikke sammenlignbar med saken i Kuholmsveien 78B.

Plan- og bygningsssjefen legger vekt på at overskridelsen av utnyttelsesgrad og høyder medfører en vesentlig økning av bygningsvolumet som gir negative konsekvenser for åpenhet, utsyn, lys- og solforhold for naboeiendommer og hensynet bak bestemmelsene blir etter plan-, og bygningsssjefens oppfatning vesentlig tilsidesatt. By- og miljøutvalget anmodes om ikke å ta klagen til følge, men opprettholde vedtaket av 07.07.2017.

Anne Lise Berland, 24.08.2017

Sak 173/17: Indre Fidjekilen 11 - 96/80 - Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for oppføring av halvtak/sommerstue

Vedlegg

1. Søknad om dispensasjon datert 22.05.2017.pdf
2. brev fra Fylkesmannen datert 21.06.2017.pdf
3. uttalelse fra Parkvesenet datert 01.06.2017.pdf



Arkivsak-dok. 201706906-8
Saksbehandler Espen Pedersen

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
31.08.2017

Indre Fidjekilen 11 - 96/80 - Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for oppføring av halvtak/sommerstue

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon for oppføring av halvtak/sommerstue på eksisterende brygge med en grunnflate på 3,5 x 2,5 meter. Området er i gjeldende plan avsatt som friluftsområde.

Omsøkte tiltak er vist tett opptil eksisterende sjøbod, i et område som er privatisert og vil etter plan- og bygnings sjefens vurdering ikke komme i konflikt med allmenne friluftinteresser eller andre regionale eller lokale interesser.

På grunn av at Fylkesmannen og Parkvesenet har uttalt seg såpass negativt, fremmer plan- og bygnings sjefen derfor forslag om at søknaden avslås.

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget viser til saksfremstillingen og finner ikke å kunne gi dispensasjon og godkjenne oppføring av halvtak/sommerstue som omsøkt 22.05.2017. Det vises til pbl §§ 19-2 og 12-4.](#)

Venke Moe
Plan- og bygnings sjef

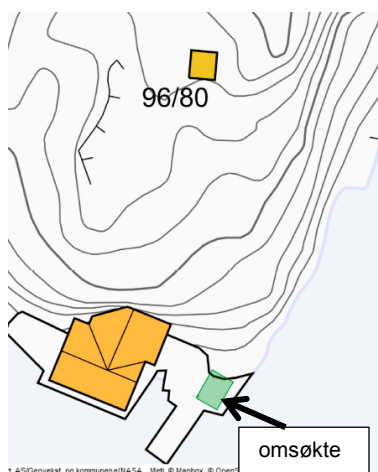
Espen Pedersen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

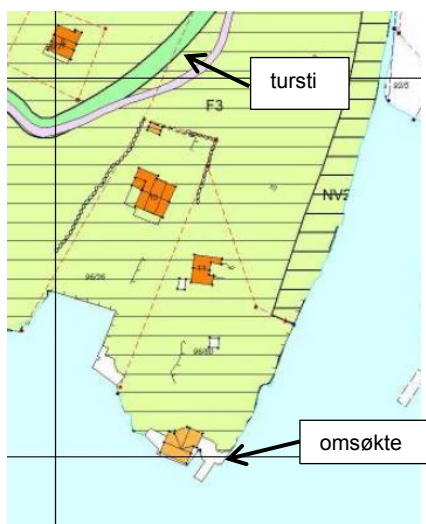
1. Søknad om dispensasjon datert 22.05.2017
2. Uttalelse fra Fylkesmannen datert 21.06.2017
3. Uttalelse fra Parkvesenet datert 01.06.2017

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

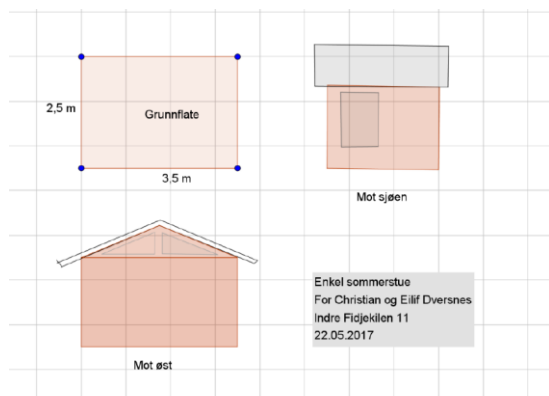


For området gjelder reguleringsplan for «Sukkevann – Fidjekilen», godkjent 04.09.2002. Området er avsatt som friluftsområde på land og naturvernområde i sjøen.

Eksisterende forhold

På eiendommen ligger det i dag en sjøbod med et bruksareal på 29 m² rett ved siden av omsøkte tiltak. Sjøboden er oppført ca. 1969. Ca. 40 meter nord for sjøboden ligger det en liten hytte med bruksareal på 27 m² oppført i 1990.

Søknaden



Eilif og Christian Dversnes søkte 22.05.2017 om dispensasjon for oppføring av «halvtak/sommerstue» på eksisterende brygge, rett øst for eksisterende sjøbod. Boden er vist en grunnflate på 3,5 x 2,5 meter med vegger på 2 eller 3 sider. Eiendommen er allerede privatisert slik den har vært i ca. 50 år. Bygningen vil ikke være til sjenanse for noen, men vil gjøre sommerstedet enda mer tilpasset familiens bruk og behov.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Parkvesenet i notat datert 01.06.2017 og Fylkesmannens Miljøvernavdeling i brev datert 21.06.2017.

Parkvesenet mener at omsøkte tiltak er klart i strid med gjeldende bestemmelser. Tiltaket ligger i tillegg i strandsonen hvor det er et generelt byggeforbud. Omsøkte tiltak vil medføre at det bebygde preget i området økes til ulempe for friluftsverdiene i Indre Fidjekilen.

Fylkesmannen sier at statlige planretninger for differensielt forvaltning av strandsonen langs sjøen angir at bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, herunder friluftsliv, og at nye bygninger bør trekkes så langt unna sjøen som mulig. Plassering av omsøkte sommerstue vil øke det bebygde preget i strandsonen og vil ha uheldig presedensvirkning.

Merknader/protester

Det foreligger ikke merknader/protester fra naboer.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Omsøkte tiltak er i strid med gjeldende regulering. Men tiltaket er plassert tett opptil eksisterende sjøbod i et område som er privatisert med brygge og opparbeidet uteareal. Tiltaket vil etter plan- og bygningssjefens vurdering neppe bli vesentlig eksponert eller komme i konflikt med allmenne friluftsinnteresser, naturvern eller andre regionale eller lokale interesser og vil neppe danne uheldig presedens.

På grunn av at Fylkesmannen og Parkvesenet har uttalt seg såpass negativt er plan- og bygningssjefen usikker og fremmer derfor forslag om at søknaden avslås.

Espen Pedersen 08.08.2017

Sak 174/17: Eftevågveien 115 - 74/7 - hytte

Vedlegg

201705298-1 Protest av nabo Eskeland 7/12

201705298-2 Kommentar til naboklage

201705298- 3 Uttalelse fra Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder

201705298-4 Plan- og bygningssjefens vedtak av 14.08.2017

201705298-5 Klage på vedtak av søker av 15.08.2017



Arkivsak-dok. 201705298-11
Saksbehandler Sonja Sjølie

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
14.09.2017

Eftevågveien 115 - 74/7 – søknad om dispensasjon ny hytte

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygnings sjefens vedtak av 11.08.2017 vedr. søknad om dispensasjon for oppføring av ny fritidsbolig med oppgitt areal på BRA 83m². Vedtaket er påklaget av søker i brev datert 15.08.2017.

Det foreligger nabomerknader datert 21.04.2017. Det foreligger uttalelse fra fylkesmannens Miljøvern avdeling.

Omsøkte tiltak er en vesentlig utbygging og eksponert mot sjøen.

Fritidsbolig vil være plassert 30m fra strandlinje. Det er mulighet for alternativ plassering på eiendom som er til mindre sjenanse for nabo og allmennheten.

Plan- og bygnings sjefen kan ikke se at saken på bakgrunn av klagen, er blitt tilført nye momenter og dermed foreligger det ikke nye argumenter for å oppheve vedtaket.

Plan- og bygnings sjef mener at tiltaket er en uheldig utbygging/fortetting i strandsone. Det anbefales ikke dispensasjon.

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygnings sjefens vedtak av 11.08.2017. Klagen fra søker datert 15.08.2017 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder for endelig klagebehandling](#)

Venke Moe
Plan- og bygnings sjef

Sonja Sjølie
Saksbehandler

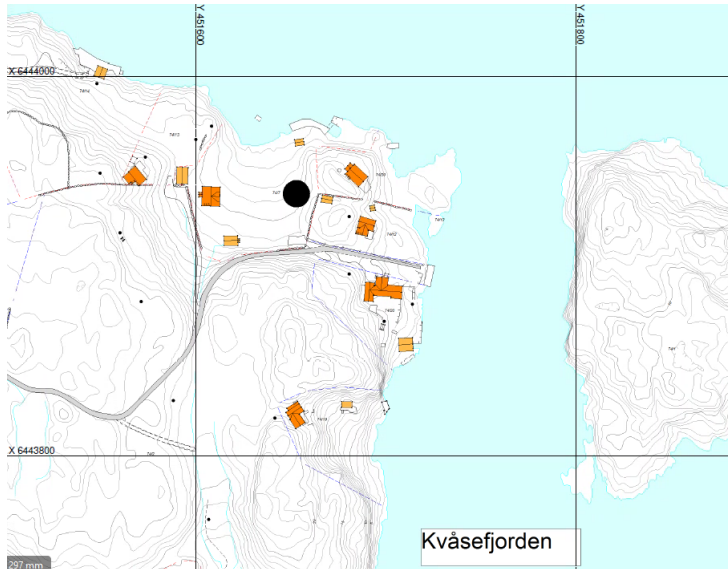
Trykte vedlegg

- 1 Protest av nabo Eskeland 7/12 av 21.04.2017
- 2 Kommentar til protesten av søker av 28.04.2017
- 3 Uttalelse fra Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder av 24.05.2017
- 4 Plan- og bygningssjefens vedtak av 14.08.2017
- 5 Klage på vedtaket av søker av 15.08.2017

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

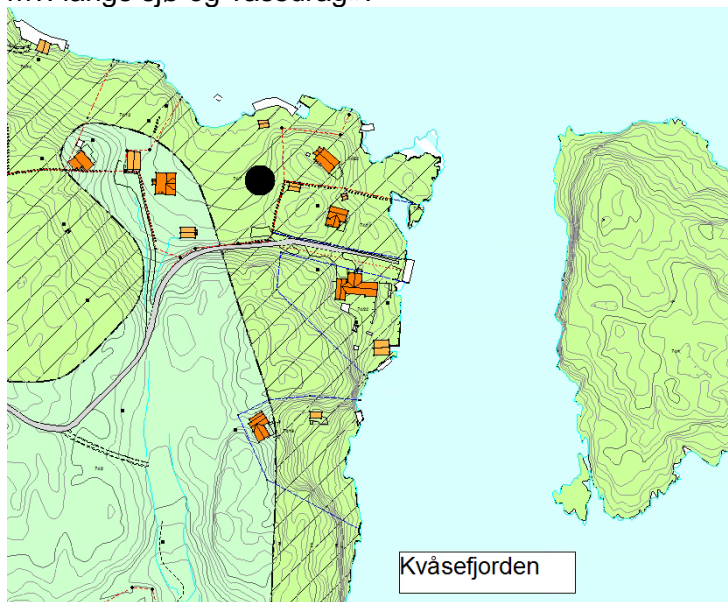
SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart over området



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er uregulert og beliggende i eksisterende LNFR – område etter kommuneplanen (2011-2022). I kommuneplanen er eiendommen avsatt til LNF-formål med hensynssone friluftsliv og delvis avsatt til LNF- område med bestemmelser om spredt bolig-, erverv og fritidsbebyggelse. Videre gjelder plan- og bygningsloven § 1-8, «forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag».



Eksisterende forhold

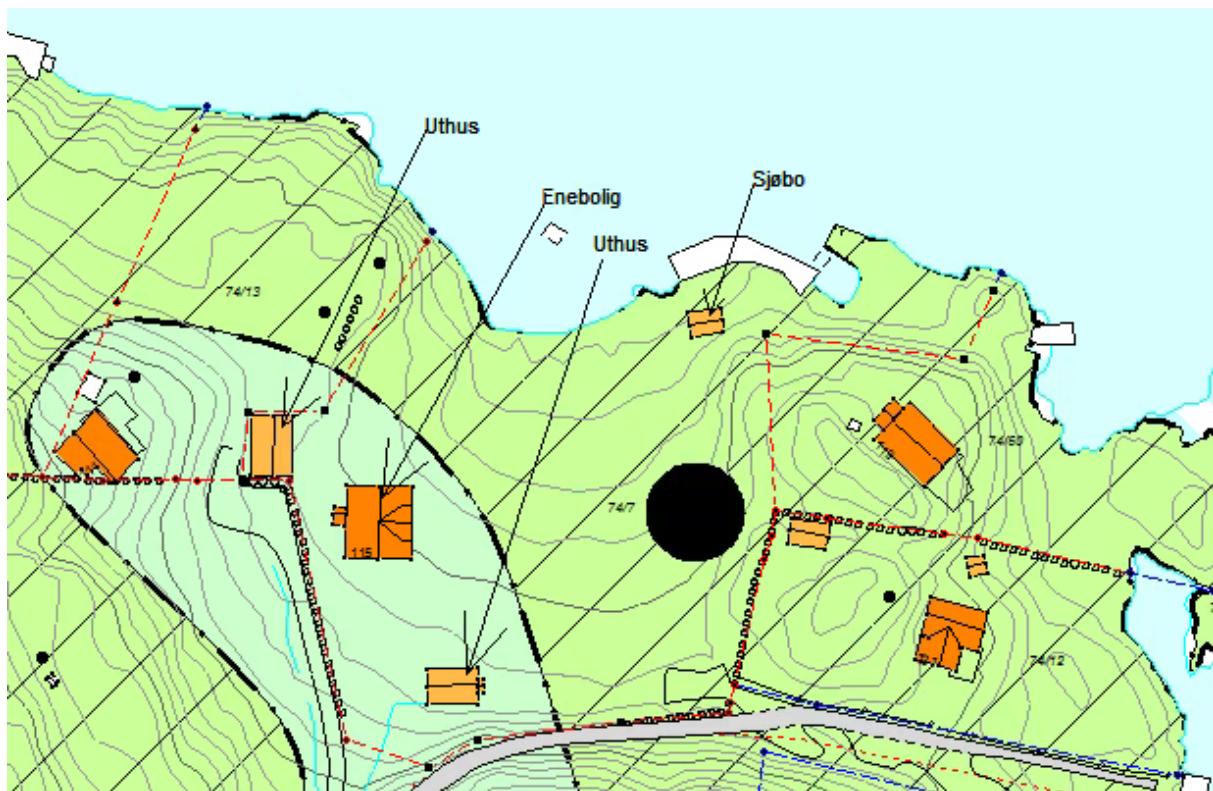
Eiendommen er etablert i 1897 med navnet Onevikvolden «Vollen».

Arealet på tomten er oppgitt med å være 4392 m². Tomten har adkomst fra FV via kommunal vei og Eftevågveien som er privat vei.

Eiendommen er per i dag bebygget med fire bygg:

- enebolig BRA 158m² med bygningsnummer 168346492 registrert i Sefrak tidsfestet 1900 tallet første kvartal,
- uthus/anneks BRA 35m² med bygningsnummer 168346484 registrert i Sefrak tidsfestet 1900 tallet andre kvartal,
- uthus/anneks BRA 24m² med bygningsnummer 21359238
- sjøbod BRA 8m² bygningsnummer 300187120.

BRA for bebyggelsen samlet er 225m².

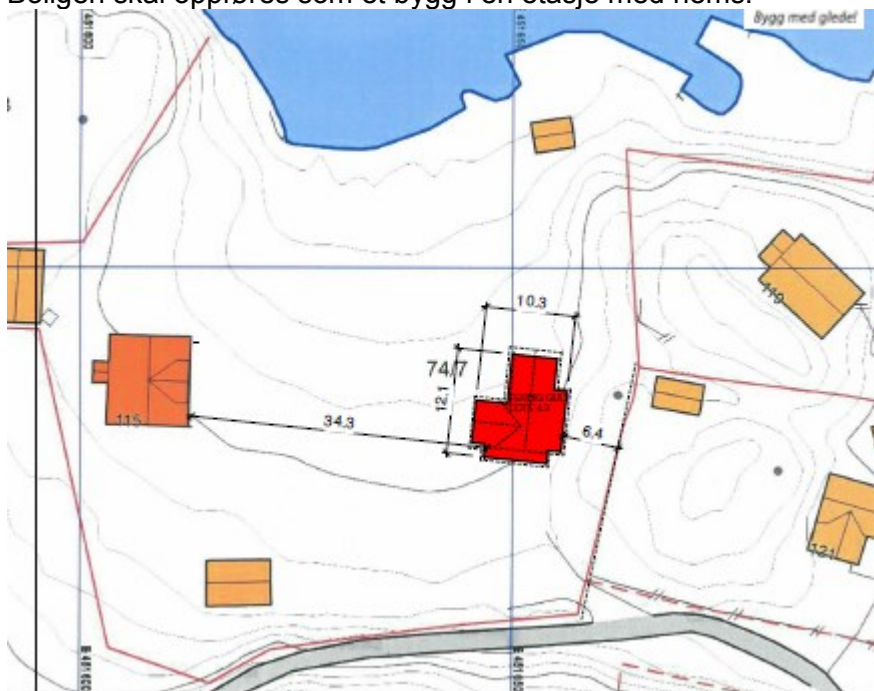


Søknaden

Søknaden mottatt 26.04.2017 omfatter dispensasjonssøknad for oppføring av ny fritidsbolig på eiendom med eksisterende bebyggelse. Fritidsboligen søkes oppført med en avstand til sjøen på 30m.

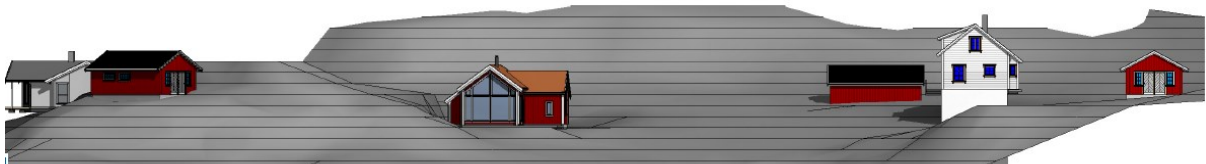
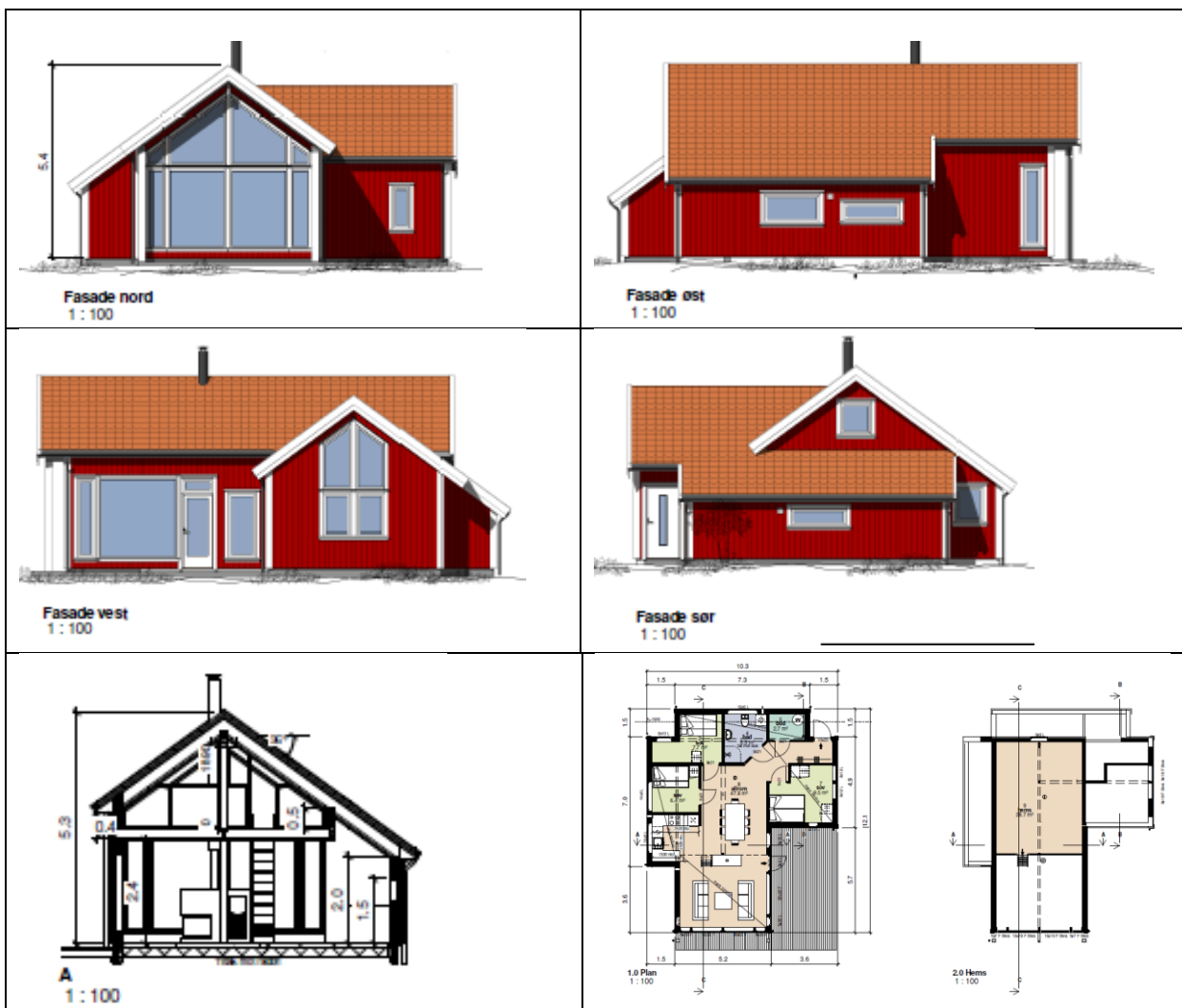
Tiltaket vil kreve dispensasjon fra plan og bygningsloven §1-8 *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*, kommuneplanens LNF- formål og kommuneplanens plankrav.

Fritidsboligen er oppgitt med BRA på 83m² og BYA på 98 m². Boligen skal oppføres som et bygg i en etasje med hems.





Sett fra sjøen, fra venstre: eks. sjøbod, ny fritidsbolig, bak trærne eks. uthus/anneks



Uttalelse parkvesenet datert 02.08.2017:

Med bakgrunn i områdets planstatus og byggeforbud i 100- metersbelte kan ikke parkvesenet anbefale ytterlige bebyggelse i område.

Uttalelse fylkesmannen, miljøvernavdelingen 24.05.2017:

Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. Foruten det generelle byggeforbudet i pbl. § 1-8 er det ved Kgl. res. av 25.03.2011 gitt statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Retningslinjene sier bl.a. at bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Alle kystkommunene i Aust- og Vest-Agder regnes i disse retningslinjene som kommuner der presset på strandsonen er stort. Her skal byggeforbudet praktiseres strengt og dispensasjoner unngås.

I kommuneplanens bestemmelser er det angitt at etablering av nye boenheter ikke tillates innenfor områder avsatt til spredt bolig-, erverv og fritidsbebyggelse. Kommuneplanens arealføringer åpner ikke for nye hytter utover det som framgår av eksisterende planer. En ny fritidsbolig i et LNF-område i 100-metersbeltet med angitt hensynssone friluftsliv vil kunne gi uheldig presedens og Fylkesmannens miljøvernavdeling fraråder omsøkte dispensasjon.

Vest-Agder fylkeskommune:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har innen satt frist, ikke mottatt uttalelse fra Vest-Agder fylkeskommune.

Merknader/protester

Merknader fra nabo gnr. 74 bnr.12 datert 21.04.2017:

Naboen Aud og Sigurd Eskeland påpeker i sin merknad at avstanden til deres tomtegrense er forholdsvis liten med 6,4 meter og høydeplasseringen av den omsøkte fritidsboligen vil forringe deres eiendom med at utsyn fra deres anneks vil være påvirket av den nye fritidsboligen. Videre påpeker naboen at det allerede ble oppført et nytt anneks på eiendom 74/7. Ny fritidsbolig vil ligge svært nær sårbart strandsone.

Tilsvar til merknader/protester

Uttalelse av søker til nabomerknader:

Søker mener at fritidsbolig vil ligge med god avstand til tomtegrense, lavt i terreng og at den vil ligge i hovedsak bak en fjellknaus som er på naboens eiendom i forhold til hytte til naboen.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med kommunedelplans arealformål LNF områder med hensynssone friluftsliv, plankrav og i strid med plan- og bygningsloven § 1-8 byggeforbud i strandsone og statlige planretningslinjer for forvaltning av strandsone langs sjøen og dermed 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. Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, skal det ikke foretas en ytterligere samlet vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempe.

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, bystyret. 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. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. 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.

Hensynet bak plankravet

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

Hensynet bak pbl§ 1-8 «Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag»:

Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. Det er et nasjonalt mål at dette området skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, jf. St.meld. nr. 26 (2006-2007). Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. I 100-metersbeltet skal det derfor tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser.

Plan- og bygningslovens § 1-8 «forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag» sier at «oppføring, endring, riving, endret bruk og andre tiltak tilknyttet til bygning ikke kan settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen».

Hensynet bak arealformål LNF områder med hensynssone friluftsliv i kommuneplanen det søkes dispensasjon fra, er at arealene i hovedsak skal nyttes eller sikres til landbruk og skal bli liggende som natur- og friluftsområder. Utgangspunktet er at kommuneplanens arealdel er en grovmasket oversiktsplan som fastlegger, viser og binder opp hovedtrekkene i arealbruken. Det er forutsetningen at kommuneplanens arealdel skal være en enkel plan uten flere detaljer enn hva som er nødvendig for å sikre en overordnet styring av de vesentlige elementene i arealbruk og -utvikling.

Hvilke tiltak som kan tillates innenfor LNF-områdene avhenger i stor grad av hvilket underformål som er valgt i kommuneplanens arealdel og hvilke bestemmelser som er fastsatt for disse områdene.

Søknad om dispensasjon:

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

- plan og bygningsloven §1-8 *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*,
- kommuneplanens LNF- formål med hensynssone friluftsliv
- kommuneplanens plankrav.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker at:

- fritidsboligen vil ligge i et allerede etablert område med flere fritidsboliger
- den nye fritidsboligen vil ikke være eksponert fra Kvåsefjorden men synlig fra Unnevika
- fritidsboligen er plassert lavt i terreng og tilpasset eksisterende bebyggelse
- vil kreve lite terrenginngrep

Plan- og bygningssjefens samlede vurdering:

Hensynet bak ovenfor nevnte byggeforbud i strandsonen §1-8 og forbudt mot etablering av nye boliger i arealformålet LNF-områder med hensynssone friluftsliv i kommuneplanen det søkes dispensasjon fra, er at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenn interesser i disse områder og spesielt langs sjøen og viktige vassdrag.

I område med sterk konkurranse om strandsonen skal disse allmenn interesser vektlegges høyt. Formålet med plankravet og byggeforbudet er å sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling i et viktig og sårbart kystlandskap som man har i Unnevika. Kyst- og strandsoner er svært attraktive områder for ferdsel og friluftsliv. Et økt privatisert inntrykk fra sjøsiden vil svekke disse kvalitetene betydelig.

Tiltaket er forholdsvis stor og ligger med 30 meter betydelig nær sjøen. Andre plasseringer blir ikke vurdert i søknaden.

Plan- og bygningssjefens vedtak av 11.08.2017

Tiltaket er forholdsvis stort og vil ytterligere forsterke et utbygd preg fra sjøen. Tiltaket vil være godt synlig fra sjøen. Eventuelt alternativ plassering på eiendommen er etter vår vurdering mulig men ikke vurdert i søknaden. Tiltaket vil ligge bare 30 meter fra sjøkanten og kreve omfattende terrenginngrep mot kollen og mot nabo i øst.

Et positivt dispensasjonsvedtak vil gi uheldig presedensvirkninger og bidra til økt utbyggingspress av strandsonen.

Etter plan- og bygningssjefens vurdering vil hensynet bak plankravet og byggeforbudet i strandsonen bli vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon foreligger ikke. Det vises til Plan- og bygningslovens §§ 19-2, 1-8 og 11-6.

Klage på vedtak

Søker har sendt inn klage datert 14.08.2017

Nedenfor oppførte argumenter i klagen:

1. fritidsboligen vil ligge i et allerede etablert område med flere fritidsboliger
2. den nye fritidsboligen vil ikke være eksponert fra Kvåsefjorden men synlig fra Unnevika
3. fritidsboligen er plassert lavt i terreng og tilpasset eksisterende bebyggelse
4. vil kreve lite terrenginngrep
5. eiendommen ligger dessuten i et areal innenfor areal som er avsatt til LNF- område med spredd bolig- erverv og fritidsbebyggelse
6. eksisterende bolig vil bli knyttet til renseanlegg

Plan- og bygningssjefens vurdering

Punkt 1.-4. Oppførte argumenter punkt 1 til 4 tilfører dispensasjonssøknaden ingen nye momenter.

Punkt 5. Søker anfører at eiendommen ligger delvis innenfor formål areal LNF- område med spredd bolig- erverv og fritidsbebyggelse. Omsøkte tiltaket ligger ikke innenfor arealformålet LNF- område med spredd bolig- erverv og fritidsbebyggelse.

Likevel presiseres det at område med arealformål LNF- område med spredd bolig- erverv og fritidsbebyggelse åpner kun for å kunne tillate mindre frittliggende garasje eller uthus inntil 30m² på bebygd eiendom. På omsøkte eiendom er dette allerede tatt i bruk i tidligere omsøkt og oppført anneks med bygningsnummer 21359238 samt sjøbod.

Det er etter §16 b i Kommuneplanen heller ikke tillatt å etablere nye boenheter i LNF- område med spredd bolig- erverv og fritidsbebyggelse.

Punkt 6. Plan og bygningssjefen påpeker at renseanlegget kan omsøkes uavhengig av omsøkte tiltaket.

Konklusjon:

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at klagen påfører noen vesentlige nye momenter klagen tars ikke til følge.

Sonja Sjølie

Saksbehandler, 28.08.2017

Sak 175/17: Dønnestadveien 330 - 104/19 - deling

Vedlegg

Delingssøk- gnr-bnr 104-19.pdf

Dato 29. august 2017
Saksnr.: 201701918-6
Saksbehandler Ann Elin Teksdal

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
14.09.2017

Dønnestadveien 330 - 104/19 - deling

Sammendrag

Det er i forbindelse med generasjonsskifte på landbrukseiendom Lilleboen gnr. 104, bnr. 19 søkt om fradeling av en parsell på 2 daa. Arealet er søkt sammenføyd med brukets tidligere kårbolig gnr. 104, bnr. 108, godkjent fradelt i 2014.

Jordlovens § 12 om deling gjelder for eiendommen.

Arealet ligger mellom eksisterende boligeiendom (tidligere kårbolig) og Tovdalselva og er bebygd med en brygge. En fradeling innebærer at eiendomsretten langs deler av elva samt brygge blir liggende til en boligeiendom i stede for å være en ressurs for landbrukseiendommen. Omsøkte deling vurderes å være uheldig i forhold til vern og utnyttelse av landbrukseiendommens arealressurser. Et generasjonsskifte vurderes som et privatøkonomisk hensyn, som ikke kan tillegges særlig vekt etter jordloven § 12.

Tillatelse til fradeling vil etter en samlet vurdering ikke være i samsvar med de hensyn som skal vektlegges i henhold til jordloven § 12.

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget avslår i medhold av jordloven § 12 søknad om fradeling av 2 daa fra gnr. 104, bnr. 19 for sammenføring med boligeiendom gnr. 104, bnr. 108.](#)

Aase M. Hørsdal
parksjef

Ann Elin Teksdal
landbrukskonsulent

Vedlegg: Søknad om fradeling 104/19

Bakgrunn for saken

Det er i forbindelse med generasjonsskifte på landbrukseiendom gnr. 104, bnr. 19 søkt om fradeling av et areal på ca 2 daa. Arealet søkes tillagt eksisterende boligtomt gnr. 104, bnr. 108. Boligtomten er i dag på 1,6 daa.

Arealet ligger mellom eksisterende boligeiendom og Tovdalselva. Arealet er bebygget med en brygge.

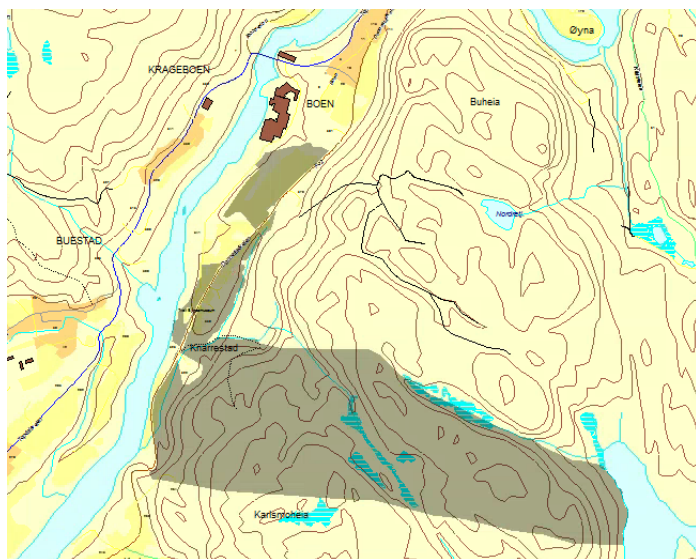


Eiendomsopplysninger

Eiendommen er uregulert og avsatt som LNF-områder med hensynssoner; landbruk, bevaring kulturmiljø, båndlegging - verna vassdrag, friluftsliv, fare og støy i gjeldende kommuneplan.

Lilleboen, gnr. 104, bnr. 19 mfl er en landbrukseiendom på 997 daa, av dette er 61 daa fulldyrka jord, 3 daa overflatedyrka jord, 6 daa beite, 887 daa produktiv skog og 40 annet areal. Jorda blir drevet ved bortleie. Bebyggelsen på eiendommen er gårdstun med våningshus, driftsbygning, hvor Tveit dyreklinikk er etablert samt uthus/redskapslager.

Det ble bygd kårbolig på eiendommen i 2004. Kårboligen ble etter søknad godkjent fradelt med en tomt på 1,5 daa i 2014.



104/19 er markert med grå farge.



Omsøkte areal ligger i fiskesone 2 i Tovdalselva.

Saksbehandling

Lovgrunnlaget; jordloven av 12. mai 1995

§ 1. Føremål

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

§ 12 Deling

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpakting, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Søknaden skal også vurderes etter Naturmangfoldloven §§ 6 og 7, prinsippene i §§ 8-12.

Kommunen har fra 01.01.04 delegert fullmakt til å avgjøre søknader om deling i henhold til jordlovens § 12, jf. delegasjonsbestemmelser gitt av landbruksdepartementet 08.12.03

Vurdering

Eiendommen har et reelt ressursgrunnlag og vurderes som en landbrukseiendom. Jordloven gjelder for omsøkte område.

Ved avgjørelse av om søknad om samtykke til deling skal gis, skal det etter jordloven § 12 legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. I denne vurderingen inngår blant annet hensynet til vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Begrepet arealressurser omfatter ulike ressurser enten de består av jord, skog, bygninger eller retter, og er hentet fra jordloven § 1. Vurderingen skal ta utgangspunkt i de langsiktige virkningene for eiendommen og inntekten fra den ved å dele fra areal eller bygninger. Det har ikke nevneverdig vekt hva som er privatøkonomisk mest lønnsomt. Ved fradeling etter jordlovens § 12 er det hensynet til bruket på lang sikt som skal vurderes. Målet er og sikre at driftsenhetens ressursgrunnlag ikke blir redusert, og ta vare på de inntektsmulighetene som eiendommen har.

Et generasjonsskifte vurderes som et privatøkonomisk hensyn, som ikke kan tillegges særlig vekt etter jordloven § 12.

En tillatelse til omsøkte fradeling innebærer at eiendomsretten langs deler av elva samt brygge blir liggende til en boligeiendom i stedet for å være en del av ressursene til landbrukseiendommen. En fradeling vil fragmentere eiendommen og en helhetlig forvaltning av ressursene kan vanskeligjøres.

I arbeid med å bevare og styrke ressursgrunnlaget skal det tas hensyn til hva bruket trenger av jord- og skogbruksarealer, men også arealer som kan nyttes i forbindelse med aktuelle tilleggsnæringer. I dette tilfellet vurderes det slik at å fradele arealer ved elva vil svekke eiendommens ressursgrunnlag og vanskeligjøre realisering av eiendommens ressurser.

En fradeling av omsøkte areal vil bidra til en fragmentering av eiendommen og vurderes å være i strid med formålet i jordloven som sier: At jordviddene i landet med skog og fjell og alt som hører til kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har sitt yrke i landbruket. Med dette forstår man at inntektsgivende arealer og rettigheter skal tilligge landbrukseiendommer, som en mulighet for tilleggsnæring og som en mulighet for å samle arealressursen slik at de danner inntektgrunnlag ikke bare pr dagsdato, men også for kommende generasjoner, målet med å samle ressursene til landbrukseiendommer er å kunne ha flere inntektsmuligheter knyttet til eiendommen.

En tillatelse til fradeling vil øke verdiene på boligeiendommen på bekostning av landbrukseiendommens ressurser. En fradeling av arealer langs elva for å legge disse til en boligeiendom vurderes ikke å være i tråd med jordloven.

Søknaden skal også vurderes etter Naturmangfoldloven. Det er i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning ingen registreringer i området. I artsdatabankens artskart, er det ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter i omsøkte område. Det er ikke fremkommet opplysninger i saken som tyder på at det kan befinne seg naturtyper eller arter i området, som ikke er fanget opp av nevnte registreringer. En fradeling vil ikke være et tiltak som vil ha innvirkning på naturmangfoldet i området. Prinsippene i Naturmangfoldloven, §§ 8-12 vurderes som oppfylt.

Omsøkte fradeling er ikke i samsvar med kommuneplanens bestemmelser og en fradeling vil kreve dispensasjon fra gjeldende kommuneplan.

Konklusjon;

Omsøkte fradeling vil redusere og fragmentere fremtidige muligheter for utnyttelse av eiendommens arealressurser. Et generasjonsskifte vurderes som et privat økonomisk hensyn. Tillatelse til fradeling vil etter en samlet vurdering ikke være i samsvar med de hensyn som skal vektlegges i henhold til jordloven § 12.

Sak 176/17: Meldingsaker til by- og miljøutvalget 14.09.17

Vedlegg

Knudsmyr 30 - 3_184 - behandling av klage på søknad om dispensasjon til fradeling.PDF

Knudsmyr 30 - 3/184 - vedtak av 01.06.17 omgjøres - klagen tas til følge

Lindebøstien 10A og B - 3_85 - klagesak til Fylkesmannen.PDF

Bjørndalsheia 37 - 40_47 - oppføring av enebolig med garasje - klage på kommunens vedtak.PDF

Varsel om oppstart av detaljregulering av Vågsbygdveien 90, gnr 12 bnr 3.pdf



Arkivsak-dok. 201700082-23
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
14.09.2017

Meldingsaker til by- og miljøutvalget 14.09.17

- 89/17 GNR 3 BNR 184, Knudsmyr 30. Behandling av klage på søknad om dispensasjon til fradeling av eiendom. Plan- og bygningssjefens skriv 6.7.17. Trykt vedlegg.
- 90/17 GNR 3 BNR 194, Knudsmyr 30. Fylkesmannens behandling av klage over godkjenning av søknad om dispensasjon for fradeling av eiendom for oppføring av enebolig og garasje. Fylkesmannens skriv 18.8.17. Fylkesmannen omgjør kommunens vedtak slik at dispensasjonssøknad avslås. Trykt vedlegg.
- 91/17 GNR 3 BNR 65, Lindebøstien 10A og B. Klagesak til Fylkesmannen – dispensasjon til oppføring av mur. Plan- og bygningssjefens skriv 24.8.17. Trykt vedlegg.
- 92/17 GNR 40 BNR 47, Bjørndalsheia 37. Oppføring av enebolig med garasje – klage på kommunens delingstillatelse oversendes for endelig klagebehandling. Plan- og bygningssjefens skriv 28.8.17. Trykt vedlegg.
- 93/17 Varsel om igangsetting av detaljregulering for Vågsbygdveien 90. Agderbygg Tomteselskap AS skriv 29.8.17. Trykt vedlegg.

Forslag til vedtak

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

Thore Granheim
Utvalgssekretær

Sak 177/17: Verbalforslag i bystyret – Odderøya reduksjon av parkeringsplasser

Vedlegg

Vedtak FORMAN, 27092017, Sak 127/17, Verbalforslag i bystyret – Odderøya reduksjon av parkeringsplasser

Odderøya - p-plasser.pdf

Vedtak BYUTVIK, 14092017, Sak 177/17, Verbalforslag i bystyret – Odderøya reduksjon av parkeringsplasser

Eldrerådets uttalelse Odderøya -reduksjon av parkeringsplasser.pdf



Dato 31. august 2017
Saksnr.: 201707796-1
Saksbehandler Per Kjelsaas

Saksgang
By- og miljøutvalget
Formannskapet

Møtedato
14.09.2017
27.09.2017

Verbalforslag i bystyret – Odderøya reduksjon av parkeringsplasser

Bystyret vedtok på møtet 14.12.16 følgende verbalforslag:

«Det er mye biltrafikk på Odderøya, spesielt i helgene. Ved å tilby gratis parkering i Kilden p-hus på søndager vil behovet for p-plasser bli redusert. Kristiansand Parkering bes i løpet av våren 2017 legge frem en plan for redusert parkering på Odderøya.»

Ingeniørvesenet skal etter samråd med Kristiansand Parkering besvare verbalforslaget.

Status på parkeringsplasser

Bystyret behandlet på møte 4.11.2015 sak 182/15 om trafikale utfordringer på Odderøya. Forslag om redusering av parkeringsplasser ble forkastet og det ble vedtatt å opprettholde alle dagens plasser.

Pr. i dag er det ca. 95 uregulerte plasser ved virksomhetene, 158 avgiftsbelagte plasser og 12 HC-plasser (se vedlagte plan). På de regulerte plassene koster parkering i dag 13 kr. pr. time alle dager og hele døgnet. Skilting ble gjennomført 24.04.2016. Trafikktellinger viser at trafikken var omtrent uendret etter at avgiftsparkeringen ble innført.

I tillegg er det muligheter for parkering gratis på grusplassen øverst i Haubitzveien. Det er mange som kjører opp til grusplassen for å nyte utsikten ved Haubitsbatteriet. Vi har tidligere foreslått å sette opp en bom like nedenfor den øvre parkeringsplassen for å hindre bilkjøring helt opp til toppen av øya og parkering på den øverste grusplassen. Dette ble nedstemt i bystyret 4.11.2015 ved behandling av sak 182/15 om trafikale utfordringer på Odderøya.

Gratis parkering i Kilden p-hus på søndager ble gjennomført fra 22. februar 2017. Vi har ikke fått registrert endringer i trafikkbildet etter dette som et eget tiltak pga åpning av ny vei eller fått målt endringer i belegget i p-huset på søndager.

Ny bilatkomst til Odderøya

Ny vei fra Silokaia opp til platået på Odderøya ble åpnet for trafikk 2. juni. Odderøyveien mellom vaktbua og avkjørsel til p-huset ble stengt for biltrafikk i begynnelsen av juli. Dette er den mest trafikkbelastede delen av Odderøyveien og der det er mest konflikt mellom biler og myke trafikanter. Trafikktellinger i uke 34 viser at den nye atkomstveien har en døgntrafikk på ca. 1100 på søndager, mens den gamle atkomstveien hadde en trafikk på ca. 1400.

Døgntrafikken like nedenfor den øvre parkeringsplassen er i uke 34 målt til ca. 175 kjøretøyer.

Forslag til endring i parkeringsregulering

Vi har hatt møte med Rådet for funksjonshemmede, Odderøyas venner, Kristiansand Eiendom og parkvesenet, Kristiansand Parkering og parkvesenet om parkerings- og trafikksituasjonen på Odderøya.

Vi ser det vanskelig å avgrense eller regulere parkeringen som skjer i tilknytning til virksomhetene og bygningene som leies ut. Parkeringssatsene ligger på et moderat nivå, og hindrer at plassene benyttes til arbeidsreiseparkering for arbeidsplasser i Kvadraturen. For mange virker det urimelig at de skal betale avgift i hele døgnet og i helgene. Vi vil ikke anbefale en økning av parkeringssatsene nå, men vi vil foreta en fortløpende vurdering av satsene og beholde avgiftstid som i dag.

For å begrense kjøring til øvre del av øya der veien er bratt og smal, foreslås grusplassen ved Haubitsbatteriet reservert til hc-parkering (ca. 30 plasser). Dette vil begrense bilkjøring i den øvre delen av Odderøya og redusere konflikt mellom turgåere/barnehagebarn og biltrafikk.

Forslag til vedtak

Formannskapet går inn for at grusplassen ved Haubitsbatteriet reserveres til hc-parkering.

Søknad om skiltvedtak sendes til Statens vegvesen.

Tor Sommerseth
rådmann

Ragnar Evensen
teknisk direktør

Vedlegg:
kart over p-plasser m.m. på Odderøya

Sak 178/17: Sørskauen - øst for Holteveien, detaljregulering - Offentlig ettersyn

Vedlegg

2. Bestemmelser.pdf

3. Planbeskrivelse.pdf

4. Plankart.pdf

5. Arkeologiske registreringer 1.pdf

6. Arkeologiske registreringer 2.pdf

7. Arkeologiske registreringer 3.pdf

8. ROS analyse.pdf

9. Tømmerstø- sulfid.pdf



Arkivsak-dok. 200703759-65
Saksbehandler Anna Sofia Kristjánsdóttir

Saksgang Møtedato
By- og miljøutvalget 14.09.2017

Sørskauen - øst for Holteveien, detaljregulering - Offentlig ettersyn

Sammendrag

Området ligger på Tømmerstø, i østlige del av Rabbersvik/Frikstad, ca 13 km fra Kvadraturen, og er markert som fremtidig bebyggelses- og anleggsområde i kommuneplanen. Samlet areal for foreslått regulering er på ca. 281 daa. Området er skogbevokst og solrikt, bortsett fra enkelte bratte østhellinger. Landskapet er kupert med to høydedrag som ligger nord-syd med et trangt dalsøkk i mellom. Området ligger inntil friområde, kulturlandskap og badeplasser ved Hoksvann.

Planområdet er i hovedsak tenkt utnyttet i samsvar med gjeldende kommuneplan, bortsett fra området med fem nye boliger, merket BFS9 og BFS10 sør for gang- og sykkelveien til Kringsjø. Dette område er regulert til LNF (landbruks-, natur- og friluftsmål) i kommuneplanen.

Det planlegges 51 nye eneboliger, 23 boenheter i rekke-/kjedehus, ca. 190 boenheter i 5 lavblokker og 1 tomannsbolig. Maksimalt antall boenheter er satt til 266 i tillegg til 7 eksisterende boenheter på B1 og B2.

Det planlegges til sammen 7 lekeplasser i tilknytting til boligene i tillegg til kvartalslek og område for frilek. Tomt for tjenesteyting/barnehage plasseres i norddelen av området, med stiforbindelse mot friområdet ved Rosshavetjønn. Friområdet med kvartalslekeplassen ligger sentralt i dalføret mellom åsene.

Gang- /sykkelvei og turvei ligger orientert nord-syd i dalsøkket og møter gang- og sykkelvei som ligger fra Holteveien i øst til skolen på Kringsjø i vest.

Bebyggelse vest for Holteveien er forholdsvis tett med store grønne lunger rundt. Den største delen er eneboliger, men det er også rekkehus, kjedehus og blokkbebyggelse. Den nye planen følger det samme boligmønsteret.

Grunneiere ønsker å bygge ut området med hensyn til landskap og natur. Området er veldig kupert og lang avstand til sentrum. I tillegg finnes det stort, avgrenset område med steinalderlokaliteter som reduserer utnyttelsen.

På grunn av områdets topografi er det en stor utfordring å få til høy utnyttelse med god arkitektur, planløsning og terrengtilpasning.

Det er viktig at områdene i sør mot Hoksvann ikke blir nedbygget. Det ville vært i strid med kommuneplanens føringer for LNF-områder. Nedbygging vil stenge for visuell kontakt og tilgangen til friområdet. Innregulert tursti gir viktig tilgang for allmenheten til badeplassene og rekreasjonsområder.

Området er LNF område i kommuneplanen. I beskrivelsen står at utbyggingen ikke vil medføre negative konsekvenser for omgivelsene men blir en naturlig utvidelse av eksisterende boligområde. Administrasjonen er uenig.

Gang- /sykkelstien er en klar visuell avslutning på planlagt boligområde i nord. Ved utbygging av 5 nye boliger i LNF området vil biltrafikken på denne strekningen økes. Dette er barnas skolevei til Kringsjø skole. Hvis det blir åpnet for utbygging for boliger, er det behov for å vurdere veiutbedring med gang- og sykkelstie.

Konklusjon

Administrasjonen mener det ikke skal bygges ut i LNF-områder og at BFS9 og 10 samt adkomstvei f_SKV17, tas ut av planen.

Administrasjonen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak

1. By- og miljøutvalget legger detaljregulering for Sørskauen, vest for Holteveien sist datert 15.05.2017, med bestemmelser sist datert 15.06.2017, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må plankartet endres slik at:
 - a. Boligfelt BFS9 og BFS10 med tilhørende vei f_SKV17, endres til friområde i tråd med kommuneplanen. Eksisterende landbruksbebyggelse markeres som «bebyggelse som inngår i planen». Bestemmelser og planbeskrivelse justeres tilsvarende.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Eirik Heddeland Martens
planleder

Lovpålagte vedlegg

1. Plankart, sist datert 15.05.2017
2. Bestemmelser, sist datert 15.06.2017
3. Planbeskrivelse, sist datert 15.06.2017

Bakgrunnsstoff

1. Fagrapport om arkeologiske registreringer 1, 2 og 3.
2. Fagrapport om sulfidinnhold i berg datert 19.05.2017.
3. Fagrapport fra Agder Bergkonsulent AS
4. Sjekkliste for ROS

BAKGRUNN FOR SAKEN

Trollvegg Arkitektstudio AS fremmer saken for grunneiere av 92/1, 92/2, 92/3, 92/8 og 92/25; Kjell Olav AA 92/1, Laila Gudny Haga 92/3, John Holte 92/3, William Holte 92/3, Kåre Tønnesen 92/8 og Arnfinn Tønnesen 92/25.

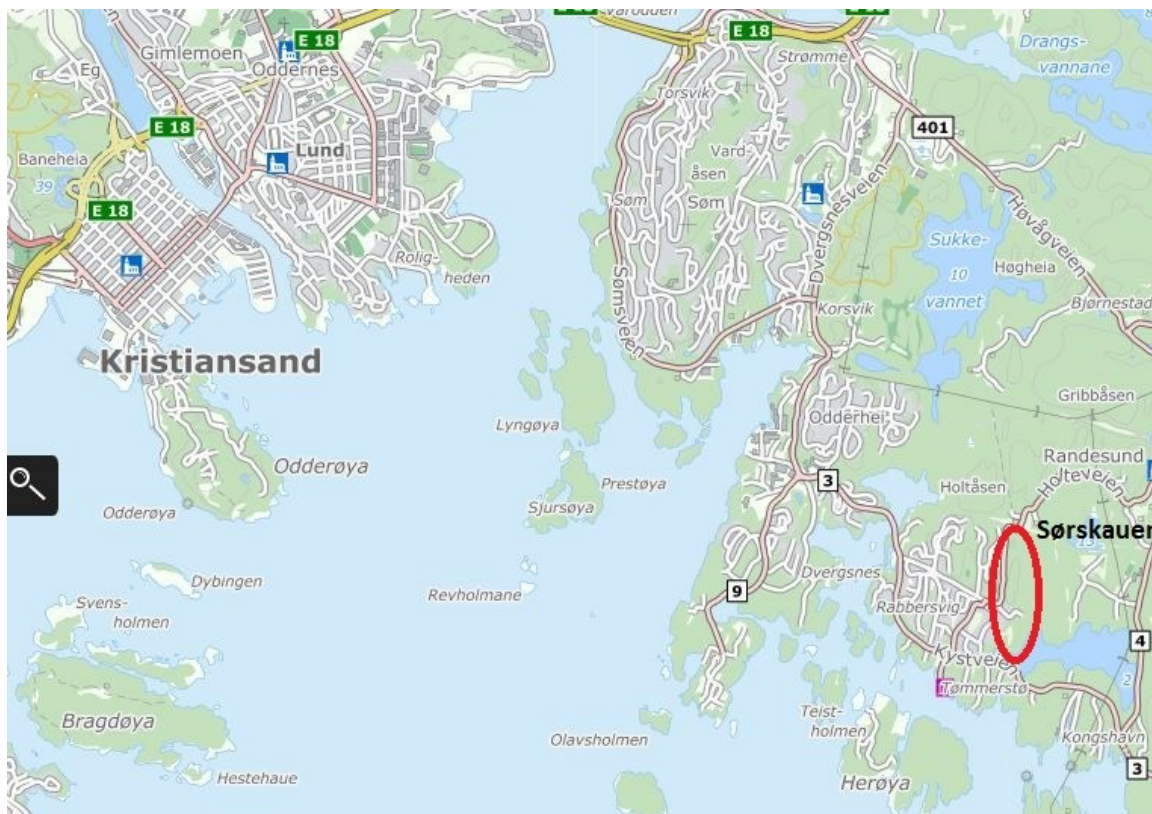
Hensikten med planen er å utnytte området til boligformål som vist i gjeldende kommuneplan.

Dagens situasjon

Området Sørskauen er ca. 13 km øst for Kristiansand sentrum. Området er stort sett ubebyggt skogsområde. Det er kun 6 boliger innenfor området i dag. Området begrenses av Holteveien mot vest og nord, friområdet mot Kringsjø i øst og Hoksvann/Vabotjønn i sør. Landskapet markeres av to åser med daldrag mellom. Landet ligger fra kote 15m til kote 45m. Gjennom sørdelen av området ligger gang- og sykkelsti til Kringsjø skole.

Det er flere stier og tråkk og steingjerder innenfor området. De er registrert og tas med i planprosessen.

Innenfor området er det funnet en steinalderlokalitet som ble registrert i juni 2011. Dette har betydning for utnyttelsen i planforslaget.

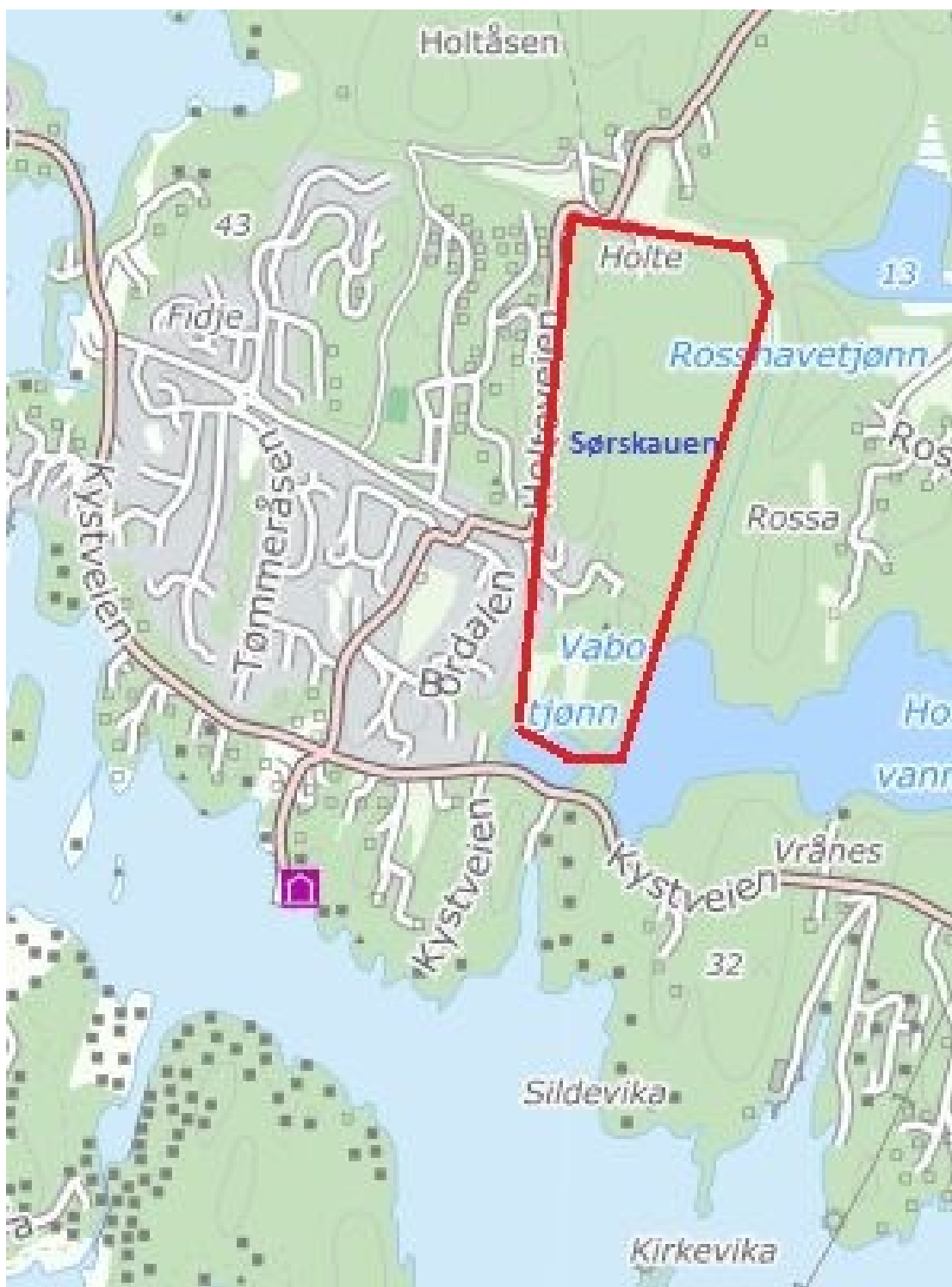


Oversiktskart

Området ligger i umiddelbar nærhet til friområder i nord, øst og mot sør.

Området ved Hoksvann og Vabotjønn er mye brukt friluftsområde med badeplasser. Del av området i sør brukes til landbruk og er markert som LNF-område i kommuneplanen.

Det er behov for nye veinavn. Det er foreslått navnet Sørskauen på hovedveien o_SKV1, inn i området. Hovedatkomst fra fylkesveien / Holteveien, merket o_SKV3 på plan. Det er planlagt tilrettelegging for busstrafikk inn i området. Holteveien ligger inntil området på vestsiden. Det er ingen kjøreadkomst inn til området i dag. Veiforbindelser vises på illustrasjon i beskrivelsen.



Planområdet - Sørskauen

Skoler og barnehager:

Nærmeste barnehage er Læringsverkstedet barnehage og Tømmerstien familiebarnehage. Nærmeste barneskole er Kringsjø skole og ungdomsskole er Holte skole. Skolevei er etablert og anlagt gjennom planområdet som gang- og sykkelveg.



Skolekrets – blå linje viser skolevei.

Planens innhold

Området ligger stort sett innenfor bebyggelse og anlegg i kommuneplanen. Samlet areal innenfor reguleringsgrensen er på ca. 281 daa. Planforslaget skal legge til rette for etablering av 266 nye boenheter i tillegg til de eksisterende, samt tilhørende infrastruktur, lekeplasser, uteoppholdsområder og tomt for tjenesteyting/barnehage. Tomtene deles opp i 49 eneboligtomter, 1 tomannsbolig, 23 boenheter i rekkehus/kjedehus og 190 boenheter i lavblokker. I tillegg er 2 nye eneboliger lagt inn i B1 feltet som fortetting rundt eksisterende boliger.

Foreslått hovedtyngde på bebyggelsen ligger nord for gang- og sykkelveien mot Kringstjå skole. Området sør for gang- og sykkelveien er LNF-område i kommuneplanen. Det er fem boligtomter som ligger inntil LNF-området på sørsiden av gang- og sykkelstien. To driftsbygninger ligger i LNF-området i dag. Disse planlegges revet og det planlegges fem nye eneboligtomter med ny veiforbindelse.

Friområder med kvartalslekeplass plasseres sentralt hvor det er minst kupert landskap og med tilknytting til friområdet i sør samt kulturminnene. Det er 7 områder for sandlek fordelt på området.

Gang- /sykkelvei og turvei ligger orientert nord-syd i dalsøkket og knytter seg til gang- og sykkelvei som ligger fra Holteveien i øst til skolen på Kringstjå i vest. Denne rettes opp i kurvatur og får bedre linjeføring. Det er flere stier og tråkk i friområdet som er registrert og skal beholdes.

Det er kulturminner i området som er registrert og merket med hensynsone H570 i planforslaget. I tillegg er det steingjerder og tråkk i grønnstrukturområdet som skal bevares.



Gamle tråkk som skal bli brukt til tursti

Arealbruk

I tilknytning til eksisterende boliger innen området B1, er det i tillegg innregulert inn 2 nye eneboliger.

Det etableres 51 nye eneboligtomter med maks. BRA 350 m². Boligene skal tilpasses skrånende terreng. Generelt skal boligene ha hovedetasje, underetasje, mulighet for loftetasje og saltak med takvinkel fra 25-35 grader.

Det etableres 1 ny tomannsbolig. Boligen skal tilpasses skrånende terreng og nærliggende, eksisterende bolig. Generelt skal boligen ha hovedetasje, underetasje, mulighet for loftetasje og saltak med takvinkel fra 25-35 grader. Bruksareal på tomt 40 skal ikke overstige 450 m² BRA.

Det etableres 23 rekkehus/kjedehus med maks. Bruksareal skal ikke overstige 300 m² BRA for hver tomt. Generelt skal boligene ha flatt tak/liten takvinkel. Rekke-/kjedehusene tilpasses terreng.

Det etableres 5 tomter for lavblokker med forutsatt i 3 – 4 etasjer og flate tak. De er plassert sentralt i området med maks. BYA på 40%.

Det etableres tomt for offentlig tjenesteyting/barnehage med maks BYA på 35%.

Draget mellom åsene skal beholdes som skogsområde med kvartalslekeplassen som ligger i tilknytting til eksisterende tursti langs daldraget

Området har store kvaliteter mht. natur, friluftsjnteresser og biologisk mangfold. Innregulert tursti i området gir tilgang for allmennheten til badeplasser og rekreasjon. Området rundt Hoksvann er regulert til naturområde. Sentralt i boligområdet, i nord-syd retning er arealet ubebygd og danner et sammenhengende friområde. Terrengets toppunkter er bevart ubebygd som er viktig for områdets silhuettvirkning. Planlagt boligområde har god forbindelse med friområdet og gang- og sykkelveg.

Grunneiere i området har foreslått at ny vei o_SKV1 skal hete Sørskauen. Sørskauen er stedlig navn i reguleringsområdet. Øvrige veinavn overlates til navnekomiteen.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Dette området er uregulert i dag.

I gjeldende kommuneplan er det markert som bebyggelse og anlegg nord for sykkelsti mot Kringsjå skole og LNF område syd for sykkelstien. Dette er det østligste uregulerte boligområdet i kommuneplanen.

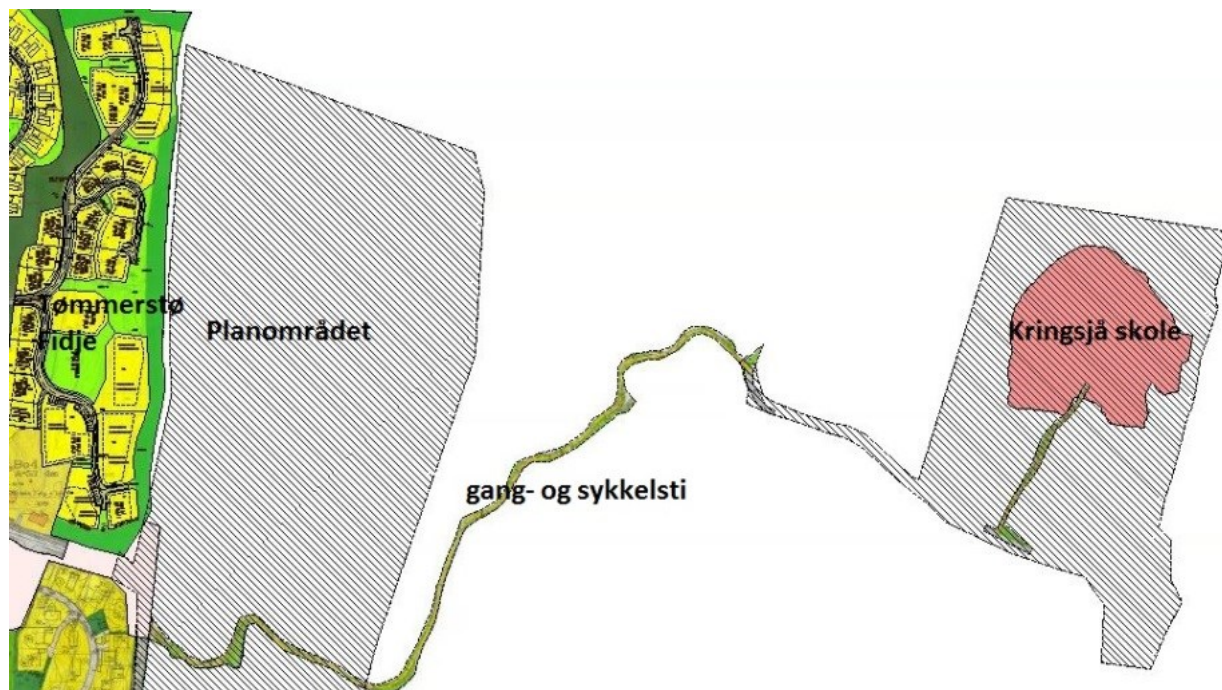
Planen vil bidra til å bygge ut fremtidige, planlagte boligområder og bygge opp under bedre kollektivtilbud til Randesundsområdet. Dermed bidrar planen til kommuneplanens satsningsområde *byen som drivkraft*.

Reguleringsplaner i området

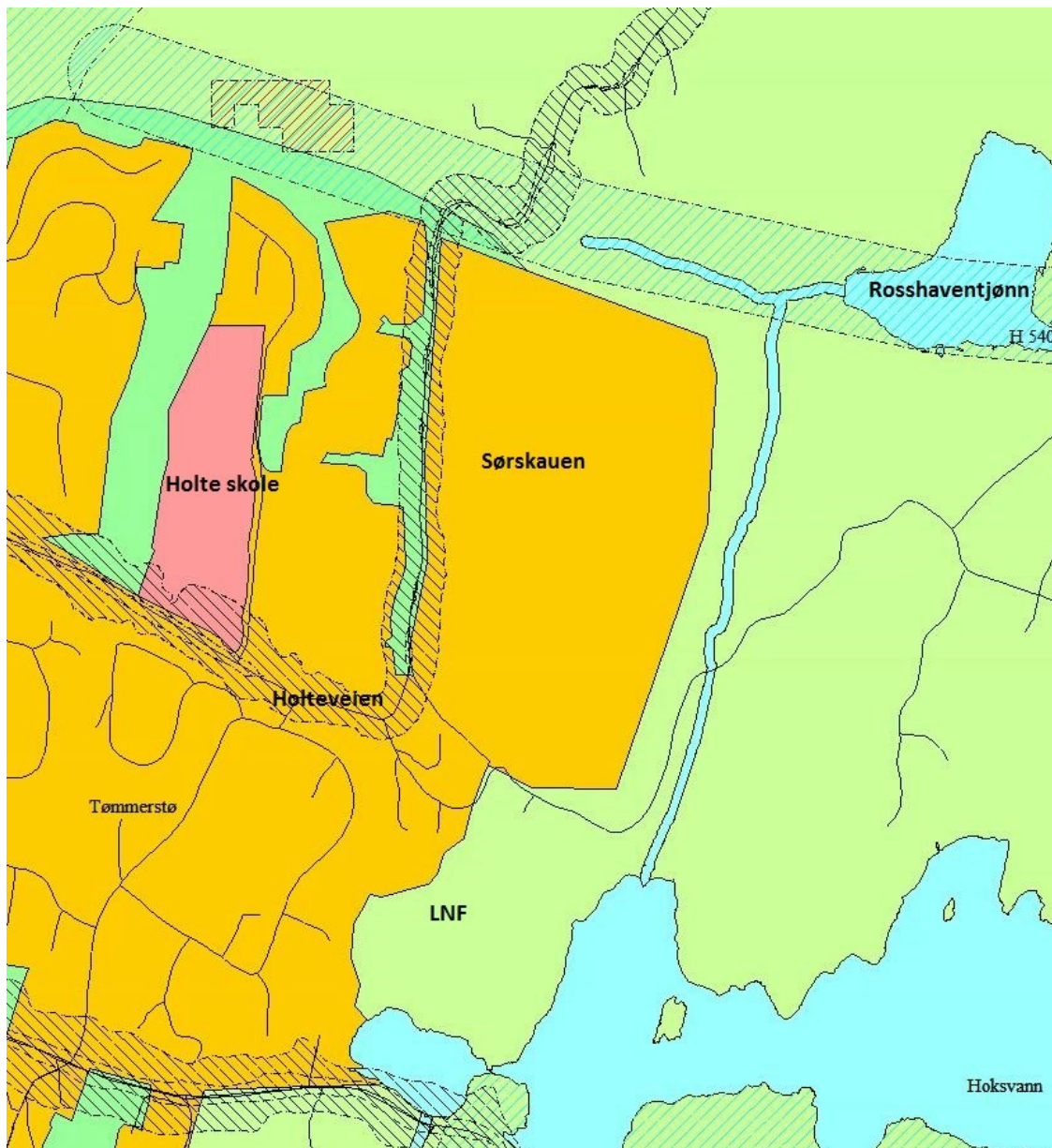
Tømmerstø – felt Fidje, vest for Sørskauen, ble vedtatt 28.03.2007.

Pågående regulering

Reguleringen for Kringsjå skole er i oppstartfasen.



Oversikt planområder – utklipp



Kommuneplan - utsnitt

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 23.10.2007 med frist til 28.11.2007. Det kom inn 10 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Det har gått 10 år fra oppstart av planforslaget uten vesentlige endringer i prosjektet.

Medvirkning

Det er avholdt flere møter med plan- og bygg- og oppmålingsetaten. Planforslaget er justert i henhold til konklusjoner fra disse møtene og de skriftlige bemerkningene i oppstartsfasen. Administrasjonen har vært på befaring i området i følge med grunneiere og arkitekt.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har gjort forslagsstiller oppmerksom på at foreslåtte boliger BFS9 og BFS10 ikke kan anbefales, men skal beholdes uendret som en del av natur- og landbruksområde i forhold til kommuneplanens formål for området. Forslagsstiller har likevel ønsket å fremme planen med disse tomtene inne.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa øst den 28.08.2012, 27.05.2013, 21.11.2016 og sist igjen den 30.05.2017.

Planen har vært gjennom en modningsfase i mellomperioden og til nå.

Idrettsetaten ønsker 7er bane i området. Plan- bygg- og oppmålingsetaten er uenig ettersom det ville rasere naturlig terreng og vegetasjon. I tillegg er antall boenheter for få til at kravet om 7er bane slår inn. Forslagsstiller påpeker at det er to 7er baner i nærheten.

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Reguleringsområdet har viktige kvaliteter mht. naturdrag, friluftsinnteresser og biologisk mangfold. Største delen av området er registrert som bebyggelse og anlegg i kommuneplanen.

Hensikten med utforming av boligområdet er å lage et godt bomiljø som skal ta mest mulig hensyn til kupert terreng og vegetasjon. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ser muligheter med gode arkitekturløsninger som danner en helhetlig karakter og forholder seg til naturlige omgivelser. Det har vært drøftet ideen om økologiske bygg og at bebyggelsen skal ha en klar overvekt av trematerialer i fasadene.

Planområdets topografi har to nord-sør vendte høydedrag og et lavere dalsøkk imellom. Det ene høydedraget, nær hovedveg o_SKV3, er veldig bratt mot øst og vest hvor det er planlagte eneboliger. Det andre høydedraget flater mer ut og strekker seg over større areal. Her har man valgt å plassere eneboliger, lavblokker og rekkehus. Sentralt i boligområdet, i nord-syd retning er arealet ubebygget og danner et sammenhengende friluftsområde med kvartalslek. En gangveg er innpasset gjennom friluftsområdet fra nord til sør. Største delen av gangvegen er tilgjengelig for bevegelseshemmede.

Det er viktig at områdene i sør mot Hoksvann ikke blir nedbygget. Det ville vært i strid med kommuneplanens hensikter. Nedbygging vil stenge for visuell kontakt og dermed tilgangen til friområdet. Innregulert tursti gir viktig tilgang for allmenheten til badeplassene og rekreasjonsområder. Området er LNF område i kommuneplanen.

Kulturminner

Innenfor området er det registrert en steinalderlokalitet. Det avsettes en hensynsone som ivaretar denne lokaliteten. Avgrensning av hensynssonen er avtalt med fylkeskonservatorens kontor i Vest-Agder.

Barn og unges interesser

Forholdene for barn og unge er ivare tatt med store friområder, kvartalslekeplass og sandlekeplasser som er fordelt på de enkelte boliggrupper.

Regulert turvei og gang- og sykkelvei gir gode forbindelser til Kringsjø skole, friområdet og badeplasser ved Hoksvann. Gang- og sykkelveien er en viktig skolevei.



Mulighet for installasjoner som inspirerer til frilek i friområdene

Universell utforming

70% av eneboligene og rekkehusene skal ha universell utforming.

100% av boenhetene i blokkbebyggelsen skal ha universell utforming og min. 5% av gjesteparkeringen er tilpasset HC-krav. Største delen av regulert turveg i det sentrale friområdet skal tilpasses rullestolbrukere.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er vurdert rasfare inne på området og laget forslag til tiltak. Radon vurderes og sikres i hvert enkelt byggeprosjekt. Sulfidinnhold i bergarter er dokumentert. Rapport fra COWI følger som vedlegg. Egen risiko- og sårbarhetsanalyse følger som vedlegg.

Matjord

LNF-området innenfor planforslaget, brukes i dag til dyrking. Planlagte boliger på BFS9 og BFS10 ligger i skogsområdet nord for dagens dyrkbare jord.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Området ved Hoksvann er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Det er registrert viktig biologisk mangfold. I samsvar med uttalelse fra Fylkesmannen i Vest-Agder, Miljøvernavdelingen datert 15.11.2007 er dette området regulert til friluftsområde. Området er hekkeplass for bl.a. fiskemåke, siland, sivsurve og stokkand.

Området vil ikke bli berørt av tiltakene i planforslaget. Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det skal inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen.

Investerings-/driftsutgifter.

- Kommunen ved ingeniørvesenet skal stå for drift av kommunalteknisk infrastruktur. Kostnadene er anslått til ca. kr. 225.000, inkl mva.
- Kommunen ved parkvesenet skal stå for drift av turvei, kvartalslek, sandlek og friområder samt badeplasser, turparkering og sikringsgjerd. Kostnadene er anslått til ca. kr 225.000,- inkl mva.
- Økte driftskostnader foreslås lagt inn ved rullering av handlingsprogrammet.

Vann og avløp

Spillvann må tilknyttes Tømmestø og Rabbersvik pumpestasjon som i dag er tilnærmet fullt belastet. Også på store deler av spillvannsanlegget fra Tømmerstø til Korsvik er det lite restkapasitet. Sørskauen-utbyggingen legger opp til nesten en dobling av spillvannsmengden mot Tømmerstø pumpestasjon og det er derfor betydelig spillvannsystem som må oppdimensjoneres. Ledningsnett som må oppgraderes er relativt nytt og er sånn sett tilnærmet nedskrevet, men de har en betydelig restlevetid.

Kommunen vil få utgifter i forbindelse med oppgradering og utskifting av Tømmerstø og Rabbersvik pumpestasjoner, men også oppdimensjonering og utskifting av ledningsanlegget. Kostnadene til dette blir betydelige og det må forventes at størsteparten av utgiftene må dekkes av kommunen. Investeringene totalt er estimert til 35-40 mill.

Det pågår forhandlinger om utbyggingsavtale som skal avklare utbyggers bidrag og forpliktelser til infrastruktur i området.

Følgende temaer er belyst i planbeskrivelsen:

- Bebyggelsesstruktur
- Grønnstruktur (grønnstrukturutredningen, friluftstinteresser, strandsone, naturvern, landbruk, kulturlandskap)
- Infrastruktur (transport, kollektivtransport, vei)
- Estetikk

- Skole- og barnehagesituasjon
- Folkehelse
- Støy
- Forurensning
- Energi
- Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Oppsummering

Planforslaget er stort sett i samsvar med gjeldende kommuneplan. Dette skal bli fremtidig boligområde med variert bebyggelse, lekeplasser, kvartalslek, infrastruktur og friområder.

Når det tas en beslutning om å bygge ut dagens skogsområde til boligformål i henhold til gjeldende kommuneplan, reduseres viktig grønnstruktur. Det er derfor grunneiernes ønske å ta vare på vegetasjonen og naturlig terreng så mye som mulig. Bygninger skal tilpasses terrenget i mest mulig grad. Både terreng og kulturminner i området bidrar til mindre tetthet/utnyttelse. Dermed er utnyttelsen noe lavere enn hva vanligvis planlegges i nye utbyggingsområder

Utbyggingsområde som ligger så nært friområde, kulturlandskap og badeplasser har store kvaliteter. Arkitektur og materialbruk kommer til å spille stor rolle for at prosjektet for en helhetlig og god løsning. Det er ønske om å bruke grønn faktor i overvannshåndtering og bebyggelsen skal ha klar overvekt av trematerialer i fasader.

Planforslaget skal bidra til å oppfylle kommuneplanens satsningsområde *byen som drivkraft*, ved bl.a. å bidra til tilbud om boliger nær store arbeidsplasser i Korsvikområdet samt å bygge opp under et sterkere kollektivtilbud i Ytre Randesund. Det er lagt til rette for at kollektivtrafikken skal komme helt inn i feltet med snuplass i enden på o_SKV1. For at flere skal velge kollektivt må tilbudet til og fra Tømmerstø forbedres.

Planforslaget med bestemmelser, må gjennomgå en kvalitetssjekk før sluttbehandling.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten innstiller på at:

- Området merket BFS9 og BFS10 samt adkomstvei f_SKV17, som ligger i LNF-området, skal forbli i forhold til kommuneplanen.

Planforslaget anbefales lagt ut på offentlig ettersyn.

Anna Sofia Kristjansdottir
26.06.2017