



Dato 29. mai 2020
Saksnr.: PLAN-20/01922-7
Saksbehandler Joann Rexen Busk
Godkjent av Venke Moe

Saksgang

Møtedato

Gimlekollen III - modernisering av reguleringsplan – offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

[By- og stedsutviklingsutvalget legger reguleringsplan for Gimlekollen III med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse sist datert 25.05.20, ut til offentlig ettersyn.](#)

Sammendrag

Kristiansand kommune ved plan og bygg fremmer forslag om modernisering av reguleringsplanen for Gimlekollen III, vedtatt 16.01.1969. Gjeldende reguleringsplan mangler byggegrenser og bestemmelser om utnyttelsesgrad, boder og garasjer. Dette betyr at de fleste ordinære byggetiltak som tilbygg, boder og garasjer krever dispensasjon fra reguleringsplanen. Hensikten med planarbeidet er å modernisere gjeldende reguleringsplan slik at den vil kunne fungere som et godt juridisk styringsdokument. Dette for å sikre hensiktsmessig byggesaksbehandling og styrke forutsigbarheten for grunneiere og naboer.

I modernisert plankart er eksisterende bebyggelse regulert inn. For nye boliger er det angitt maks. 170 m² BYA, som er tilsvarende gjennomsnittlig størrelse på bebyggelsen i området i dag. For å unngå dispensjon for ordinære byggetiltak, er det lagt inn i bestemmelsene at det tillates en garasje, en frittliggende bod/uthus og tilbygg på hver tomt. Dette gjelder nye og eksisterende boliger. I planarbeidet har et viktig vært å videreføre området strøkets karakter. Gjeldende bestemmelser om høyde, taktype og takvinkel er videreført. I tillegg er det tilføyd at boligene skal ha rektangulær form med møneretning i lengderetning. For å bevare området grønne preg er det lagt inn i bestemmelsene at naturlig vegetasjon skal bevares på deler av tomtene, det er angitt maks. høyde på murer og at flatesprenging ikke er tillatt.

Tomtegrenser og formålsgrenser mot vei og friområder er tilpasset de oppmålte eiendomsgrensene.

Sigrids vei og deler av Holdalsnuten er i kommuneplanen definert som tidstypisk område, hvor det ikke gis rom for fortetting. Dette er videreført i modernisert plan. Byggetiltak må forelegges antikvarisk myndighet.

I høringsperioden kom det inn innspill om å bevare strøkets karakter slik det var i dag. Det kom også innspill til fortetting. Alle innspill er blitt planfaglig vurdert. Det er lagt inn totalt 9 nye tomter i planforslaget.

Modernisering av reguleringsplan for Gimlekollen III er et pilotprosjekt der manglene i gjeldende reguleringsplan legges inn som en endring av planen for å forenkle byggesaksbehandlingen og øke forutsigbarheten for grunneiere og naboer. Kristiansand kommune har mange reguleringsplaner fra noenlunde samme tidsperiode og av samme kvalitet, og det vil være aktuelt å gjennomføre tilsvarende prosess også på andre planer.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Elin Aabel Bergland
Planleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

Plankart med alternativ adkomst, 25.05.20
Bestemmelser, datert 25.05.20
Gimlekollen III - Planbeskrivelse 25.05.20
Gimlekollen III - sammendrag av merknader
Merknader samlet

PLAN OG BYGGS VURDERING

Bakgrunn for saken

Modernisering av eldre reguleringsplaner

Kristiansand kommune ved plan og bygg har igangsatt et prosjekt med modernisering av eldre reguleringsplaner. I flere eldre planer mangler det blant annet byggegrenser og utnyttelsesgrad, noe som gjør at disse ikke lengre fungerer som gode styringsverktøy i byggesaksbehandlingen. Hensikten er å modernisere planene slik de kan fungere som et godt juridisk styringsdokument for fremtidig byggesaksbehandling og for å unngå dispensasjonsbehandling for ordinære byggetiltak. I tillegg skal de være styrende for fremtidig utvikling av områdene, slik at det blir større forutsigbarhet både for grunneiere og for naboer i fremtiden.

Intensjonen er å kjøre en forenklet planprosess. Det skal tas utgangspunkt i dagens forhold, gjeldende plankart, gjeldende bestemmelser samt lages en enkel planbeskrivelse som kun beskriver endringene og prosessen.

I modernisering av planer skal kommunen vurdere om det er behov for om andre temaer skal belyses. Plan og bygg vil vurdere og avklare mulighet for fortetting/fradeling av enkelttomter der forholdene og planfaglige argumenter tilsier det. I tillegg ønsker plan å vurdere om det er mulig å behandle flere planer av samme karakter i samme område i en felles sak.

Juridisk vil planene oppdateres ved å vedta nytt digitalisert kart, tilleggsbestemmelser og slette bestemmelser som har gått ut på dato/er uaktuelle.

Det er fattet følgende vedtak i ledermøte i forhold til prosjektet:

- *"Planene moderniseres ved å legge inn utnyttelse og byggegrenser/plassering av bebyggelse, samt vurdere og avklare fortetting ved fradeling av enkelttomt der planfaglige argumenter tilsier det.*
- *Det kjøres en forenklet planprosess der kun overnevnte tema er det som fra kommunens side skal tas opp til endring.*
- *Eksisterende infrastruktur og grøntarealer er opparbeidet på en tid da andre normaler og vedtekter gjaldt. Gjeldende regulering/dagens situasjon må legges til grunn for planarbeidet. Dagens normaler kan ikke legges for utforming av vei og grøntstruktur når planene moderniseres. Det skal ikke legges inn rekkefølgekrav eller tiltak som krever grunnverv.»*

Planarbeidet for Gimlekollen III

Modernisering av reguleringsplanen for Gimlekollen III, vedtatt 16.01.1969, er et pilotprosjekt, som fremmes av Kristiansand kommune. Gjeldende reguleringsplan mangler bestemmelser om utnyttelsesgrad. Dette betyr at de fleste ordinære byggetiltak som tilbygg, boder og garasjer krever dispensasjon fra reguleringsplanen. Kommunen har også mottatt ønske om fortetting. Disse kan ikke behandles som dispensasjoner, men kun gjennom en endring av reguleringsplanen.

Hensikten med planarbeidet er å modernisere gjeldende reguleringsplan slik at den vil fungere som et godt juridisk styringsdokument. Dette for å sikre hensiktsmessig byggesaksbehandling i fremtiden og styrke forutsigbarheten for grunneiere og naboer.

Hovedformålet med planarbeidet er altså ikke fortetting, men en modernisering av gjeldende plan. I planarbeidet har plan og bygg vurdert i hvilket omfang det finnes muligheter for fortetting og for videreutvikling av eksisterende eiendommer (f.eks. tilbygg) innenfor planområdet. Når planen er vedtatt skal det være mulig å gjøre enkle byggetiltak i tråd med plan, uten behov for dispensasjoner. Planen skal være robust for fremtiden, men også styrende for utvikling.

Siden det er en reguleringsplan i et ferdig utbygd område er de aller fleste problemstillingene avklart på forhånd. Eksisterende infrastruktur og grøntarealer er opparbeidet i en tid da andre normaler og vedtekter gjaldt. Dagens situasjon har derfor

blitt lagt til grunn i planarbeidet. Flere utredninger som normalt kreves i et planarbeid har derfor ikke vært nødvendige.

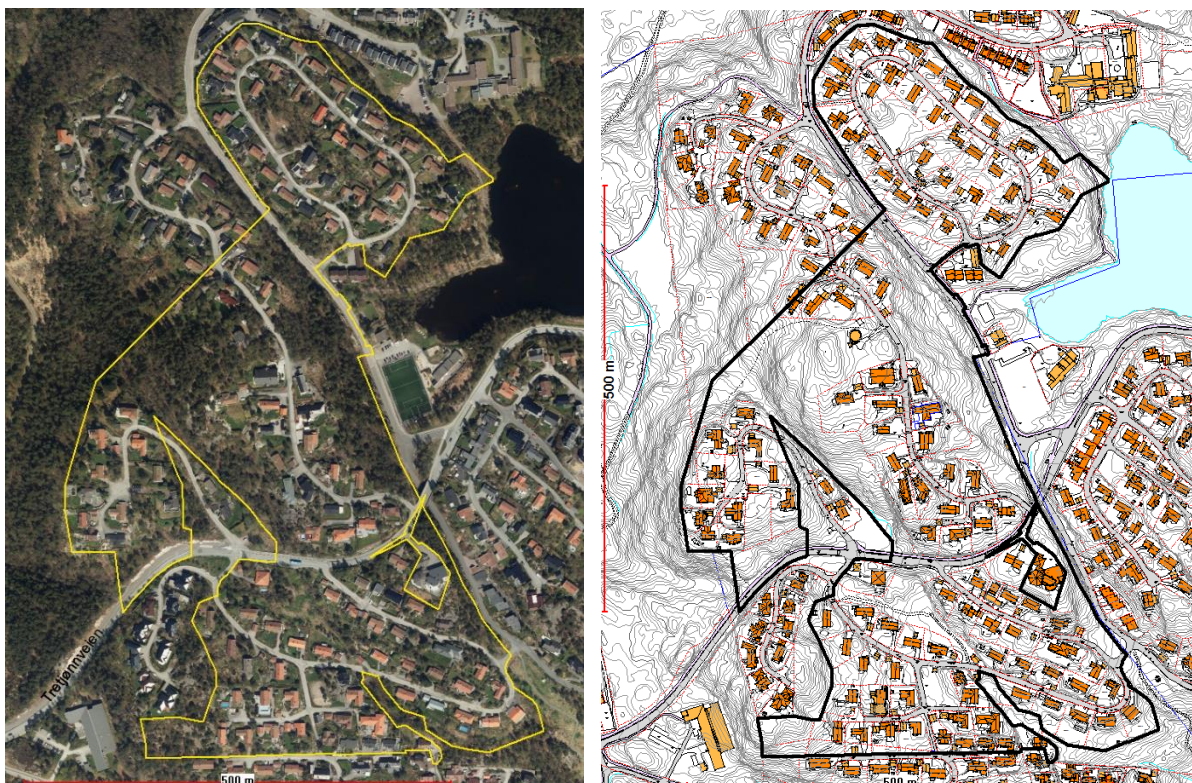
I planarbeidet har følgende vært styrende:

- *Hvilke styringsredskaper for byggesaksbehandling mangler i dagens plan? (dette gjelder hovedsakelig utnyttelsesgrad og plassering av bygg)*
- *Hvilke strøkskarakterer er det viktig å videreføre?*
- *Hvilke muligheter for fortetting/ videreutvikling finnes det innenfor planområdet?*

Dagens situasjon

Reguleringsplan for Gimlekollen III omfatter hovedsakelig boligområdet i Borghilds vei, Holdalsnuten og Sigrids vei samt deler av Tretjønneveien.

Området består hovedsakelig av private eneboligtomter, offentlige veier og offentlig grønnstruktur. Boligområdene fremstår svært enhetlige med tidstypisk utforming for 1960-/70-tallet med like volumer, takform og slak takvinkel. Boligene har i hovedsak rektangulær form med møneretning i lengderetning og er i 1 etasje ofte med underetasje. Veiene og bebyggelsen er plassert etter terrenget, og terrenget er lite bearbeidet. Store hager gir området et grønt preg.



Planens innhold

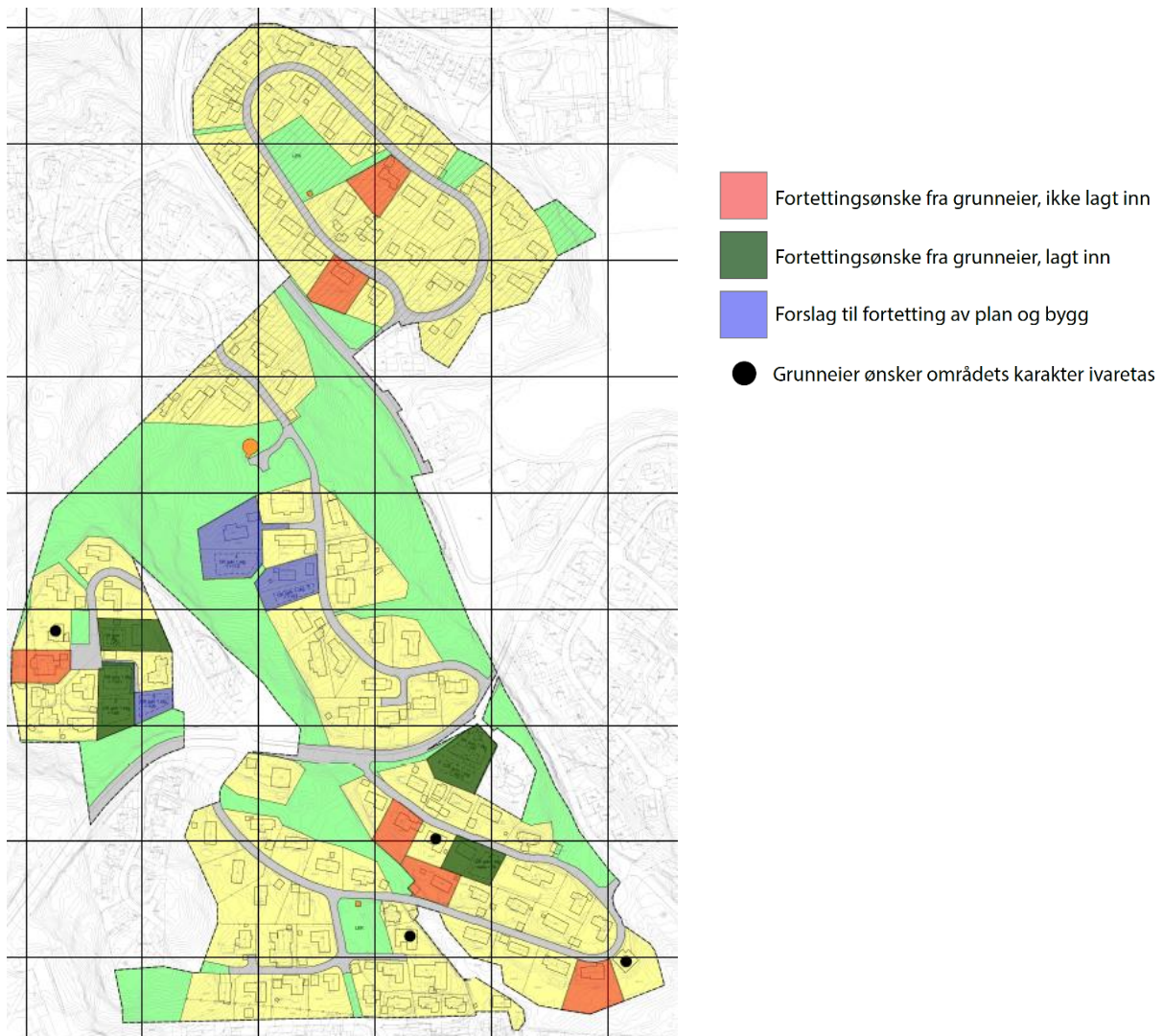
I planarbeidet har det vært et viktig premiss å videreføre strøkets karakter og det grønne preget i området. For å sikre at byggeskikken i området opprettholdes, er bestemmelsene om høyde, takform, takvinkel, volum, orientering på bebyggelse videreført i modernisert plan.

Eksisterende bebyggelse

I gjeldende plankart er plassering av bebyggelse vist med rektangulært symbol. Siden gjeldende plan mangler utnyttelsesgrad, har det blitt tolket slik at det kun kan bygges innenfor symbolet. De fleste ordinære byggetiltak som tilbygg, boder og garasje krever derfor dispensasjon fra planen.

Eksisterende bebyggelse og eksisterende tomter varierer i størrelse. En utnyttelsesgrad i % BYA for hele området kan derfor slå veldig forskjellig ut på den enkelte tomten. Det er derfor valgt å regulere inn dagens bebyggelse (kartlagt 08.04.19), som er oppført på

eiendommene som «eksisterende bebyggelse som inngår i planen». Dermed hjemler planen eksisterende bebyggelse med dagens utnyttelse, plassering og antall boenheter. I tillegg åpnes det opp for å tillate mindre tilbygg med samlet maks. 30 m² BYA.



Ny bebyggelse

Ved oppstart av planarbeid kom det inn flere innspill til fortetting. Hovedhensikten med planarbeidet er som nevnt ikke fortetting, men modernisering. Plan og bygg har foretatt en planfaglig vurdering av tomtenes fortettpotensial blant annet ut fra tomtenes beskaffenhet (størrelse og form), terreng, atkomstforhold og forhold til naboeiendommer. Det er lagt inn 9 nye boligtomter. Det vises til planbeskrivelsen for beskrivelse av den enkelte fortettingstomt samt sammendrag og plan og byggs kommentar til fortettpønsker som ikke har blitt regulert inn.

For nye tomter åpnes det opp for en utnyttelse på maks. 170 m² BYA for nye boliger. I tillegg kommer areal for en garasje og en frittliggende bod/uthus. Dette er tilsvarende gjennomsnittlig størrelse på bebyggelsen i området i dag. Ny bebyggelse skal være tilpasset byggeskikken i planområdet. Det gjelder plassering, høyder, terrengtilpasning, takform, takvinkel, volum osv. Byggegrense og maksimal høyde på 1. etasje gulv er angitt på plankartet.

Bevaring

I kommuneplanen inngår Sigrids vei og deler av Holdalsnuten i tidstypisk område B20. Boligområdet framstår svært enhetlig og har i stor grad beholdt sitt opprinnelige preg. For å hensynta dette har området fått hensynssone «bevaring kulturmiljø». Eiendommene innenfor bevaringsområdet kan ikke fortettes. Det er tillatt med tilbygg,

boder, garasje som for øvrig eksisterende bebyggelse. Søknadspliktige tiltak må forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse.

Eiendomsstruktur

Det er små avvik mellom regulerte tomtegrenser og faktiske eiendomsgrenser. Tomtegrenser og formålsgrenser mot vei og friområder er tilpasset de oppmålte eiendomsgrensene på det moderniserte plankartet.

Tre steder foreslås det at eksisterende eiendomsgrenser oppheves. Et av tilfellene er på grunn av foreslått etablering av felles adkomstvei til tre nye boligtomter. I de andre tilfellene oppheves eiendomsgrenser som ikke ble opphevet da planen ble bygd ut.

Terrengbehandling og uteareal

Intensjonen i planarbeidet er å bevare det grønne preget og det naturlige terrenget i området. Dette er en viktig del strøkets kvalitet og karakter. Det er derfor tilføyd bestemmelser om maksimal høyde på murer, at en vesentlig del av tomtens ubebygde areal skal være hage/naturlig vegetasjon samt at flatsprenging ikke er tillatt.

Infrastruktur

Eksisterende standard på vei og teknisk infrastruktur opprettholdes. Eksisterende vei har i dag 6 meters bredde som tilsvarer en standard A1 adkomstvei jf. kommunens veinormal. Der hvor dagens situasjon er annerledes enn den opprinnelige reguleringsplan er dagens situasjon regulert inn. Det gjelder hovedsakelig formålsgrenser mellom vei og grønnstruktur.

Ved Borghilds vei 6 er det i gjeldende plan regulert inn en gangsti til Tretjønneveien. Veien er i dag bygd som en sløyfe frem til Tretjønneveien. I modernisert plankart er dagens situasjon regulert inn.

Grønnstruktur

Eksisterende grønnstruktur beholdes i utgangspunkt som regulert.

Det er god lekeplassdekning innenfor planområdet. Kommunen eier et areal ved Borghilds vei som i gjeldende plan er regulert til bolig. Arealet har i dag fine kvaliteter som grønn lunge og uformell naturlekeplass sentralt plassert mellom boligene. Plan og bygg foreslår å omregulere arealet til friområde, uten krav om opparbeidelse.

Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner i planområdet. Sigrids vei og Holdalsnuten inngår i kommuneplanens tidstypiske områder som ikke skal fortettes, se eget punkt om bevaring.

Barn og unges interesser

En kommunal tomt foreslås omregulert til friområde (se avsnitt Grønnstruktur) slik at den sikres som fremtidig grøntareal og lekeareal. Barn og unges interesser anses ellers for å være ivaretatt i gjeldende plan, og lite berørt av moderniseringen av reguleringsplanen.

Universell utforming

Eksisterende bebyggelse, lekeplasser og veier er utformet etter kravene som gjaldt på byggetidspunktet og er foreslått beholdt slik de er. For nye tomter vil kravene i Byggeteknisk forskrift gjelde når det gjelder universell utforming.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Siden hensikten med planendringen er å endre planen slik at den blir et effektivt styringsverktøy for byggesak, kan vi ikke se at risiko og sårbarhet i planområdet blir forandret/ påvirket.

Matjord

Ingen matjord innenfor planområdet.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Planendringen påvirker ikke naturmangfoldet. Området er ferdig utbygd. Forholdet til §§ 8 – 12 i Naturmangfoldloven anses for å være ivaretatt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planendringen endrer ikke de driftskostnadene som kommunen allerede har i planområdet i dag. Det foreslås ikke nye anlegg som krever investeringsutgifter.

Det vises for øvrig til planbeskrivelsen som er vedlagt.

Planprosessen

Gjeldende planer

Det vises til planbeskrivelsen for beskrivelse av overordnede planer.

Melding om oppstart

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut 26.06.2019 med merknadsfrist 12.08.2019.

Det kom inn 19 merknader, hovedsakelig fra grunneiere og festere. Merknadshavene er inndelt i to grupper: Merknadshavene som ønsker fortetting på sin eiendom og Merknadshavene som ikke ønsker fortetting, men ønsker å bevare kvalitetene i området.

Sammendrag av innkomne merknader og plan og byggs kommentar er vedlagt i eget dokument.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Det ble avholdt oppstartsmøte i samarbeidsgruppe for bydel sentrum 27.03.2019. Plan og bygg orienterte om arbeidet med modernisering av reguleringsplaner.

13.05.2020 informerte planavdelingen om prosjektet med modernisering av eldre reguleringsplaner i Kristiansand kommune og presenterte modernisering av reguleringsplan for Gimlekollen III.

Møte med fylkesmannen

Prosjektet ble presentert i møte med fylkesmannen, de var positive til modernisering av reguleringsplanen med det formål å sikre hensiktsmessig fremtidig byggesaksbehandling.

Oppsummering

Hovedformålet med planarbeidet er en modernisering av gjeldende plan for å sikre hensiktsmessig byggesaksbehandling og styrke forutsigbarhet for grunneiere og.

Planområdet er i dag utbygd. Mange problemstillinger er derfor avklart og ligger fast. Eksisterende infrastruktur og grøntarealer er opparbeidet i en tid da andre normaler og vedtekter gjaldt. I planarbeidet er det derfor tatt utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan, dagens bebyggelse og de faktiske forholdene. Arealformål i gjeldende plan er videreført. Bortsett fra noen få fortettingstomter åpner den moderniserte reguleringsplanen ikke opp for en vesentlig økt utnyttelse, men legger til rette for at eksisterende eiendommer kan tilrettelegges med mindre tilbygg, garasjer eller boder.

Den moderniserte reguleringsplanen har til hensikt å sikre at kvalitetene i området og strøkets karakter bevares. Bestemmelsene som gjelder utforming og byggeskikk er derfor videreført. Bestemmelsene skal gjelde for både eksisterende og nye boliger slik at nye boliger fremstår som et naturlig supplement til eksisterende bebyggelse og ikke som fremmedelementer.

Joann Rexen Busk, 27.05.20