



Dato 17. januar 2023  
Saksnr.: PLAN-20/01922-138  
Saksbehandler Gisela Nilsen  
Godkjent av Eirik Heddeland Martens

Venke Moe

Tone Iglebæk

## Saksgang

## Møtedato

# Gimlekollen III - endring av reguleringsplan - sluttbehandling

Forslag til vedtak

1. [Bystyret vedtar endring av reguleringsplan for Gimlekollen III med plankart sist datert 09.01.2023 og bestemmelser sist datert 09.01.2023.](#)

## Sammendrag

Reguleringsplan for Gimlekollen III omfatter hovedsakelig boligområdene i Borghilds vei, Holdalsnuten og Sigrids vei samt deler av Tretjønneveien. Boligområdet fremstår enhetlig 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 én etasje og ofte med underetasje. Veiene og bebyggelsen er plassert etter terrenget, og terrenget er lite bearbeidet. Store hager gir området et grønt preg. Boligområdene er attraktive og har gode kvaliteter som er ønskelig å bevare og videreføre. I forhold til overordnede mål om fortetting i bynære områder gir «eplehagefortetting» veldig små gevinster, slik at ulempene med å ødelegge områdets karakter veier tyngre.

Hovedhensikten med revideringen av planen er å tillate en naturlig videreutvikling av den eksisterende bebyggelsen og samtidig styre denne for å bevare områdets kvaliteter. Planen gir føringer for hvordan eksisterende bebyggelse kan videreutvikles med tilbygg, garasjer og uthus. Gjeldende reguleringsplan for Gimlekollen III, vedtatt 16.01.1969, mangler blant annet byggegrenser og utnyttelsesgrad. Dette betyr at de fleste ordinære byggetiltak som tilbygg, boder og garasjer krever dispensasjon fra reguleringsplanen. Hensikten med planarbeidet blir da også å sikre at planen kan fungere som et godt juridisk styringsdokument for fremtidig byggesaksbehandling og for å unngå dispensasjonsbehandling for ordinære byggetiltak. I tillegg skal den være styrende for fremtidig utvikling av området, slik at det blir større forutsigbarhet både for grunneiere og for naboer.

Mulighet for fortetting/fradeling av enkelttomter der forholdene og planfaglige argumenter tilsier det, er vurdert (se vedlegg: Vurdering av alle fortettingsforslag), men hovedhensikten med planarbeidet er ikke fortetting. I tillegg er muligheten for

videreutvikling av eksisterende eiendommer (f.eks. tilbygg) vurdert. Sigrids vei og deler av Holdalsnuten er i kommuneplanen definert som tidstypisk område, hvor det ikke gis rom for foretting. Dette er i hovedsak videreført i endret plan. By- og stedsutviklingsutvalget har behandlet saken i møte 11.06.2020 (sak 77/20) og fattet følgende vedtak: *Reguleringsplanen bearbeides i tråd med signalene fra by- og stedsutviklingsutvalget. Alle innsendte innspill legges inn før planen legges ut for offentlig ettersyn.*

Samtlige innkomne fortetningsinnspill (både anbefalte og ikke anbefalte fortetningsforslag) ble lagt inn i plankartet før planen ble sendt på offentlig ettersyn (1. gangs høring). I løpet av perioden for offentlig ettersyn kom det inn nye forslag til foretting. For å følge opp vedtaket videre, og sikre likebehandling, ble også disse sendt ut på en begrenset høring (2. gangs høring).

I etterkant av høringene er samtlige innspill gjennomgått, og det er skrevet en vurdering av hvert fortetningsinnspill. Det ligger planfaglige vurderinger og avveininger bak denne vurderingen. Det er i tillegg kommet mange høringsinnspill imot foretting i området, og det er valgt å si nei til mange fortetningsforslag av hensyn til strøkskarakteren, landskapsvirkningen, bokvaliteten og av hensyn til naboer og grunneiere, velforeningen og Stiftelsen Gimle gård som er imot foretting.

<b>Tomter anbefalt ved 1. gangs behandling 11.06.2020</b>	<b>Tomter anbefalt til sluttbehandling</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Borghilds vei 41</li> <li>• Borghilds vei 45 nord</li> <li>• Borghilds vei 45 sør</li> <li>• Borghilds vei 43</li> <li>• Holdalsnuten 17A</li> <li>• Holdalsnuten 15</li> <li>• Tretjønneveien 49 nord</li> <li>• Tretjønneveien 49 sør</li> <li>• Borghilds vei 14</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Borghilds vei 41 (tomt 1)</li> <li>• Borghilds vei 45 nord (tomt 2)</li> <li>• Borghilds vei 45 sør (tomt 3)</li> <li>• Borghilds vei 43 (tomt 4)</li> <li>• Holdalsnuten 17A (tomt 5)</li> <li>• Holdalsnuten 15 (tomt 6)</li> <li>• Borghilds vei 14 (tomt 7)</li> <li>• Borghilds vei 7 (tomt 8)</li> <li>• Borghilds vei 5 (tomt 9)</li> <li>• Borghilds vei 3 (tomt 10)</li> </ul>

Dersom det skal tillates foretting utover det som nå er foreslått, vil det være behov for utredninger av trafikk, overvann, teknisk, grønn og sosial infrastruktur og nødvendige utbedringer. Finansieringen av dette er uavklart. Det må også legges inn rekkefølgekrav for å finansiere eventuelle utbedringer som blir nødvendig som konsekvens av forettingen.

Planforslaget, slik det nå foreligger, svarer på målsettingen om å ha et forutsigbart styringsverktøy for en naturlig utvikling av boligområdene samtidig som man bevarer strøkets karakter. Byutviklingsdirektøren anbefaler bystyret å vedta endring av reguleringsplan for Gimlekollen III, slik det fremgår av plankart sist datert 09.01.2023 og reguleringsbestemmelser sist datert 09.01.2023.

Ragnar Evensen  
Byutviklingsdirektør  
Sign.

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef  
Sign.

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

#### **Vedlegg:**

1. Gimlekollen III - Endret plankart, sist datert 09.01.2023
2. Gimlekollen III - Endrede bestemmelser, sist datert 09.01.2023
3. Gimlekollen III - Planbeskrivelse, sist datert 09.01.2023

4. Gimlekollen III - Vurdering av alle fortetningsforslag og innkomne høringsinnspill
5. Gimlekollen III - Sammendrag av merknader fra oppstart, datert 25.05.2020
6. Gimlekollen III - Endring av reguleringsplan - tidligere vedtak BSU 11.06.2020

#### **BAKGRUNN FOR SAKEN**

I flere eldre planer mangler det blant annet byggegrenser og utnyttelsesgrad, noe som gjør at disse ikke lenger fungerer som gode styringsverktøy i byggesaksbehandlingen. Dette gjelder også for reguleringsplanen for Gimlekollen III, vedtatt 16.01.1969, hvor de fleste ordinære byggetiltak som tilbygg, boder og garasjer krever dispensasjon fra reguleringsplanen. Kommunen har også mottatt ønsker om fortetting. Disse kan ikke behandles som dispensasjoner, men kun gjennom en endring av reguleringsplanen. Hensikten med planarbeidet er å endre planen slik at den kan fungere som et godt juridisk styringsdokument for fremtidig byggesaksbehandling og for å unngå dispensasjonsbehandling for ordinære byggetiltak. I tillegg skal den være styrende for fremtidig utvikling av området, slik at det blir større forutsigbarhet både for grunneiere og for naboer i fremtiden.

Det er også vurdert mulighet for fortetting/fradeling av enkelttomter der forholdene og planfaglige argumenter tilsier det, men hovedhensikten med planarbeidet er ikke fortetting. I tillegg er muligheten for videreutvikling av eksisterende eiendommer (f.eks. tilbygg) vurdert.

Planarbeidet har tatt utgangspunkt i dagens forhold, gjeldende plankart og gjeldende bestemmelser. Juridisk vil planen oppdateres ved å vedta nytt digitalisert kart og endrede bestemmelser.

Det er lagt følgende til grunn for prosjektet om å modernisere eldre reguleringsplaner fra administrasjonens side:

- *"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 til grunn for utforming av vei og grøntstruktur når planene moderniseres. Det skal ikke legges inn rekkefølgekrav eller tiltak som krever grunnerverv.»*

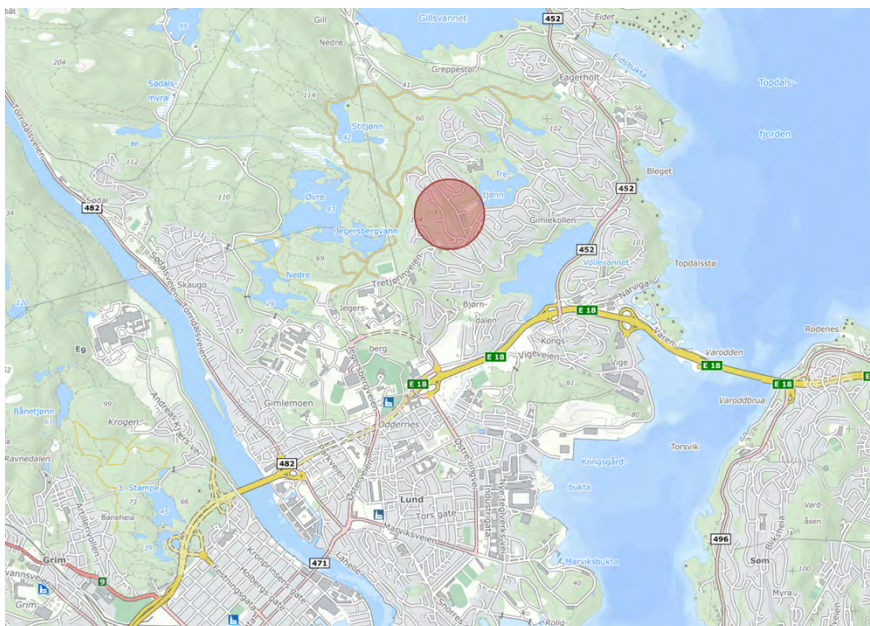
Forutsetningen for disse kriteriene er at det ikke fortettes i nevneverdig grad. Dersom planen skal tilrettelegge for en del fortetting, er det nødvendig å utrede konsekvenser (trafiksikkerhet, kapasitet på teknisk, grønn og sosial infrastruktur, risiko og sårbarhet, mm.) og å stille rekkefølgekrav til opparbeidelse av nødvendig infrastruktur.

Siden dette 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?*

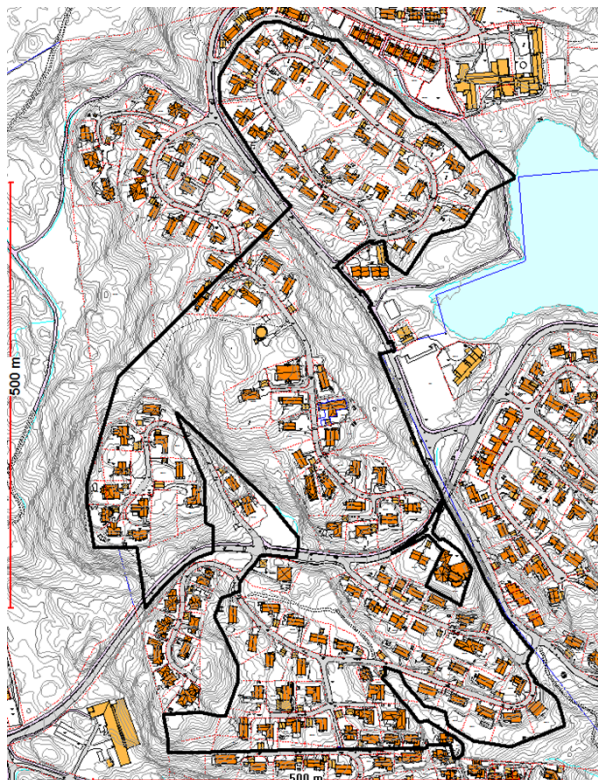
## Dagens situasjon



*Planområdet beliggenhet*

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. Boligområdet fremstår enhetlig 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 én etasje og ofte med underetasje. Veiene og bebyggelsen er plassert etter terrenget, og terrenget er lite bearbeidet. Store hager gir området et grønt preg.



## Forslag til endring

Langstrakte volumer med saltak med slak takvinkel, møneretning i husets lengderetning og grønne uteområder med naturterreng er fellestrekk for arkitekturen på Gimlekollen III som preger området karakter og som skal bevares. Bestemmelsene som gjelder utforming og byggeskikk er derfor videreført i den endrede planen. 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.

### 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 har derfor krevd dispensasjon fra planen.



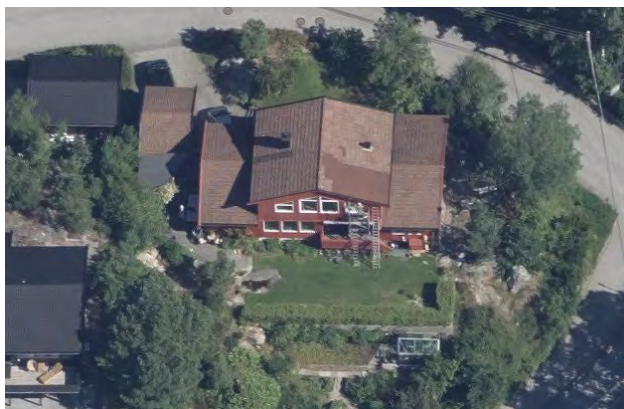
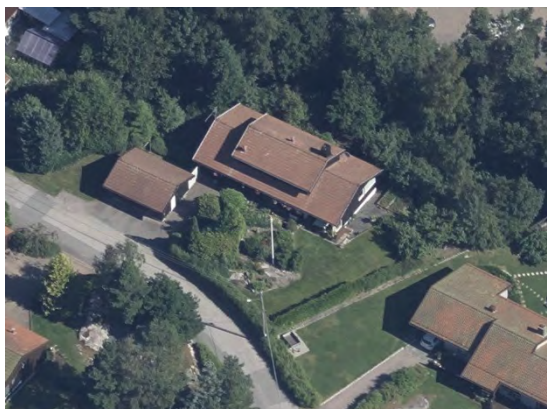
*Utsnitt av gjeldende plankart*

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 03.01.23), som er oppført på eiendommene som «eksisterende bebyggelse som inngår i planen». Dermed hjemler planen eksisterende bebyggelse med dagens utnyttelse, plassering og antall boenheter.

### Videreutvikling av eksisterende bebyggelse

Å tillate en naturlig videreutvikling av den eksisterende bebyggelsen og samtidig styre denne for å bevare området kvaliteter, er hovedhensikten i planen. Planen gir føringer

for hvordan eksisterende bebyggelse kan videreutvikles med tilbygg, garasjer og uthus. Det tillates én garasje og ett uthus/ en utebod per tomt. Det tillates dessuten oppføring av tilbygg på inntil 30 m<sup>2</sup> BYA. Påbygg eller underbygg er ikke tillatt, siden det fører til økt høyde og bryter med bebyggelsens arkitektur. Bestemmelsen er til for å unngå uheldige påbygg slik som eksemplene under viser:



*Eksempler for påbygg som bryter med arkitekturen og som ønskes unngått*

### Bevaring

I gjeldende kommuneplan inngår Sigrids vei og deler av Holdalsnuten i tidstypisk område B20. I ny kommuneplan er samme området foreslått med bestemmelsesområde «Hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø» med tilhørende bestemmelser. Området har vært regnet som ferdig utbygd, noe også statsforvalteren har lagt til grunn for oppheving og omgjøring av byggeskasvedtak. Boligområdet framstår svært enhetlig og har i stor grad beholdt sitt opprinnelige preg. For å ivareta dette, har området fått hensynssone «bevaring kulturmiljø». Det har derfor ikke vært åpnet for at eiendommene innenfor bevaringsområdet kan ikke fortettes. Det er tillatt med tilbygg og boder som for øvrig eksisterende bebyggelse. Bestemmelse om garasjer er tatt fra kommuneplanens bestemmelser om tidstypiske områder (B4-B30) og er noe strengere enn for øvrig eksisterende bebyggelse. Søknadspliktige tiltak må forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse.

### Ny bebyggelse

Ved oppstart av planarbeid og i høringsperioden kom det inn flere innspill til fortetting. Hovedhensikten med planarbeidet er som nevnt ikke fortetting, men en oppdatering av gjeldende plan. Det er foretatt en planfaglige vurdering av tomtenes fortettingspotensial blant annet ut fra tomtenes beskaffenhet (størrelse og form), terreng, atkomstforhold og forhold til naboeiendommer. Det er lagt inn 10 nye boligtomter. Det vises til vedlagt vurdering av alle fortettingsforslag hvor alle innkomne forslag er beskrevet, vurdert og enten anbefalt tatt inn i plan eller ikke anbefalt tatt med.

For nye tomter åpnes det opp for en utnyttelse på maks. 170 m<sup>2</sup> BYA. I tillegg kommer areal for en garasje og en frittliggende bod/uthus. Dette er tilsvarende gjennomsnittlig størrelse på bebyggelsen i området i dag. Dette er den maksimale tillatte utnyttelsen, og på noen av tomtene vil det ikke være plass til boliger i denne størrelsen. Ny bebyggelse skal være tilpasset byggeskikken i planområdet. Det gjelder plassering, høyder, terrengtilpassning, takform, takvinkel, volum osv. Byggegrense og maksimal høyde på 1. etasje gulv og maksimal mønehøyde er angitt på plankartet.

### Arkitektur

Bestemmelsene sikrer at mønet skal ligge i hovedmøneretningen. Noen grunneiere har argumentert med at mange hus har fått tilbygg med avvikende møneretning. Mindre tilbygg med møneretning på tvers av hovedmøneretningen ser man ikke som et stort avvik så lenge husets hovedretning fortsatt er lesbart.

Fra noen grunneiere er det et sterkt ønske om å tillate flate tak. Man mener at det slake saltaket er en del av strøkskarakteren som er viktig å videreføre. Bygg med avvikende takformer bryter tydelig med strøkskarakteren i området og fører til uheldige silhuettvirkninger. Argumentet at flatt tak fører til lavere høyde og mindre tap av utsikt er heller ikke alltid et gyldig argument som eksempelet under (tatt fra et høringsinnspill) viser:

Kristins Vei 29, 2019:



Kristins Vei 29, 2020:



*Foto: Fra høringsinnspill*

Eksempelet viser tydelig at boligen med flatt tak både tar mer utsikt, bryter horisontlinjen og bryter totalt med arkitekturen i området, slik at den fremstår som et fremmedelement.

Det er sendt inn høringsinnspill angående avvik i planområdet. Noen har ment at det er så mange avvik når det gjelder arkitektur i området, at det er u hensiktsmessig å lage bestemmelser som gir føringer for arkitekturen. Dette gjelder spesielt boligens hovedform og boligens takform. Det er listet opp en hel rekke boliger med avvik. Til dette må det kommenteres at de fleste boligene som nevnes, ligger utenfor planområdet for Gimlekollen III. Noen er også hjemlet i egne reguleringsplaner (nettopp fordi de avviker så sterkt at de ikke kunne realiseres innenfor planområdet, for eksempel boligkomplekset i Tretjonnveien 51-61) og noen ligger innenfor andre reguleringsplaner på Gimlekollen med andre bestemmelser og forutsetninger og delvis fra andre tidsepoker. Noen avvik som er nevnt er så små at vi ikke har vurdert de som avvik, for eksempel avvikende farge, kledningstype og materialvalg eller mindre takutspring.

Planfaglige vurderinger viser at det innenfor planområdet med 127 eiendommer, er 10 boliger som avviker fra rektangulær, langstrakt hovedform og 2 boliger som har avvikende takform (flatt tak eller pulttak).

Plan og bygg mener at dette viser at området totalt sett fremstår som enhetlig og lite forandret, bortsett fra enkelte avvik. Noen av avvikene er utenetyning for strukturen i området, men flere av avvikene når det gjelder arkitektur og formspråk må karakteriseres som uheldige. For å bevare strøkskarakteren i området og hindre en uønsket utvikling i fremtiden, mener plan og bygg at bestemmelser vedrørende utforming må beholdes i planen for at planen skal bli et godt styringsdokument.

Dette viser at et argument for å beholde bestemmelser angående hovedform, møneretning og takform er altså at området fremstår som enhetlig og lite forandret. Det andre argumentet er at hensikten med reguleringsbestemmelser er å styre den fremtidige utviklingen i et område.

Se illustrasjon under:



*Illustrasjon som viser avvik fra hovedform og avvikende takform i planområdet*

Eksempler viser at det er fullt mulig å bygge en stedstilpasset, moderne bolig med formspråket som er regulert i reguleringsplanen. Likeså er det mulig å pusse opp og modernisere en eksisterende bolig, samtidig som man beholder hovedformen. Et bra eksempel for stedstilpasset moderne arkitektur er boligen i Borghilds vei 7 (bygd 1971, pusset opp 2016):



*Et godt eksempel på stedstilpasset moderne arkitektur (Google Street View)*



## **Gjeldende reguleringsplan**

Planområdet er omfattet av reguleringsplan for Gimlekollen III, vedtatt 16.01.1969 og har arealformålene: boligformål, veiformål og offentlig friområde. Det henvises ellers til planbeskrivelsen.

## **Tidligere saksgang**

By- og stedsutviklingsutvalget har behandlet saken i møte 11.06.2020 (sak 77/20) og fattet følgende vedtak:

*Reguleringsplanen bearbeides i tråd med signalene fra by- og stedsutviklingsutvalget. Alle innsendte innspill legges inn før planen legges ut for offentlig ettersyn.*

Vedtaket er fulgt opp ved å tegne inn samtlige innkomne fortetningsinnspill (både anbefalte og ikke anbefalte fortetningsforslag) i plankartet før planen ble sendt på offentlig ettersyn (1. gangs høring). I løpet av perioden for offentlig ettersyn kom det inn nye forslag til fortetting. For å følge opp vedtaket videre, og sikre likebehandling, har plan og bygg sendt også disse fortetningsinnspill på en begrenset høring (2. gangs høring).

## **1. gangs offentlig ettersyn**

Forslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 05.10.2020 – 16.11.2020. Det kom inn 38 merknader i høringsperioden og 9 merknader etter høringsfristen. Alle innkomne høringsinnspill er kommentert i vedlagt eget dokument.

Både en rekke grunneiere, Stiftelsen Gimle gård (som eier mange festetomter i planområdet og vil måtte gi sin aksept til en eventuell fradeling fra en festetomt) og velforeningen er negative til fortetting i planområdet. Noen grunneiere ønsker å fortette på sine eiendommer. Noen grunneiere ønsker primært ikke fortetting, men ønsker også å få en verdiøkning av sin eiendom hvis det tillates fortetting på andre tomter i planområdet. Noen opplever «press» til å sende inn ønske om fortetting inne fristen, andre skriver at de sender inn fortetningsforslag i protest. Mange grunneiere er positive til at strøkskarakteren, arkitektonisk utforming og bokvaliteten ønskes bevart. Det oppleves at fortetningsønskene som er sendt på høring bryter med områdets karakter og er ikke i samsvar med hensikten med planarbeidet. Andre grunneiere ønsker at bestemmelser om takform og arkitektonisk utforming ikke videreføres.

## **Endringer etter 1. gangs offentlig ettersyn**

Etter offentlig ettersyn er det gjort følgende mindre endringer i bestemmelsene som følge av innkomne høringsinnspill:

- Tillatt størrelse for utebod er økt til 15m<sup>2</sup> BYA.
- Det er presisert at «frittliggende» garasje og utebod kan oppføres utenfor byggegrense og kommer i tillegg til boligens utnyttelse.
- Bestemmelse om utforming er presisert til å gjelde «hovedform» og «hovedmøneretning».
- Bestemmelse om opparbeiding av utearealet til hage med beplantning er presisert.
- Nye boliger fikk en egen angitt høyde på plankartet, mens det for eksisterende boliger videreføres gjeldende bestemmelse angående høyde.

## **2. gangs offentlig ettersyn**

Fortetningsinnspill som ble spilt inn i 1. gangs høring ble tegnet inn i plankartet og sendt på 2. gangs høring i perioden 06.04.2022 – 04.05.2022. Det kom inn 28 merknader i løpet av denne høringen. Alle innkomne høringsinnspill fra 2. gangs høring er kommentert i vedlagt eget dokument.

Statsforvalteren er negativ til omfanget av fortetting som kommer frem i høringsdokumentene og råder tydelig at enkeltforslagene gjennomgås på nytt, og at de enten tas ut eller endres slik at de passer inn i rammen og hensikten med det opprinnelige planforslaget fra høringen i 2020.

## Endringer etter 2. gangs offentlig ettersyn

Etter 2. gangs offentlig ettersyn ble alle fortetningsforslag planfaglig vurdert. Tomter som faglig ikke kan anbefales er tatt ut av plankartet.

Tomter anbefalt ved 1. gangs behandling 11.06.2020	Tomter anbefalt til sluttbehandling
<ul style="list-style-type: none"><li>• Borghilds vei 41</li><li>• Borghilds vei 45 nord</li><li>• Borghilds vei 45 sør</li><li>• Borghilds vei 43</li><li>• Holdalsnuten 17A</li><li>• Holdalsnuten 15</li><li>• Tretjønneveien 49 nord</li><li>• Tretjønneveien 49 sør</li><li>• Borghilds vei 14</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Borghilds vei 41 (tomt 1)</li><li>• Borghilds vei 45 nord (tomt 2)</li><li>• Borghilds vei 45 sør (tomt 3)</li><li>• Borghilds vei 43 (tomt 4)</li><li>• Holdalsnuten 17A (tomt 5)</li><li>• Holdalsnuten 15 (tomt 6)</li><li>• Borghilds vei 14 (tomt 7)</li><li>• Borghilds vei 7 (tomt 8)</li><li>• Borghilds vei 5 (tomt 9)</li><li>• Borghilds vei 3 (tomt 10)</li></ul>

Grunneier av Tretjønneveien 49 har trukket sitt ønske om fradeling, og forslaget er tatt ut. Borghilds vei 3, 5 og 7 er utfordrende å fortette på grunn av terrengforholdene og ble tidligere ikke faglig anbefalt (ref. kommentar til merknader til oppstart). Plan og bygg har etter en ny vurdering konkludert med at disse tomtene kan anbefales siden tomtene er forholdsvis store. Se ellers vedlegg: Vurdering av alle fortetningsforslag og kart over alle fortetningsforslag.

## Ekstern medvirkning

Prosjektet ble presentert i møte med fylkesmannen (nå statsforvalteren) 08.05.2019 og de har vært positive til fremgangsmåten i endring av reguleringsplanen med det formål å sikre en hensiktsmessig fremtidig byggesaksbehandling.

Det har vært mange individuelle møter og samtaler med grunneiere som har ønsket det, hvor det har vært orientert om planarbeidet.

## Intern medvirkning

Siden dette er en offentlig plan, er denne utarbeidet i et tverrfaglig samarbeid i Kristiansand kommune. Planforslaget ble diskutert ved oppstart i samarbeidsgruppa 27.03.2019. Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa før førstegangsbehandling 13.05.2020. Det er ingen interne uenigheter.

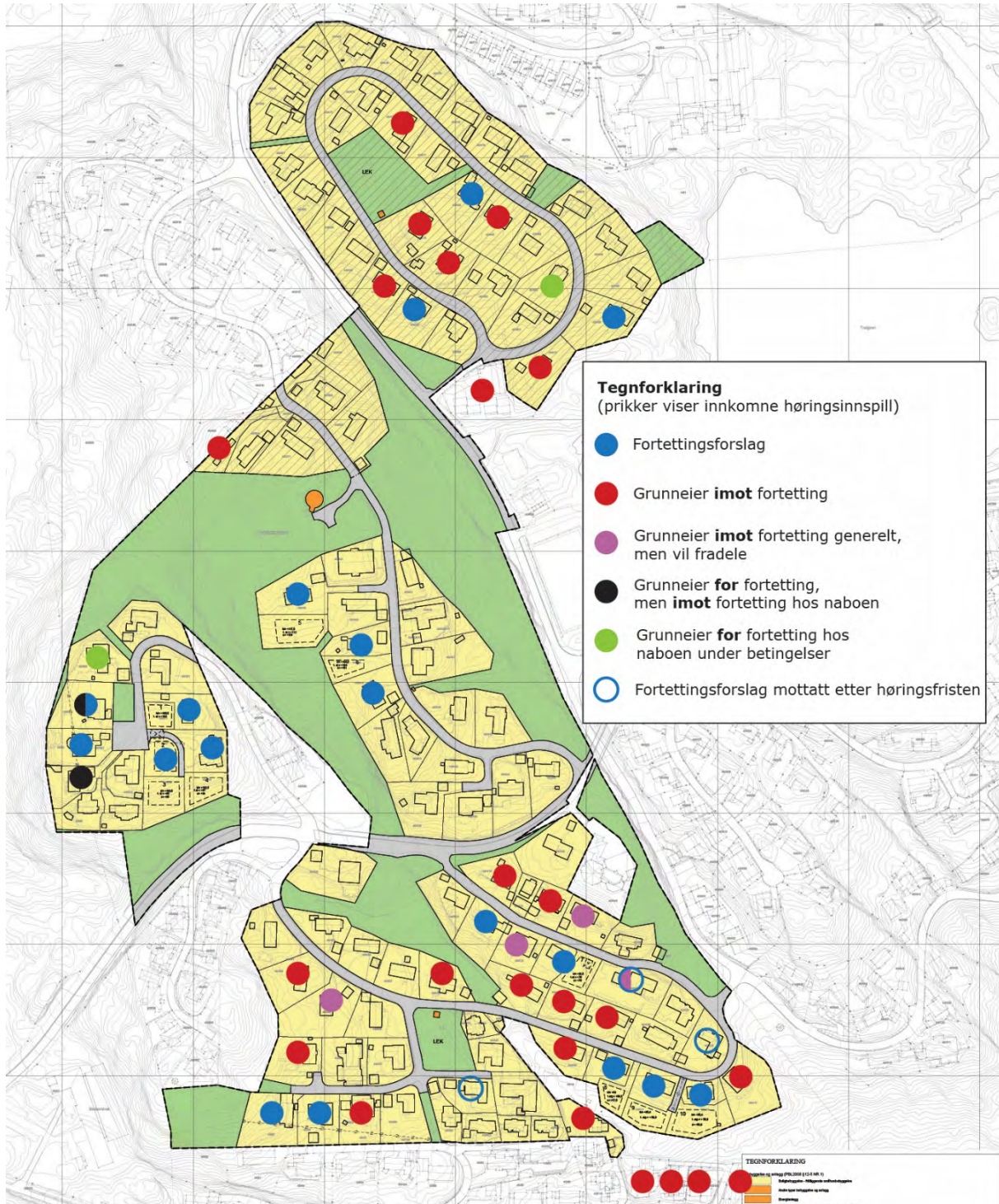
## PLAN OG BYGGS VURDERING AV ENDRINGEN

Boligområdet Gimlekollen III er attraktivt og har gode kvaliteter som er ønskelig å bevare. Hensikten med planarbeidet har vært å endre planen slik at den fungerer som et juridisk godt styringsdokument for fremtidig byggesaksbehandling, dvs. det er ønskelig å tilrettelegge for videreutvikling av eksisterende tomter (mindre tilbygg, uthus, garasjer etc.) uten behov for dispensasjoner og fortetting har ikke vært hovedhensikten med planarbeidet. Det som nå er foreslått av fortettingstomter er vurdert ut ifra planfaglige hensyn (se eget vedlegg).

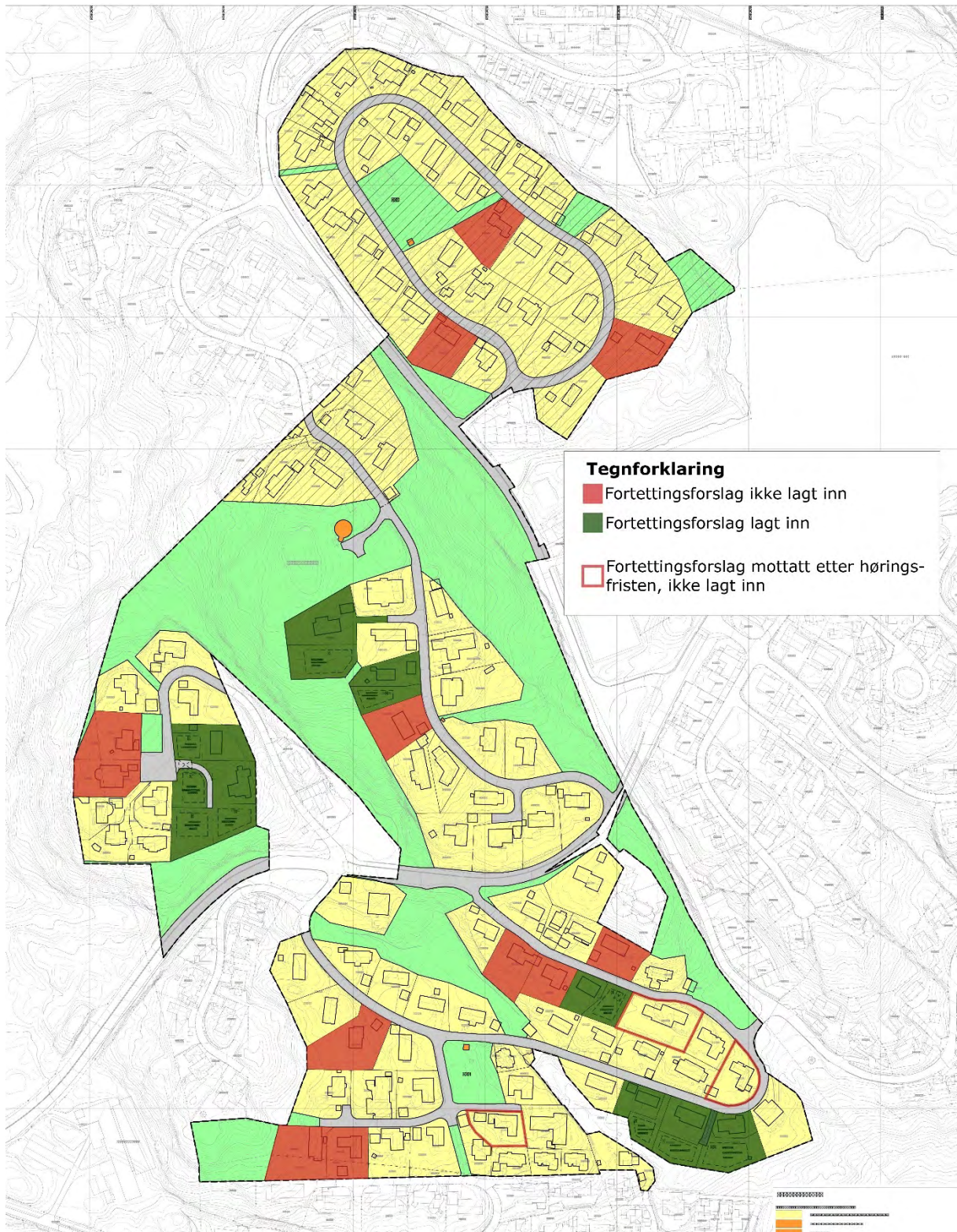
Tillatelser som er gitt i tidligere byggesaker eller andre steder i byen danner ikke grunnlag for at det innvilges fradeling/ fortetting i dette planarbeidet. I forhold til overordnede mål om fortetting i bynære områder gir «eplehagefortetting» veldig små gevinster, slik at ulempene med å ødelegge områdets karakter veier tyngre.

I henhold til politisk vedtak har samtlige fortetningsforslag som kom inn innenfor høringsfristen – både forslag som vi kan anbefale på faglig grunnlag og forslag som vi ikke kan anbefale - blitt tegnet inn på plankartet og sendt på høring for å få innspill. I

etterkant av høringen har plan og bygg gått gjennom samtlige innspill og skrevet en vurdering av hvert fortetningsinnspill. Det ligger planfaglige vurderinger og avveininger bak denne vurderingen, og man må si nei til noe for å kunne si ja til noe annet. Det er kommet mange høringsinnspill imot fortetting i området, og plan og bygg har valgt å si nei til mange fortetningsforslag av hensyn til strøkskarakteren, landskapsvirkningen, bokvaliteten og av hensyn til naboer og grunneiere, velforeningen og Stiftelsen Gimle gård som er imot fortetting.



Illustrasjon grunneiere for og imot fortetting



*Illustrasjon som viser alle fortetningsforslag, anbefalte og ikke anbefalte*

I tillegg er det gjort følgende justeringer:

- Mindre justeringer av høyder og byggegrenser på noen tomter.
- I stedet for gesimshøyde er det angitt maksimal mønehøyde for nye bygninger for å sikre bedre forutsigbarhet for naboer.
- Plankartet er oppdatert (nye godkjente tiltak tegnet inn som bebyggelse som inngår i planen).

- Rekkefølgekrav til teknisk plan og gjennomføring av omlegging av VA-ledninger for Borghilds vei 3, 5 og 7 og for Borghilds vei 45.
- Rekkefølgekrav til brannteknisk prosjektering og uavhengig kontroll for boliger hvor det er for lite slokkevann.
- Rekkefølgekrav til opparbeidelse av enkel møteplass for Holdalsnuten 15 og 17.
- Rekkefølgekrav til opparbeidelse av enkel møteplass for Borghilds vei 41, 43 og 45.

Endringen av planen for Gimlekollen III har vært en lang og kompleks prosess. Det finnes ca. 300 eldre reguleringsplaner i Kristiansand kommune som har behov for en justering fordi de ikke lenger fungerer som gode nok styringsverktøy i byggesaksbehandlingen. Intensjonen i planprosessen for Gimlekollen III var at dette skulle være en prototyp for å kunne behandle flere eldre planer etter samme prosess, slik at huseierne kunne foreta vanlige tiltak på egen eiendom uten kostbare og tidkrevende dispensasjons-søknader. Det politiske vedtaket fra 11.06.2020 førte til stor kommunal ressursbruk. Vedtaket førte også til forvirring og misforståelser blant grunneiere og naboer da bestillingen ble vesentlig endret. På grunn av ressursbruken anbefales det ikke å gjenta en lignende prosess i andre reguleringsplaner.

Siden planarbeidet opprinnelig ikke inneholdt fortetting i særlig grad, er det ikke gjort utredninger når det gjelder kapasitet på grønn, sosial og teknisk infrastruktur, overvann, trafikkikkerhet osv. Det er ikke avklart om eksisterende lavspentnett har tilstrekkelig kapasitet for nye boenheter. Dersom man skal fortette i forbindelse med planarbeidet utover det som nå inngår i planen, må dette kvalitetssikres i form av utredninger og vurdering av behov for rekkefølgekrav, før fortettingstomtene vedtas.

Vi henviser også til Statsforvalterens uttalelse i forbindelse med 2. gangs offentlig ettersyn:

*Vi er imidlertid klart mer skeptiske til totalvirkningen av de endringene som nå høres. Vi noterer at endringsforslagene ikke er tydelig konsekvensutredet i foreliggende høringsnotat. Vi ber her om at hensynet til barn og unge, adkomst og utearealer vurderes nøye. Vår støtte til planen i forrige runde var nettopp betinget av at hvert enkelt av forslagene var kvalitetssikret og tilpasset terreng, tomtestørrelser og respekterte områdets karakter og egenart. Det er åpenbart at dersom planen skulle bli vedtatt i sin nåværende form, vil disse forutsetningene ikke lenger være oppfylt. Statsforvalteren gir derfor tydelig råd om at enkeltforslagene gjennomgås på nytt, og at de enten tas ut eller endres slik at de passer inn i rammen og hensikten med det opprinnelige planforslaget fra høringen i 2020.*

#### Oppfatning av planprosessen fra berørte grunneiere og naboer

Planprosessen har etter vedtaket i politisk 1. gangs behandling ført til mye uro og uforutsigbarhet i nabolaget. Flere av grunneierne oppfattet at planen nå åpnet for et lite tidsvindu hvor de som ønsket fortetting fikk store muligheter, mens det fremover vil strammes betydelig inn. Dette førte til at flere ba om å få regulert inn en ekstra boligtomt på sin eiendom for ikke å gå glipp av en mulighet. Flere har fremhevdet at dette var å anse mer som en protest enn et reelt ønske, for å synliggjøre konsekvensene av alle fortettingsønsker. Flere innsendte forslag bærer preg av å være lite gjennomtenkte og det er veldig variert hvorvidt grunneiere har brukt fagkonsulenter til utarbeidelse av forslaget.

Planen oppfattes å tilrettelegge kun for dem som har utbyggingsplaner for øyeblikket. Når samtlige fortettinger blir tegnet inn, virker fortettingene vilkårlige, kun basert på innspill og ikke faglig vurdert. Det er i plandokumentene kommunisert at hovedhensikten med planarbeidet ikke er fortetting. Flere naboer har spilt inn at dersom hensikten er en fortettingsplan, så må planarbeidet varsles på nytt som en fortettingsplan der alle gis samme muligheter og der utredning av konsekvensene av fortetting i stor grad er en del av planarbeidet.

Det henvises til planbeskrivelsen når det gjelder følgende tema:

- Barn og unges interesser
- Universell utforming
- Kulturminner
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Boligtilbud og bomiljø
- Matjord
- Klima- og miljøkonsekvenser
- Naturmangfoldloven
- Terrengbehandling og uteareal
- Eiendomsstruktur
- Grønnstruktur
- Infrastruktur
- Overvannshåndtering

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen har, slik den nå er anbefalt, små økonomiske konsekvenser for kommunen. Eksisterende infrastruktur med eksisterende driftskostnader er stort sett forutsatt opprettholdt. Det foreslås rekkefølgekrav til å etablere enkle møteplasser med bord og benk på regulert lekeplass ved Holdalsnuten 22 og på regulert friområde ved Borghilds vei 44. Det vil medføre ca. kr. 4000,- ekstra i årlige driftskostnader for kommunen.

Dersom det skal tillates fortetting utover det som nå er foreslått, vil det være behov for utredninger av trafikk, overvann, teknisk, grønn og sosial infrastruktur og nødvendige utbedringer. Finansieringen av dette er uavklart. Det må også legges inn rekkefølgekrav for å finansiere eventuelle utbedringer som blir nødvendig som konsekvens av fortettingen.

Dersom det tillates fortetting som krever rekkefølgekrav til utvidelse av kvartalslekeplassen i Sigrids vei, medfører det en økning av årlige driftskostnader med kr. 10 000,-.

#### Oppsummering

Plan og bygg anbefaler bystyret å vedta endring av reguleringsplan for Gimlekollen III, slik det fremgår av plankart sist datert 09.01.2023 og reguleringsbestemmelser sist datert 09.01.2023.

Gisela Nilsen, 09.01.2023