



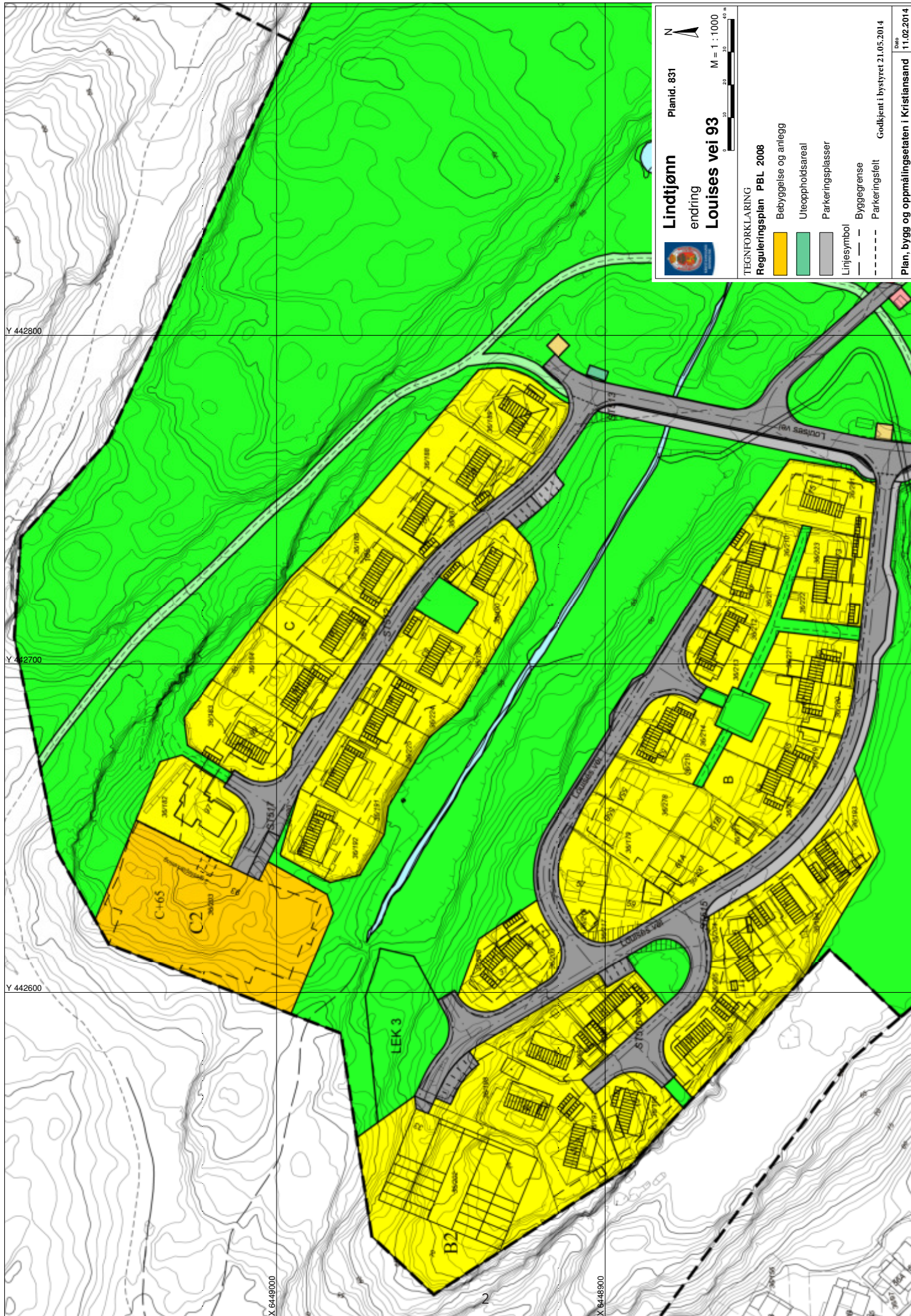
DOKUMENT- VEDLEGG

Louises vei 93 - Tomt for boliger, 4633 Kristiansand s



SØRMEGLEREN

sormegleren.no



Plan nr. 831
Reguleringsbestemmelser for
LINDTJØNN

§1. GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealene brukes som vist på planen. Det regulerte området omfatter følgende:

- Byggeområde Boliger
 Garasjer
 Offentlige bygninger
- Bebyggelse og anlegg (Pbl.2008, § 12-5 Nr.1)
 - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Trafikkområder Kjørevei og gjesteparkering
 Gang- og sykkelvei /fortau
 Annen veigrunn
- Samferdselsanlegg og infrastruktur (PBL 2008, § 12-5, nr.2)
 - Kjørevei
 - Parkeringsplasser (under bakke)
- Friområder Lek og ballplass
 Turvei
 Friområde i vann
- Spesialområder Kommunaltekniske anlegg
 Frisiktsoner
- Fellesområde Felles avkjørsel
 Felles parkeringsplasser

§2 BYGGEOMRÅDER (Pbl. §25, 1. ledd nr. 1) / BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl.2008, § 12-5 Nr.1)

- 2.1 Eneboligtomtene kan ha tillatt bebygd areal, BYA=30%. Der terrenget tilsier det kan underetg. tillates.
 Tillatt takvinkel er fra 22 – 45 grader. Mønehøyde målt fra gjennomsnittlig terreng må ikke overstige 7,5 meter. Bygningene skal ha saltak eller valmtak og lik takvinkel og taktype skal tilstrebes for bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning. Eneboliger innen felt A kan bebygges i en funkisstil med flatt tak, og med en enhetlig utforming for alle boligene. Max takhøyde skal ikke overstige 7,8m fra gjennomsnittlig målt terreng.
- 2.2 2-mannsboligtomtene kan ha tillatt bebygd areal, BYA= 40%. Der terrenget tilsier det kan underetg. tillates. Tillatt takvinkel er fra 22-45 grader. Mønehøyde målt fra gjennomsnittlig terreng må ikke overstige 7,5 meter. Bygningene skal ha saltak eller valmtak og lik takvinkel og taktype skal tilstrebes for bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning. 2-mannsboligene i delfelt A skal ha en enhetlig utforming med flate tak. Boligene skal ha maks. 2 etasjer med mulighet for takterrasse. Maks. takhøyde skal ikke overstige 7,8 m fra gjennomsnittlig terreng.

- 2.3 Terrassehus B2 kan ha tillatt bruksareal T-BRA=2.000 m². Mønehøyde fra gjennomsnittlig målt terreng må ikke overstige 13 meter i felt B2.-Mønehøyde felt B2 max. cote 78,0m.
Tilbaketrukket takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 1,0 m over tillatt maksimal gesims-/mønehøyde for leilighetsbygg i felt A. Takoppbygg kan maksimalt dekke 10 % av byggets totale takflate for felt A. Byggegrenser for feltene B2 og C2 er sammenfallende med vegglin. Bebyggelsen må behandles særskilt med en samlet byggeanmelding for blokkene i det enkelte delfelt. Utomhusplan godkjennes sammen med byggemelding. Leilighetene skal ha livsløpsstandard.
- 2.4 Leilighetsbygg på C2: Det kan tillates inntil 24 leiligheter med varierende størrelser på 50 – 150 m².
Maks BRA er 2.400 m². Areal under bakken regnes ikke med i BRA.
Maks gesimshøyde, inkludert parapet, er på cote 65,0m. Gesimshøyde fra gjennomsnittlig målt terreng må ikke overstige 11,5 m. Tilbaketrukket takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 1.0m over tillatt maksimal gesimshøyde. Takoppbygg kan maksimalt dekke 10 % av byggets totale takflate, dog ikke mer enn 25 m².
Det skal avsettes 1,5 parkeringsplasser pr. leilighet som inkluderer 0,25 gjesteparkering. Gjesteparkering kan ikke selges videre til beboerne. Parkeringsareal kan ligge utenfor byggegrense men må løses på egen tomt. Alle bygningsfunksjoner som er fullstendig under terreng kan plasseres utenfor byggegrense men innenfor egen tomt.
Balkongene kan krage ut over byggegrense, men ikke ut over tomtegrense mot regulert friareal. Det avsettes min 50 m² uteoppholdsareal pr leilighet inkludert terrasser, egnet areal på felles tomt og portal i 4. etasje.

Det avsettes 2 gjesteparkeringsplasser for gatens øvrige beboere på tomt C2 og i tillegg 4 nye gjesteparkeringsplasser ved innkjørselen til felt C.
Det etableres felles miljøstasjon /søppelrom på tomten for alle enhetene i leilighetsbygget.
- 2.5 Barnehagen kan bebygges med 1 etasjes hus med valmet tak og maks takvinkel 25 grader. Mønehøyde målt fra gj.sn. terrengnivå maks. 8,0 m. T-BRA=700 m².
- 2.6 Ved innsending av byggemelding skal det vises garasjeplassering og totalt 2 p-plasser pr. bolig. I tillegg skal det være 1 biloppstillingsplass pr. hybelleilighet. Garasje kan bygges utenfor opptegnet byggegrense. Mot friområde må garasjen være av en begrenset størrelse (enkeltgarasje) og utføres på en slik måte at bygget blir minst mulig synlig fra friområdet. Mot friområdet skal garasjen ligge minst 4 meter fra grensen. Det skal være avsatt ¼ biloppstillingsplass pr. bolig på offentlig parkeringsplass.
- 2.7 All synlig forstøtningsmur skal enten jordkles eller bekles med naturstein. Mur høyere enn 1,5 meter skal terraseres.
- 2.8 Leilighetsbygg nr. 2-14 i felt A: Tillatt bruksareal er maks BRA= 1900 m².
Parkeringskjeller, sportsboder og tekniske rom under bakken kommer i tillegg til de 1900 m², og kan ligge utenfor byggegrense.
Gesimshøyde skal ikke overstige cote 74,50. Heis/trappehus, begrenses til maks BRA 50, 0m², og kan være 1,5 høyere enn maks gesimshøyde.
- Antall leiligheter må ikke overstige 21 stk. i leilighetsbygg, felt A, nr. 2-14. Samtlige leiligheter skal ha livsløpsstandard. Det skal være 50,0m² uteareal pr. leilighet, derav minst 15m² egen privat balkong. Takterrasse kan aksepteres som uteareal.

Utomhusplan skal sendes inn sammen med byggemelding. Det må sikres adkomst fra bygget direkte til lekeareal fra 3.etasje

Det kan oppføres 2 blokker i maks 3 etg. Disse kan bygges sammen med en svalgang som skal være åpen/transparent i alle etasjer. Blokkene skal ha flatt tak, og ha en utforming som harmonerer med øvrig bebyggelse i felt A. Bygningskropp skal være variert og oppdelt. Byggets fasade mot lekeareal må utformes åpen / transparent slik at man ikke får en tett veggskive.

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr. leilighet i kjelleretasje..

§ 4 TRAFIKKOMRÅDE (Pbl. § 25, 1.ledd nr. 3) / SAMFERDSELSANLEGG OG INFRASTRUKTUR (PBL 2008, § 12-5, nr.2)

- 4.1.1 Samlevei (Louises vei) skal opparbeides som S1-vei til feltene A, B og C med overgang til A3-vei (6,0 m) fra felt C etter Kristiansand kommunes veinormaler.
- 4.1.2 Adkomstveien opparbeides etter kommunens veinormer.
- 4.1.3. Gjesteparkering opparbeides i hvert delfelt som planene viser.
- 4.1.4 Formålet med kjøreveien i felt A nr. 2-14 er å sikre atkomsten til parkeringskjeller under leilighetsbygg. Kjøreveien skal være felles for beboer av eiendommen gnr. 36 / bnr. 234. Bredden på kjøreveien er maks 4,5 m.

§ 5 FRIOMRÅDER (Pbl. § 25, 1.ledd nr. 4)

- 5.1 I friområder kan det oppføres bygninger og anlegg som tjener til å fremme formålet.
- 5.2 Skrenter og stup må i nødvendig utstrekning sikres med gjerde.
- 5.3 Tiltak innen friområdene kan ikke gjøres uten samtykke fra Kommunen, hogstplan skal godkjennes av Kommunen.
- 5.4 Lekeplassene skal ha kjøreadkomst til sandkasser og adkomst til friområder skal ryddes.
- 5.5 Kvartalslekeplassen opparbeides for ballspill i henhold til 8.2.

§ 6 SPESIALOMRÅDER (Pbl § 25,1. ledd nr. 6)

- 6.1 Områder inntil sikt-trekanter og siktsoner som vist på planen må ikke ha høyere mur eller vegetasjon enn 0,5 meter.

§ 7 FELLESOMRÅDER (Pbl § 25, 1. ledd nr. 7)

- 7.1 Felles avkjørsler og parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til planen.
- 7.2 Felles adkomst i delfelt A er felles for hus 18 – 28.
Felles garasjerekke og biloppstillingsplass nr. 34 er til hus 18 - 28
Terrassehusboligene skal ha felles biloppstillingsplass i kjelleretasjen.

§ 8 KOMBINERTE FORMÅL, (Pbl. § 25,2. ledd)

8.1 Terrassehus i felt B2 skal ha felles- og offentlig parkering i kjelleretasjen.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

- 9.1 Lekeplasser skal være opparbeidet, eventuelt i etapper ved oppdeling i byggetrinn, før innflyttingstillatelse gis til inntilliggende boliger.
- 9.2 Kvartalslekeplassen skal være ferdig opparbeidet innen ½ av bolighusene er oppført.
- 9.3 Det må være tilstrekkelig skolekapasitet for området før feltet kan opparbeides.
- 9.4 Ras-sikringsplan skal godkjennes av kommunen innen arbeidene settes i gang i marken.
- 9.5 Lekeplass ved nr.2-14 i felt A, må være opparbeidet i henhold til innsendt uteomhusplan og i tråd med reguleringsendringer før grensejustering på tilstøtende tomter nr. 20 og 22 kan godkjennes.
- Før brukstillatelse gis til felt C2 skal:
1. Lekeplass 3, mellom felt B og C skal være ferdig opparbeidet.
 2. Møteplass ved adkomsten til felt C skal være ferdig opparbeidet.
 3. 4 gjesteplasser ved adkomsten til felt C skal være ferdig opparbeidet.
 4. Fartsdempende tiltak i Louises vei være ferdig opparbeidet
 5. Godkjent riggplan foreligger som viser bl.a. sikkerhetstiltak i anleggsfasen.
 6. Godkjent utomhusplan foreligger.

Kristiansand 15.09.1999

rev. 1.08.2000, rev. 23.1.2001

rev. i.h.t. Byutviklingsstyrets vedtak 28.06.01 sak nr. 257/01

rev. i.h.t. Byutviklingsstyrets vedtak 17.03.05 sak nr. 129/05

rev. i.h.t. Byutviklingsstyrets vedtak 26.05.05 sak nr. 204/05

rev. i.h.t. vedtak 06.06.2006

rev. i.h.t. vedtak 10.04.2007

rev. i.h.t. vedtak 15.05.2007

rev. i.h.t. Byutviklingsstyrets vedtak 17.06.2010, sak nr. 171/10

rev. i.h.t. vedtak 12.12.2013

rev. i.h.t.. Bystyrets vedtak 21.05.2014 sak nr. 78/14. endring i §2.3, §2.4 og §9.5.

Godkjent av bystyret i Kristiansand i møte 15.03.2000 som sak nr. 26.

Plan- og bygningssjefen



KARTUTSKRIFT

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Målestokk: 1:3000

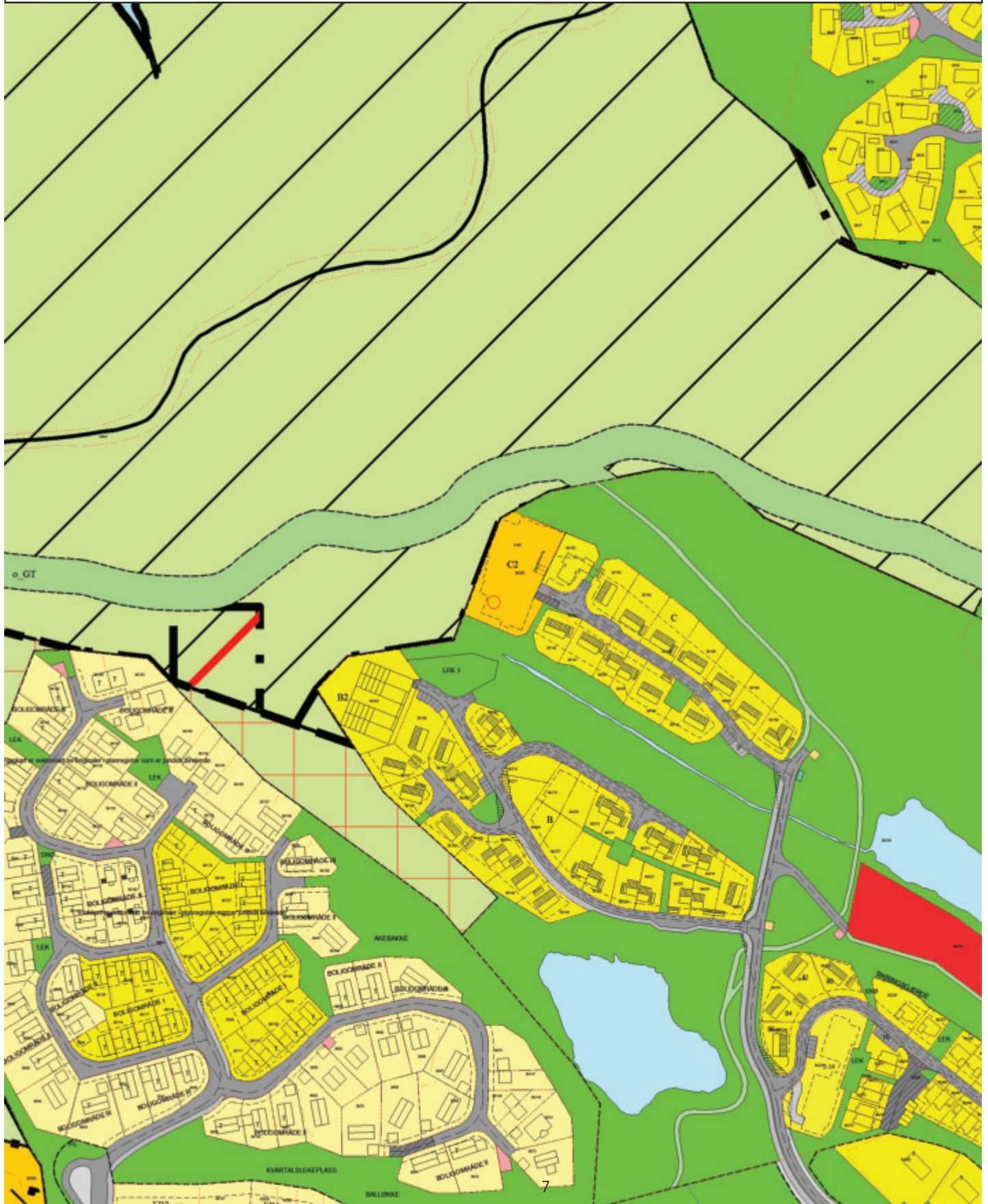


Område: Louises vei 93A

Dato: 17.04.2023

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 831
Reguleringsbestemmelser for
LINDTJØNN

§1. GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealene brukes som vist på planen. Det regulerte området omfatter følgende:

- Byggeområde Boliger
 Garasjer
 Offentlige bygninger
- Bebyggelse og anlegg (Pbl.2008, § 12-5 Nr.1)
 - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Trafikkområder Kjørevei og gjesteparkering
 Gang- og sykkelvei /fortau
 Annen veigrunn
- Samferdselsanlegg og infrastruktur (PBL 2008, § 12-5, nr.2)
 - Kjørevei
 - Parkeringsplasser (under bakke)
- Friområder Lek og ballplass
 Turvei
 Friområde i vann
- Spesialområder Kommunaltekniske anlegg
 Frisiktsoner
- Fellesområde Felles avkjørsel
 Felles parkeringsplasser

§2 BYGGEOMRÅDER (Pbl. §25, 1. ledd nr. 1) / BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl.2008, § 12-5 Nr.1)

- 2.1 Eneboligtomtene kan ha tillatt bebygd areal, BYA=30%. Der terrenget tilsier det kan underetg. tillates.
 Tillatt takvinkel er fra 22 – 45 grader. Mønehøyde målt fra gjennomsnittlig terreng må ikke overstige 7,5 meter. Bygningene skal ha saltak eller valmtak og lik takvinkel og taktype skal tilstrebes for bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning. Eneboliger innen felt A kan bebygges i en funkisstil med flatt tak, og med en enhetlig utforming for alle boligene. Max takhøyde skal ikke overstige 7,8m fra gjennomsnittlig målt terreng.
- 2.2 2-mannsboligtomtene kan ha tillatt bebygd areal, BYA= 40%. Der terrenget tilsier det kan underetg. tillates. Tillatt takvinkel er fra 22-45 grader. Mønehøyde målt fra gjennomsnittlig terreng må ikke overstige 7,5 meter. Bygningene skal ha saltak eller valmtak og lik takvinkel og taktype skal tilstrebes for bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning. 2-mannsboligene i delfelt A skal ha en enhetlig utforming med flate tak. Boligene skal ha maks. 2 etasjer med mulighet for takterrasse. Maks. takhøyde skal ikke overstige 7,8 m fra gjennomsnittlig terreng.

- 2.3 Terrassehus B2 kan ha tillatt bruksareal T-BRA=2.000 m². Mønehøyde fra gjennomsnittlig målt terreng må ikke overstige 13 meter i felt B2.-Mønehøyde felt B2 max. cote 78,0m.
Tilbaketrukket takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 1,0 m over tillatt maksimal gesims-/mønehøyde for leilighetsbygg i felt A. Takoppbygg kan maksimalt dekke 10 % av byggets totale takflate for felt A. Byggegrenser for feltene B2 og C2 er sammenfallende med vegglin. Bebyggelsen må behandles særskilt med en samlet byggeanmelding for blokkene i det enkelte delfelt. Utomhusplan godkjennes sammen med byggemelding. Leilighetene skal ha livsløpsstandard.
- 2.4 Leilighetsbygg på C2: Det kan tillates inntil 24 leiligheter med varierende størrelser på 50 – 150 m².
Maks BRA er 2.400 m². Areal under bakken regnes ikke med i BRA.
Maks gesimshøyde, inkludert parapet, er på cote 65,0m. Gesimshøyde fra gjennomsnittlig målt terreng må ikke overstige 11,5 m. Tilbaketrukket takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 1.0m over tillatt maksimal gesimshøyde. Takoppbygg kan maksimalt dekke 10 % av byggets totale takflate, dog ikke mer enn 25 m².
Det skal avsettes 1,5 parkeringsplasser pr. leilighet som inkluderer 0,25 gjesteparkering. Gjesteparkering kan ikke selges videre til beboerne. Parkeringsareal kan ligge utenfor byggegrense men må løses på egen tomt. Alle bygningsfunksjoner som er fullstendig under terreng kan plasseres utenfor byggegrense men innenfor egen tomt.
Balkongene kan krage ut over byggegrense, men ikke ut over tomtegrense mot regulert friareal. Det avsettes min 50 m² uteoppholdsareal pr leilighet inkludert terrasser, egnet areal på felles tomt og portal i 4. etasje.

Det avsettes 2 gjesteparkeringsplasser for gatens øvrige beboere på tomt C2 og i tillegg 4 nye gjesteparkeringsplasser ved innkjørselen til felt C.
Det etableres felles miljøstasjon /søppelrom på tomten for alle enhetene i leilighetsbygget.
- 2.5 Barnehagen kan bebygges med 1 etasjes hus med valmet tak og maks takvinkel 25 grader. Mønehøyde målt fra gj.sn. terrengnivå maks. 8,0 m. T-BRA=700 m².
- 2.6 Ved innsending av byggemelding skal det vises garasjeplassering og totalt 2 p-plasser pr. bolig. I tillegg skal det være 1 biloppstillingsplass pr. hybelleilighet. Garasje kan bygges utenfor opptegnet byggegrense. Mot friområde må garasjen være av en begrenset størrelse (enkeltgarasje) og utføres på en slik måte at bygget blir minst mulig synlig fra friområdet. Mot friområdet skal garasjen ligge minst 4 meter fra grensen. Det skal være avsatt ¼ biloppstillingsplass pr. bolig på offentlig parkeringsplass.
- 2.7 All synlig forstøtningsmur skal enten jordkles eller bekles med naturstein. Mur høyere enn 1,5 meter skal terraseres.
- 2.8 Leilighetsbygg nr. 2-14 i felt A: Tillatt bruksareal er maks BRA= 1900 m².
Parkeringskjeller, sportsboder og tekniske rom under bakken kommer i tillegg til de 1900 m², og kan ligge utenfor byggegrense.
Gesimshøyde skal ikke overstige cote 74,50. Heis/trappehus, begrenses til maks BRA 50, 0m², og kan være 1,5 høyere enn maks gesimshøyde.
- Antall leiligheter må ikke overstige 21 stk. i leilighetsbygg, felt A, nr. 2-14. Samtlige leiligheter skal ha livsløpsstandard. Det skal være 50,0m² uteareal pr. leilighet, derav minst 15m² egen privat balkong. Takterrasse kan aksepteres som uteareal.

Utomhusplan skal sendes inn sammen med byggemelding. Det må sikres adkomst fra bygget direkte til lekeareal fra 3.etasje

Det kan oppføres 2 blokker i maks 3 etg. Disse kan bygges sammen med en svalgang som skal være åpen/transparent i alle etasjer. Blokkene skal ha flatt tak, og ha en utforming som harmonerer med øvrig bebyggelse i felt A. Bygningskropp skal være variert og oppdelt. Byggets fasade mot lekeareal må utformes åpen / transparent slik at man ikke får en tett veggskive.

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr. leilighet i kjelleretasje..

§ 4 TRAFIKKOMRÅDE (Pbl. § 25, 1.ledd nr. 3) / SAMFERDSELSANLEGG OG INFRASTRUKTUR (PBL 2008, § 12-5, nr.2)

- 4.1.1 Samlevei (Louises vei) skal opparbeides som S1-vei til feltene A, B og C med overgang til A3-vei (6,0 m) fra felt C etter Kristiansand kommunes veinormaler.
- 4.1.2 Adkomstveien opparbeides etter kommunens veinormer.
- 4.1.3. Gjesteparkering opparbeides i hvert delfelt som planene viser.
- 4.1.4 Formålet med kjøreveien i felt A nr. 2-14 er å sikre atkomsten til parkeringskjeller under leilighetsbygg. Kjøreveien skal være felles for beboer av eiendommen gnr. 36 / bnr. 234. Bredden på kjøreveien er maks 4,5 m.

§ 5 FRIOMRÅDER (Pbl. § 25, 1.ledd nr. 4)

- 5.1 I friområder kan det oppføres bygninger og anlegg som tjener til å fremme formålet.
- 5.2 Skrenter og stup må i nødvendig utstrekning sikres med gjerde.
- 5.3 Tiltak innen friområdene kan ikke gjøres uten samtykke fra Kommunen, hogstplan skal godkjennes av Kommunen.
- 5.4 Lekeplassene skal ha kjøreadkomst til sandkasser og adkomst til friområder skal ryddes.
- 5.5 Kvartalslekeplassen opparbeides for ballspill i henhold til 8.2.

§ 6 SPESIALOMRÅDER (Pbl § 25,1. ledd nr. 6)

- 6.1 Områder inntil sikt-trekanter og siktsoner som vist på planen må ikke ha høyere mur eller vegetasjon enn 0,5 meter.

§ 7 FELLESOMRÅDER (Pbl § 25, 1. ledd nr. 7)

- 7.1 Felles avkjørsler og parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til planen.
- 7.2 Felles adkomst i delfelt A er felles for hus 18 – 28.
Felles garasjerekke og biloppstillingsplass nr. 34 er til hus 18 - 28
Terrassehusboligene skal ha felles biloppstillingsplass i kjelleretasjen.

§ 8 KOMBINERTE FORMÅL, (Pbl. § 25,2. ledd)

8.1 Terrassehus i felt B2 skal ha felles- og offentlig parkering i kjelleretasjen.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

- 9.1 Lekeplasser skal være opparbeidet, eventuelt i etapper ved oppdeling i byggetrinn, før innflyttingstillatelse gis til inntilliggende boliger.
- 9.2 Kvartalslekeplassen skal være ferdig opparbeidet innen ½ av bolighusene er oppført.
- 9.3 Det må være tilstrekkelig skolekapasitet for området før feltet kan opparbeides.
- 9.4 Ras-sikringsplan skal godkjennes av kommunen innen arbeidene settes i gang i marken.
- 9.5 Lekeplass ved nr.2-14 i felt A, må være opparbeidet i henhold til innsendt uteomhusplan og i tråd med reguleringsendringer før grensejustering på tilstøtende tomter nr. 20 og 22 kan godkjennes.
- Før brukstillatelse gis til felt C2 skal:
1. Lekeplass 3, mellom felt B og C skal være ferdig opparbeidet.
 2. Møteplass ved adkomsten til felt C skal være ferdig opparbeidet.
 3. 4 gjesteplasser ved adkomsten til felt C skal være ferdig opparbeidet.
 4. Fartsdempende tiltak i Louises vei være ferdig opparbeidet
 5. Godkjent riggplan foreligger som viser bl.a. sikkerhetstiltak i anleggsfasen.
 6. Godkjent utomhusplan foreligger.

Kristiansand 15.09.1999

rev. 1.08.2000, rev. 23.1.2001

rev. i.h.t. Byutviklingsstyrets vedtak 28.06.01 sak nr. 257/01

rev. i.h.t. Byutviklingsstyrets vedtak 17.03.05 sak nr. 129/05

rev. i.h.t. Byutviklingsstyrets vedtak 26.05.05 sak nr. 204/05

rev. i.h.t. vedtak 06.06.2006

rev. i.h.t. vedtak 10.04.2007

rev. i.h.t. vedtak 15.05.2007

rev. i.h.t. Byutviklingsstyrets vedtak 17.06.2010, sak nr. 171/10

rev. i.h.t. vedtak 12.12.2013

rev. i.h.t.. Bystyrets vedtak 21.05.2014 sak nr. 78/14. endring i §2.3, §2.4 og §9.5.

Godkjent av bystyret i Kristiansand i møte 15.03.2000 som sak nr. 26.

Plan- og bygningssjefen



ARK NET
V/ Janicke Jebsen Vinje
Østerveien 6
4631 Kristiansand

Vår ref.: 200602782-11/MAH
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Kristiansand, 06.06.2006

**Mindre vesentlig reguleringsendring av reguleringsplan for Lindtjønn vedtatt
15.03.2000. Vedtak.**

Jeg viser til deres brev av 27.02.06 og 24.03.06 hvor det søkes om en mindre vesentlig reguleringsendring av reguleringsplan for Lindtjønn vedtatt 15.03.2000.

Foreslåtte endringer er:

- o Nedkjørsel til terrasseblokkene endres
- o Felles gjesteparkering er flytta til taket på terrasseblokkene
- o Krav om antall p-plasser reduseres til å være i henhold til kommunens vedtekter
- o Byggegrensene endres
- o Det gis tillatelse til en fylling ut i friområdet mot nord
- o Forstøtningsmuren forlenges til også å omfatte nr. 89 og 91
- o Mønehøyde for heishus økes til maks cote 66,0

Foreslåtte endringer er vist på plankart datert 23.09.03 sist revidert 04.05.06, bestemmelsene vil revideres i etterkant jf. endringene ovenfor.

Varsel om en mindre vesentlig reguleringsendring ble sendt ut i brev av 28.04.06. Det kom inn merknader fra Louisesvei 99, 101, 103 og Rådet for funksjonshemmede. Merknadene gjelder frykt for økt støy når nedkjørselen til parkeringskjelleren vender rett mot eiendommene og at økt høyde på heishus vil redusere utsikt. De er i tillegg negative til at antall parkeringsplasser reduseres. Rådet for funksjonshemmede er bekymra over at ikke universell utforming er nevnt i saken. Det er også frustrasjon over lite forutsigbarhet og forskjellsbehandling når nye planer endres.

Plan- og bygningsetatens forstår frustrasjonen over at nye reguleringsplaner endres, men i noen tilfeller er en endring nødvendig. I følge arkitekten er nedkjørselen til parkeringskjeller slik den er vist på gjeldende reguleringsplan fysisk umulig å få til. Det blir to heishus med mønehøyde 1 meter over tak, heishusene har dimensjonen 2,5 x 2,5 meter. Antall parkeringsplasser i henhold til kommunens vedtekter skal gi god parkeringsdekning i området. Jf. § 2.4 i bestemmelsene til gjeldende reguleringsplan skal alle leilighetene i terrassehuset ha livsløpsstandard. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at endringene av planen vil gi særlige negative konsekvenser for området.

Plan- og bygningssjefen vedtar med delegert myndighet denne endringen av reguleringsplan for Lindtjønn vedtatt 15.03.2000 som en mindre vesentlig reguleringsendring, jf. plan- og bygningslovens § 28-1, nr. 2.

Postadresse
Kristiansand kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Besøksadresse
Tollbodgt. 22,4604
Kristiansand
Vår saksbehandler
Margrete Havstad
Telefon/Telefaks
38 07 55 30/38 07 55 44

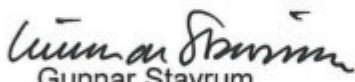
E-postadresse

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no/>
Foretaksregisteret
NO963296746

Merknadene omfatter ikke Louisesvei 97, som nå kan få sin byggesøknad behandlet.

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forvaltningslovens § 18, jfr. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten.

Med hilsen


Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef


Margrete Havstad
Saksbehandler

Vedlegg

1. Adresseliste offentlige instanser
2. Adresseliste grunneiere og naboer
3. Reguleringsendring, datert 23.09.03, sist revidert 04.05.06
4. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser godkjent av bystyret 15.03.2000
5. Brev fra Jebsen Vinje AS datert 27.02.06 og 24.03.06

Kopi:
Offentlig instanser, grunneiere og naboer jf. adresselister
Byutviklingsstyret

SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 201306759
Saksbehandler Anna Sofia Kristjánsdóttir

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Byutviklingsstyret	08.05.2014	97/14
2 Bystyret	21.05.2014	78/14

LOUISES VEI 93. DETALJREGULERING. SLUTTBEHANDLING.

BYSTYRET 21.05.2014 SAK 78/14

Vedtak:

1. Bystyret vedtar endring av reguleringsplan for Lindtjønn, sist datert 11.02.2014, med bestemmelser sist datert 23.04.2014, med følgende endring i bestemmelser:

(Enst)

- a. I punkt § 2.4 endres utnyttelsesgraden til 2.400 m².
(32/21)

2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.

(Enst)

Forslag:

KRF fremmet følgende forslag:

«I punkt §2.4 endres utnyttelsesgraden til 2400 m2.»

Votering:

Byutviklingsstyrets innstilling pkt. 1 ble enstemmig vedtatt.

Ved alternativ votering ble KRFs forslag vedtatt med 32 stemmer, mens 21 stemte for Byutviklingsstyrets innstilling pkt. 1a.

Byutviklingsstyrets innstilling pkt. 2 ble enstemmig vedtatt.

RETT UTSKRIFT:



23.05.2014



Fylkesmannen i Vest-Agder

Samfunnsavdelingen

Saksbehandler: Kathrine Tjensvoll Granli
Tlf.: 38 17 62 42

Deres ref.: 201306759
Vår ref.: 2014/935

Vår dato: 15.07.2015
Arkivkode: 421.4

Kristiansand kommune
Postboks 417 Lund
4604 Kristiansand S

KRISTIANSSAND KOMMUNE	
Saksnr. 201306759	Dok.nr. 83
17 JULI 2015	
Enhet/Saksbeh.	Arkivkode
Unnt off. iht.	

Kristiansand kommune. Fylkesmannens behandling av klage over vedtatt reguleringsendring for Lindtjønn, Louises vei 93

Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak.

Vi viser til kommunens oversendelse mottatt her 10.03.2015.

Sakens bakgrunn

Trollvegg Arkitektstudio AS har, på vegne av Sør eiendom AS, fremmet forslag til endring av detaljregulering for Lindtjønn – Felt C2. Formålet med detaljreguleringen er i hovedsak å endre bebyggelsestype fra terrasseblokk til ordinær blokk, samt å endre plassering av bebyggelsen på tomten. Dette for å forbedre lys og solforhold i leilighetene.

Saken var oppe til førstegangsbehandling i byutviklingsstyret den 05.12.2013, hvor det ble truffet vedtak om å behandle saken som en ordinær planendring grunnet protester fra naboer, samt legge planforslaget ut til høring.

Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 11.02.2014 til 19.03.2014 hvor det kom inn 6 merknader, herunder fra 4 berørte naboer.

Bystyret behandlet planforslaget i møte den 21.05.2014. Følgende vedtak ble truffet:

"1. Bystyret vedtar endring av reguleringsplan for Lindtjønn, sist datert 11.02.2014, med bestemmelser sist datert 23.04.2014, med følgende endringer i bestemmelser: (Enst)

a. I punkt § 2.4 endres utnyttelsesgraden til 2400 m². (32/21)

2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale. (Enst)"

Melding om vedtaket ble sendt ut ved brev av 02.06.2014. Grunnet feil vedlagte reguleringsbestemmelser, ble vedtaket sendt ut på ny i brev av 09.12.2014 med ny klagefrist innen 12.01.2015.

Reguleringsvedtaket ble ved brev av 11.01.2015 påklaget av Alexander Nesje, eier av Louises vei 91B, gnr. 36 bnr. 192. Vi viser til klagen i sin helhet.

Byutviklingsstyret behandlet klagen i møte den 05.03.2015. Utvalget fastholdt bystyrets vedtak. Saken ble deretter oversendt Fylkesmannen for endelig klagebehandling.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat. Vi viser til sakens dokumenter.

Fylkesmannens vurdering

Klagen behandles i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) av 2008 § 12-12 tredje ledd, jf. § 1-9, samt delegasjon av avgjørelsesmyndighet fra Miljøverndepartementet, jf. rundskriv T-2/09. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken, og herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 34 andre ledd.

Fylkesmannen legger, på bakgrunn av opplysningene i saken, til grunn at klagerne har klagerett og at klagefristen er overholdt, jf. forvaltningsloven (fvl.) §§ 28 og 29.

Saken anses forsvarlig opplyst, jf. fvl. § 17, 1. ledd. Vi viser til saksdokumentene. Befaring på stedet anses unødvendig da de faktiske forhold er tilstrekkelig belyst med kart, flyfoto og bilder.

Når det gjelder det planfaglige skjønn, herunder arealdisponeringen innen planområdet, er det etter plan- og bygningslovens regler kommunestyret som er planleggings- og reguleringsmyndighet, og som etter en samfunnsmessig vurdering i samråd med berørte fagetater og andre som måtte ha interesser i planområdet, avgjør hvilke områder som skal tas med i reguleringsplanen og hvordan disse eventuelt skal utnyttes, jf. pbl. §§ 3-2 og 3-3. Ved utarbeidelse av en detaljregulering må det foretas brede planmessige vurderinger av hvilken utnytting av området som totalt sett regnes som mest tjenlig. Denne avgjørelsen, som må baseres på lokalkunnskap, vil være av skjønnsmessig art. I vurderingen må ulike og til dels motstridende interesser veies mot hverandre. Av dette følger at en plan vil kunne være til ulempe for en eller flere parter uten at dette er til hinder for at planen godkjennes.

Fylkesmannen myndighet til å gjøre endringer i en detaljregulering som er påklaget er begrenset. Fylkesmannen kan ikke selv endre planen, men kan, dersom en finner grunn til det, forsøke å få kommunen til selv å velge en annen løsning. Dersom dette ikke fører frem skal saken, sammen med Fylkesmannens uttalelse, sendes Kommunal- og moderniseringsdepartementet for avgjørelse. For Fylkesmannens vurdering av en slik sak vil sentrale momenter være bl.a. graden av flertall i kommunestyret samt de regionale fagetaters holdning til planen. Fylkesmannen ved sin vurdering skal legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyret, jfr. fvl. § 34, annet ledd.

Klager mener at antall boenheter må reduseres pga parkeringsdekningen, av trafiksikkerhetshensyn og av hensyn til barns sikkerhet. Han anfører at planendringen ikke har regulert inn arealer til snørydding. Videre mener klager at bygget fremstår ruvende med en stor boligmasse med en 50 meter lang og 12 meter høy fasade mot lysløypa. Klager stiller også spørsmål ved om parkeringsarealet i realiteten vil ligge over eller under bakkenivå.

Tomten som omfattes av reguleringsendringen ligger i enden av delfelt C i Lindtjønn reguleringsplan, vedtatt 15.03.2000. Området innenfor reguleringsplanen er i all hovedsak ferdig utbygd og opparbeidet med 13 bolighus, barnehage og infrastruktur, men Felt C2 er en av to tomter i planområdet som ikke er ferdigstilt. Felt C2 grenser mot friområdet Jegersberg og et par eldre regulerte boliger.

Gjeldende plan viser en terrasseblokk med parkering under bakken. Det legges nå opp til oppføring av boligblokk med inntil 24 boenheter, uteareal pr boenhet på minst 50 m² og med 1,5 biloppstillingsplasser pr boenhet inkludert gjesteparkering. Parkering skal ifølge planbeskrivelsen løses med at ca 2/3 av beboernes parkering legges i parkeringskjeller, mens

resterende parkeringsplasser samt gjesteparkering legges på gatenivå. Utnyttelsen av tomten oppgis å bli uendret med en total tillatt bruksareal på 2400 T-BRA.

Fylkesmannen har innledningsvis noen merknader til reguleringsplanens utforming.

Regler om krav til innhold i reguleringsplaner fremgår blant annet av pbl kap 12 og forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister (kart- og planforskriften) av 26.06.2009. Miljøverndepartementet har videre utarbeidet veileder T-1490 Reguleringsplan – utarbeiding av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven. Departementet har også utarbeidet veileder til kart- og planforskriften. Det fremgår av pbl. § 12-5 første ledd at "for hele planområdet skal det angis arealformål". Arealformålene, som kan deles inn i underformål og kombineres innbyrdes, er oppregnet i § 12-5 andre ledd. Videre følger det av pbl. § 12-7 første ledd at "i reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser til arealformål og hensynssoner". De forhold det kan gis bestemmelser om fremgår av pkt. 1 til og med 14 i samme bestemmelse. Av kart- og planforskriften § 9 første ledd fremgår at endelig vedtatt arealplan består av plankart, planbestemmelser, eventuelt med vedlegg eller illustrasjoner som er gjort juridisk bindende gjennom bestemmelsene, og planbeskrivelsen som var grunnlaget for planens endelige vedtakelse. Av femte ledd fremgår at plankart skal vise innhold og rettslige virkninger på en klar og entydig måte.

Arealformålet for området C2 er vist som bebyggelse og anlegg. Gjesteparkeringsplassene ved innkjørselen til boligområdet er vist som samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – parkeringsplasser.

I planbeskrivelsen og i kommunens saksfremstilling til planendringen fremgår det at parkering for boligblokken ønskes løst med at ca 2/3 del av beboernes parkering legges i parkeringskjeller. Av planbeskrivelsen s.9 fremgår det videre at snittegninger av boligblokken viser parkeringsanlegg i byggets 2. etasje.

Reguleringsplanen for boligområde C2 - Lindtjønn inneholder bestemmelser med krav til parkeringsdekning i tråd med pbl § 12-7 første ledd nr. 7, jf bestemmelsene pkt 2.4 fjerde ledd. Når det gjelder plassering av parkeringsplassene, angir reguleringsbestemmelsene og plankartet kun plassering av gjesteparkeringsplassene, og ikke de øvrige parkeringsarealer for området. Reguleringsbestemmelsene pkt 7.2 sier at terrassehusboligene skal ha felles biloppstillingsplass i kjelleretasjen. Etter planendringen, hvor bebyggelsen på felt C2 endres fra terrassehus til boligblokk, vil ikke denne bestemmelsen være dekkende. Planen har videre parkeringsbestemmelser for øvrige felt med blokkbebyggelse, herunder bestemmelsene pkt 2.8 som sier at leilighetsbygg i felt A skal ha parkeringsplasser i kjeller, og pkt 8.1 som regulerer at terrassehus i felt B2 skal ha parkering i kjelleretasjen. Planbestemmelsene skal være en utdypning av de rammer som fastsettes i plankartet. Det er en svakhet ved planen at parkeringsløsningen for felt C2 ikke er tilstrekkelig klarlagt i planendringen av 21.05.2015. En sammenstilling av kommunens saksfremstilling til vedtak og planbeskrivelsen viser derimot klart at parkeringsareal i hovedsak ønskes lagt i parkeringskjeller. Fylkesmannen anmoder kommunen om å innarbeide dette i bestemmelsene pkt 2.4.

Vi bemerker for øvrig at kommunen med fordel kunne delt arealformålet bebyggelse og anlegg inn i underformål for å tydeliggjøre hvilke funksjoner som skal fylle planområdet. Både for å gjøre planen lettere tilgjengelig for publikum, og for å gi en mer presis styring med utforming og bruk av arealene innenfor planområdet.

Vurdering av klagers anførsler

Antall boenheter

Klager ønsker en reduksjon i antall boenheter, og viser til at fylkesmannens miljøvernavdeling har anbefalt, og plan-, bygg- og oppmålingsetaten har foreslått en reduksjon for å sikre kvalitativt gode uteoppholdsarealer. Klager viser til at færre boligheter vil gi mindre trafikk i området, noe som bedre vil ivareta barns sikkerhet.

Antall boenheter har vært problematisert og fremhevet fra tidlig i planprosessen, både av fagetater og av beboere som har kommet med merknader til foreslåtte planendring. Forslagsstiller har skissert en planløsning som oppfyller krav til uteoppholdsareal. Fylkesmannen kan ikke se at antallet boenheter er problematisk i forhold til sikring av uteoppholdsarealer. Vi ser derimot at det kan by på trafikale utfordringer å legge en boligblokk med inntil 24 boenheter i enden av et etablert boligfelt. Arealene har hele tiden vært avsatt til blokkbebyggelse, og utbyggingen er i tråd med utbyggingsinteresser og ivaretar fortetningshensyn. Bystyret har enstemmig vedtatt planendringen som åpner for boligblokk med inntil 24 boenheter, og ingen statlige eller regionale organer med innsigelseskompetanse har reist innsigelse til planforslaget. Når bystyret enstemmig har vedtatt reguleringsendringen, og ingen organer med innsigelseskompetanse har vesentlige innvendinger mot endringen slik den er vedtatt, tilsier hensynet til det kommunale selvstyret at vi ikke foreslår for kommunen å endre det materielle innholdet i vedtatte reguleringsendring.

Bygningsvolum

Klager er bekymret for byggets ruvende fasade mot lysløypa. Fylkesmannen bemerker at planområdet hele tiden har vært regulert til blokkbebyggelse. Endringen er begrunnet i et ønske om å få en bedre løsning på en ellers dårlig gjeldende plan. Utforming av bygg og plasseringen er begrunnet i hensyn til beboerne av det nye bygget som får bedret solforhold. Utbygger oppgir at bygningsvolumet er tilpasset terrenget. En terrasseblokk ville hatt mer oppkuttet fasade, men høyden på ønsket blokkbebyggelse er innenfor reguleringsplanens begrensning. Kommunen har vært klar over hva slags arkitektonisk uttrykk bebyggelsen får, og hvilke endringer vedtatte planendring innebærer i forhold til omkringliggende turområder. Vi mener kommunen har foretatt en grundig og faglig begrunnet vurdering av ønsket arealbruk og utvikling i området. Heller ingen av fagetatene har reist innsigelse til planen på bakgrunn av plassering, størrelse, høyde eller utforming av planlagt bebyggelse. Hensynet til det kommunale selvstyret har i en slik situasjon stor vekt, og tilsier at vi ikke foreslår endringer i planen.

Snørydding

Klager anfører at planendringen ikke tar tilstrekkelig hensyn til behov for arealer til snørydding. Han viser til at området hvor man hadde planlagt snøfjerning, nå er planlagt som uteareal med bocciabane, beplantning og benker. Kommunen oppgir at snøen kan brøytes inn på planlagt parkeringsplass og dumpes ned fra taket av parkeringskjelleren, og for øvrig at beboerne selv må ta ansvar for å rydde snø på egen tomt. Fylkesmannen mener det er uheldig at det ikke er planlagt plass til snøopplag innenfor planområdet, og er enig med klager at snørydding blir vanskeliggjort med det nye, planlagte uteoppholdsarealet der hvor snøen var tenkt dumpet. Vi finner imidlertid ikke at vi bør be kommunen endre planen av denne grunn, da vurderingene i all hovedsak er avveininger av lokal karakter. De berørte fagetater har ikke hatt negative merknader til trafikksituasjonen vinterstid, og vi mener dermed ikke vi kan be kommunen endre planen på grunn av at en gjennomføring vil problematisere snøfjerning i området.

Parkering over og under bakken

Klager er bekymret for plasseringen av gjesteparkeringsplasser. Han stiller også spørsmål ved om parkeringsanlegget til boligblokken i realiteten vil bli liggende under bakken, og viser til bestemmelsene i TEK10 om beregning av bruksareal (BRA). Fylkesmannen forstår spørsmålet som en anførsel om at beregning av maksimalt tillatt bruksareal blir feil dersom parkeringsarealet blir liggende over bakken.

Når det gjelder plassering av gjesteparkeringsplasser, opplyser kommunen at dette ble gjort for å redusere trafikk inn i feltet. Fylkesmannen mener kommunen her har foretatt en faglig begrunnet vurdering av plasseringen, og vi har ingen merknader til valg av antall gjesteparkeringsplasser.

Det følger av planbestemmelsen pkt 2.4 at maks BRA er 2400 m², og at; *"(..)Areal under bakken regnes ikke med i BRA."* Det er anledning til å unnta parkeringsareal under bakken fra beregning av grad av utnytting, herunder fra beregning av bruksareal (BRA), jf TEK § 5-4 andre ledd bokstav b) og Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder Grad av utnytting § 5-4. TEK § 5-4 andre ledd bokstav b) sier at planbestemmelsene skal fastsette hvordan bruksareal helt eller delvis under terreng medregnes i grad av utnytting. Veilederen Grad av utnytting sier på s. 29 at bruksareal som hovedregel regnes for alle måleverdige plan, også for de som ligger helt eller delvis under terreng. Kommunen kan derimot i plan fastsette hvordan bruksareal helt eller delvis under terreng medregnes. Veilederen konkretiserer dette videre med å si at *"En bestemmelse om at areal helt eller delvis under terreng ikke skal medtas i beregningsgrunnlaget, kan kombineres med en bestemmelse om høyde for terrenget, jf. TEK10 § 5-9. På denne måten kan kommunen til en viss grad styre oppfylling på terrenget. Alternativt kan det gis bestemmelser om at areal helt eller delvis under terreng skal beregnes ut fra det opprinnelige terrenget, planert terreng, gatenivå eller en nærmere fastsatt kotehøyde."* Veilederen har også et eksempel på planbestemmelse som konkretiserer beregning av BRA der hvor areal ligger delvis over og delvis under bakken; *"Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal."*

Sivilombudsmannen uttaler i sak 2006/447 at angivelse av hvor stor grad av utnytting som kan tillates innenfor planområdet hører til de spørsmål en reguleringsplan skal gi et klart svar på. Bestemmelser om grad av utnytting må fastsettes av kommunestyret selv, og det antas at bakgrunnen for dette er at det ofte er knyttet interessekonflikter til spørsmål om utnyttingsgrad. Det er derfor sentralt at kommunestyret gir klare og enkelt praktikable regler om dette. Videre sier ombudsmannen at et avvik fra utgangspunktet om at areal under terreng skal regnes med i beregningen av BRA, vil kreve en uttrykkelig regulering i planbestemmelsene.

Fylkesmannen finner at planbestemmelsen pkt 2.4 er uklar i den forstand at den ikke presiserer om det er areal helt under bakken, areal delvis under bakken, eller areal som ligger helt eller delvis under bakken, som ikke skal medregnes i BRA. Planbestemmelsen konkretiserer heller ikke hvordan eventuelle areal delvis under bakken skal medregnes i BRA. Fylkesmannen mener en naturlig ordfortolkning, sammenholdt med manglende konkretisering av hvordan eventuelle areal delvis under terreng skal medregnes, tilsier at bestemmelsen kun må forstås slik at areal helt under terreng skal unntas fra beregning av utnyttelsesgrad.

Dersom kommunen hadde ment å regulere noe annet, måtte dette fremgå klart av reguleringsbestemmelsene.

Fylkesmannen legger til grunn at parkeringsplasser for boligblokken ønskes lagt i parkeringkjeller, jf drøftelsen over, og at kommunen har anledning til å vedta planbestemmelser som unntar arealer under terreng i beregning av grad av er utnytting. Terrenget på delfelt C2 er skrånende, noe som tilsier at det er muligheter for å legge noe parkeringsareal under bakken. Klager anfører at parkeringsanlegget blir liggende delvis over bakkenivå. Kommunen viser i denne forbindelse til at hva som ligger i reguleringsplanens ordlyd «under bakken», blir en skjønnsmessig vurdering i byggesaken. Vi kan tiltre dette, og vurderingen av om parkeringsarealet for omsøkte boligblokk på felt C2 rent faktisk ligger under bakken, vil derfor måtte vurderes i byggesaken.

Reguleringsvedtak er som nevnt over en type skjønnsmessig avgjørelse hvor Fylkesmannen ved sin vurdering skal legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyret, jfr. fvl. § 34, annet ledd. På bakgrunn av drøftelsen over, finner Fylkesmannen at planbestemmelsen vedrørende parkeringsareal og bestemmelsen om beregning av utnyttingsgrad er uklare, men vi finner ikke at det foreligger feil med reguleringsplanen eller planprosessen som tilsier ugyldighet. Hensynet til det kommunale selvstyret tilsier at det ikke foreslås endringer i de valg kommunen har gjort. På denne bakgrunn opprettholdes bystyrets reguleringsvedtak av 21.05.2014 . Det betyr at Alexander Nesje ikke har fått medhold i sin klage.

Vi anmoder kommunen om å gjøre nødvendige tilføyinger i planbestemmelsene vedrørende plassering av parkeringsareal som foreslått i drøftelsen over.

Fylkesmannens vedtak

Bystyrets vedtak av 21.05.2014 om reguleringsendring for felt C2 i detaljreguleringsplan for Lindtjønn opprettholdes under henvisning til begrunnelsen over. Klagen fra Alexander Nesje tas ikke til følge.

Fylkesmannens vedtak i klagesaken kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jfr. fvl. § 28 tredje ledd.

Partene i saken har med visse unntak rett til å se sakens dokumenter, jf. fvl. §§ 18 og 19. Klageren/klagerne er underrettet om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med hilsen

Brit Møll Abrahamsen (e.f.)
direktør

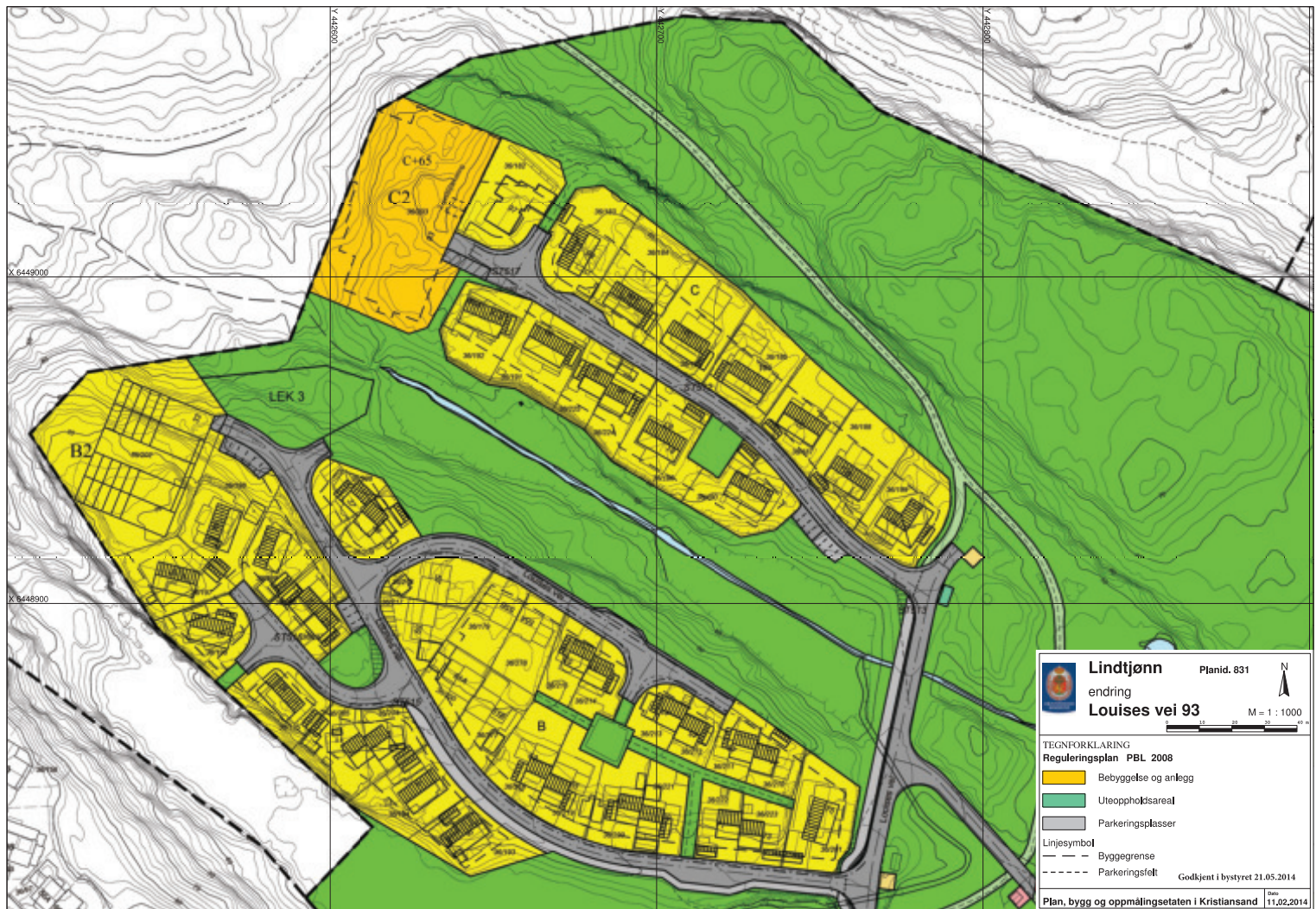
Kathrine Tjensvoll Granli
juridisk rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til:

AF Eiendom AS v/Jan Storsveen
Alexander Nesje
Trollvegg arkitektstudio AS
v/Michael Befus

Innspurten 15	0603	OSLO
Louises vei 91 B	4633	KRISTIANSAND S
Kongsgård alle 59	4632	KRISTIANSAND S





Kristiansand kommune

Postadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Telefon: 38075000

E-post: Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no;

Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no;

Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no

Dato: 17.04.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

Regulering

Gnr:	36	Bnr:	203	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Louises vei 93A, 4633 KRISTIANSAND S						

Kommuneplan	
Kommunedelplan	
Reguleringsplan	x
Bebyggelseplan	

Formål: bebyggelse og anlegg

Hensynssone:

Planer under arbeid:

Plankontakt:



FORENKLET SITUASJONSKART

FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 36

Bnr.: 203

Fnr.:

Snr.:

Adresse: Louises vei 93A

Sokkelhøyde:

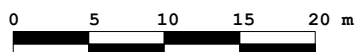
Koordinatsystem: Euref89 sone32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

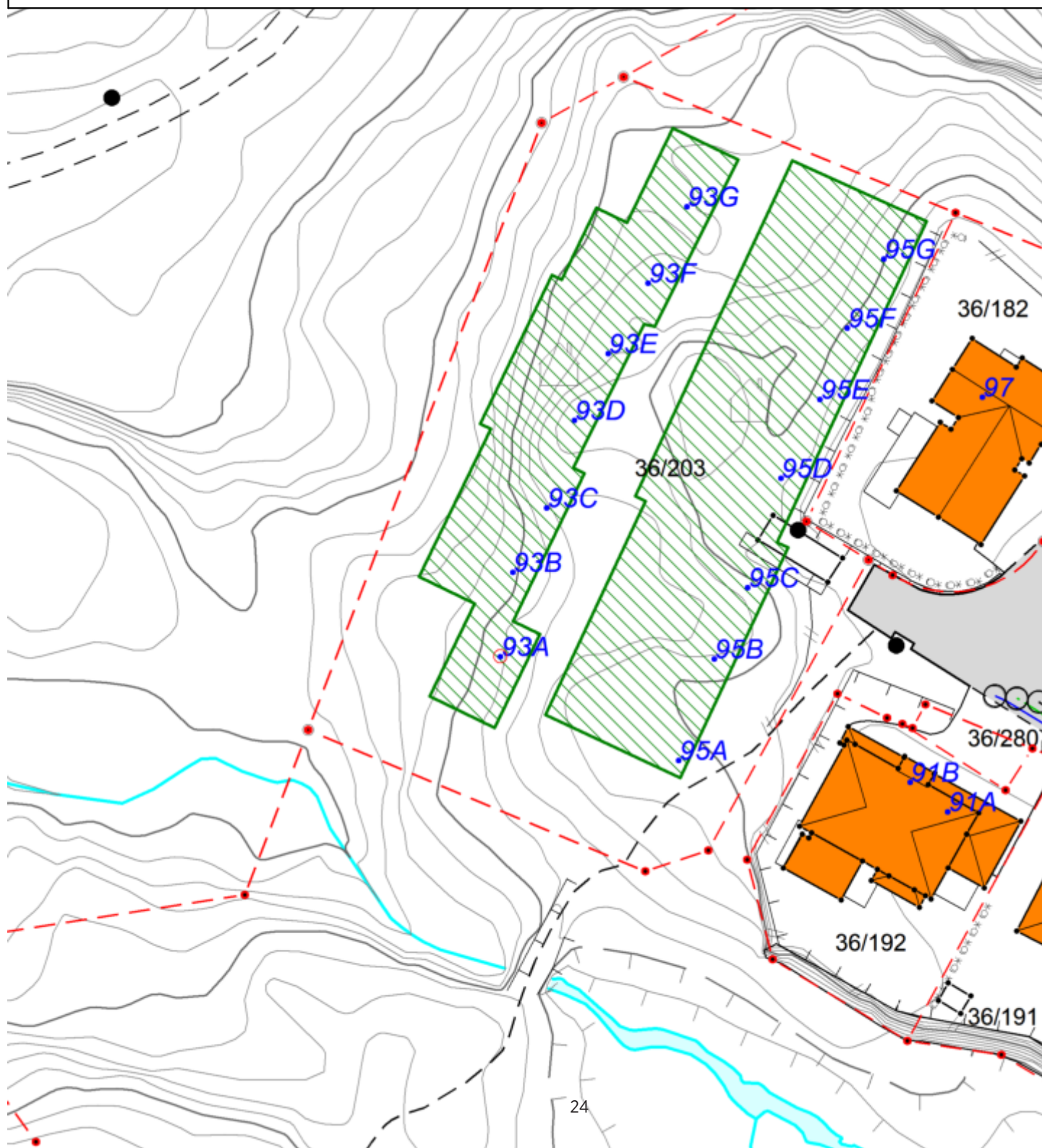
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:500



Dato: 17.04.2023

Sign.:



Meglerrapport



Eiendom: Louises vei 93 A
GID: 36/203/0/0
Betaler navn: SØREIENDOM AS
Utskrevet: 17.04.2023 13:42

	Nettopris	Bruttopris
Eiendomsskatt:		
4100 - Eiendomsskatt	12 066,60	12 066,60
Feie:		
Ingen feiegebyr		
Vann:		
Ingen vanngebyr		
Kloakk:		
Ingen kloakkgebyr		
Totale kommunale avgifter pr. år:	12 066,60	12 066,60

Andre opplysninger:

Spørsmål om eiendomsskatt, vann og avløp, ta kontakt med Kristiansand kommune – tlf 38 07 50 00

Spørsmål om feiegebyr rettes til KBR - tlf. 47 81 40 00

Dersom eiendommen har koblingsgebyr 2300 slam tilknyttet har denne septiktank / slamavskiller.

NORKART



[Nabolagsinfo og solforhold\(beta\).](#)

Velkommen til nabolagsinfo

Url til selve tjenesten for din eiendom ligger i linken midt på siden. Påfølgende side(r) viser hva tjenesten inneholder samt tips til bruk.

Dette er en tjeneste som gir deg informasjon om nabolaget, være seg boligtyper, demografi, sivilstand, avstander til skoler, barnehager, friluftsområder med mer. Tjenesten er under utvikling og vi tar forbehold om at det kan forekomme feil og mangler.

For å øke verdien på nabolagsinfo har vi lagt inn vår tjeneste «Solforhold og utsikt i 3D». Her får du tilgang til Norkarts 3D og kan se nærmere på eiendommen og nabolaget. I tillegg kan du justere tid/dato og se hvordan solforholdene er.

Bomiljø

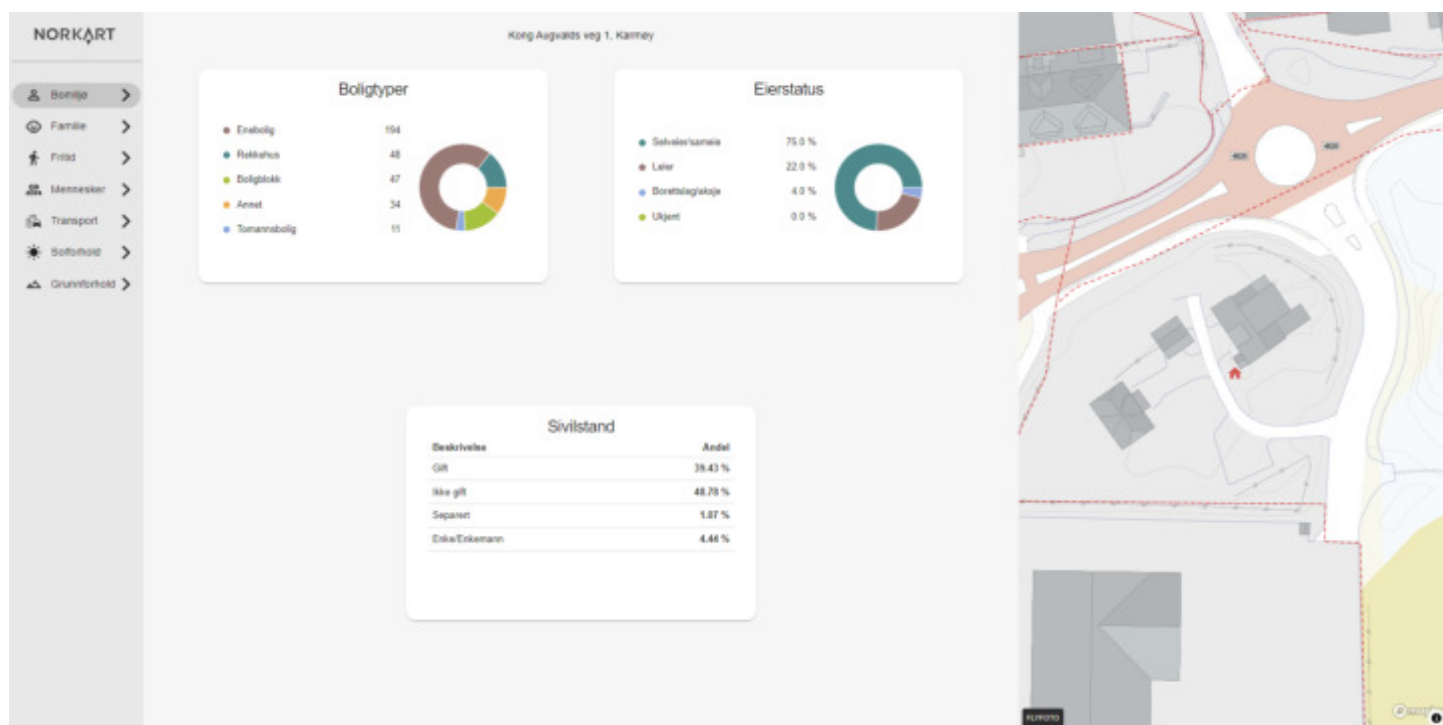
Foreløpig 4 kategorier: Boligtyper, Eierstatus, Kriminalitet, og Sivilstand.

Boligtyper, sier noe om hvilke typer boliger som er innenfor kretsen.

Eierstatus, sier noe om hva slags eierskap som er knyttet til eiendommene.

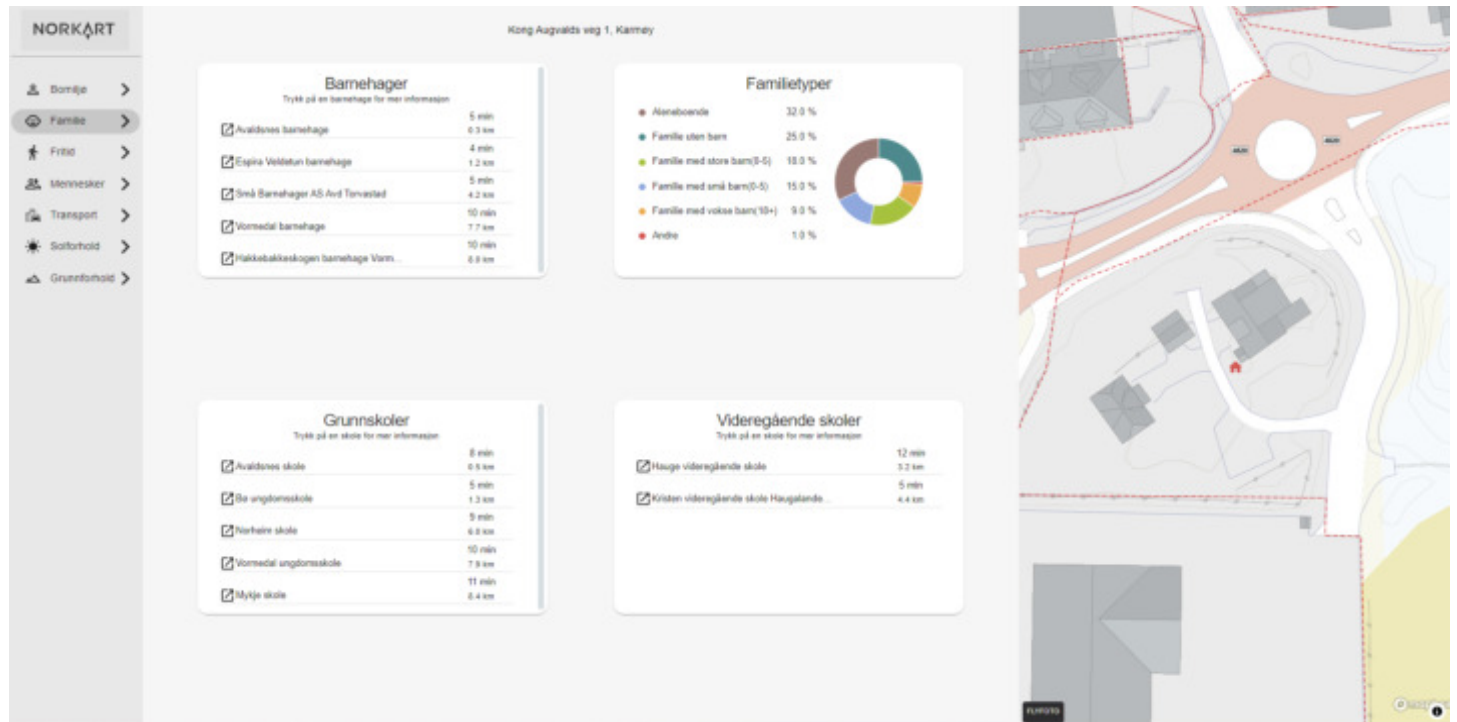
Kriminalitet, viser antall lovbrudd pr. 1000 innbygger. Sivilstand, sier noe om sivil status.

Sivilstand, sier noe om sivil status



Familie

Foreløpig 4 kategorier som viser avstander langs vei og reisetider med forskjellige transportmetoder. Under 875m er gåavstand, inntil 4km er sykkel avstand og over dette er bilavstand.



Fritid

Kun én kategori foreløpig som henter offentlige idrettsanlegg, med en radius på 3km fra huset.

NORKART

Borger >

Familie >

Fritid >

Mennesker >

Transport >

Solforhold >

Grunstforhold >

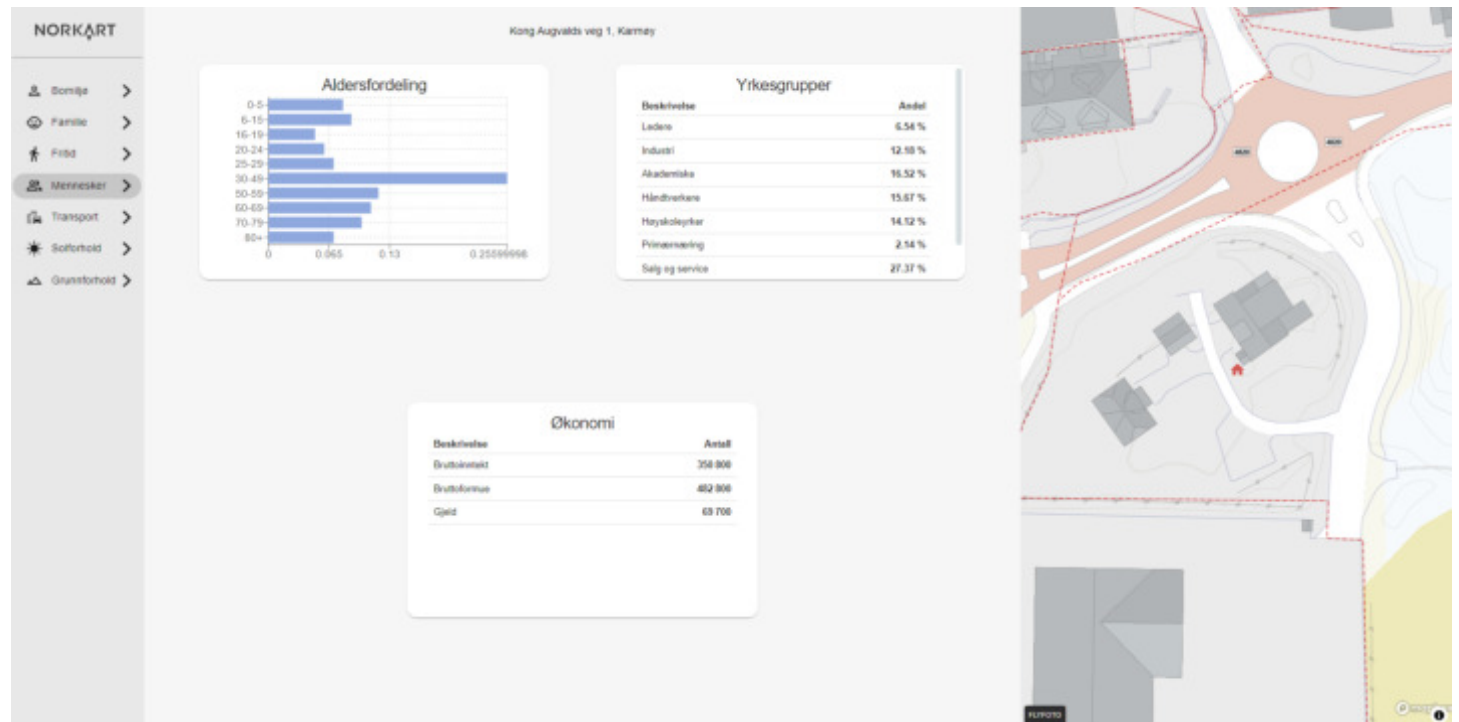
Kong Augvolds veg 1, Karmøy

Idrettsanlegg

Karmøy kulturbygg	6 min 0.3 km
Avaldnes skole	7 min 0.4 km
Avaldnes skole hallekke	7 min 0.4 km
Avaldnes skole turnapparat	7 min 0.4 km
Avaldnes skole nærmiljøanlegg br 3	7 min 0.4 km

Mennesker

Viser aldersfordeling, yrkesgrupper og gjennomsnittlig personlig økonomi innenfor en grunnkrets.



Transport

Viser nærmeste holdeplasser med radius 2km fra huset hentet fra APløt til EnTur.

The screenshot displays the NORKART application interface. On the left is a sidebar menu with the following items: 'NORKART', 'Barn', 'Familie', 'PåfØr', 'Mennesker', 'Transport' (highlighted), 'Solforhold', and 'Grunnforhold'. The main area shows a map of a residential area with a red house icon. A central window titled 'Holdeplasser' lists the following stops:

Stopp	Tid	Avstand
Avaldsnes skole	7 min	0.4 km
Spanst	9 min	0.5 km
Vakke	10 min	0.6 km
Avaldsnes	11 min	0.8 km
Uthv	12 min	0.7 km

The map on the right shows the surrounding area with roads, buildings, and a red dashed line indicating the 2km radius from the house.

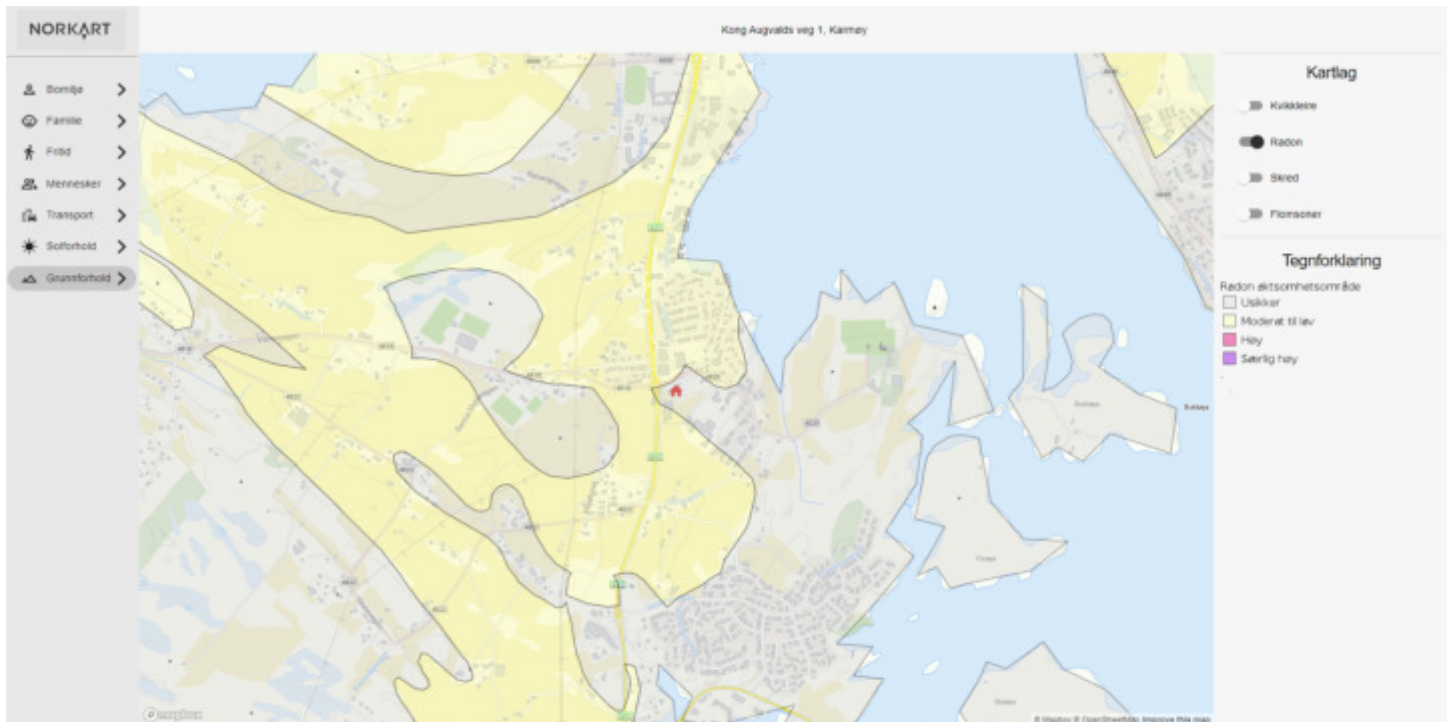
Solforhold

Gir tilgang til Norkarts fantastiske og detaljerte 3D-modell. Eiendommen vises i senter av bildet og visningen er låst til eiendommen. Man kan kun rotere, tilte og zoome. Her kan man justere tid/dato nederst og se solforholdene til forskjellige tider på døgnet. I tillegg er det funksjon for å skru av tær (dersom visningen er noe treg). Ved å trykke på personen til høyre, kan man «slippe ham» ned på en terrasse eller annet utkikkspunkt man ønsker å se utsikten ifra. Da kan man se horisontprofilen med solas bane over himmelen og nøyaktig når sola forsvinner bak naboens tak. Utkikkspunktet ligger 1,5 meter over bakken.



Grunnforhold

Her gir vi deg tilgang til noen kategorier fra Norkarts enorme datavarehus. Fra offentlige kartbaser har vi her trukket ut kvikkleire, radon, skred og flomsoner som vises i kartet.





Kristiansand kommune

Postadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Telefon: 38075000

E-post: Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no;

Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no;

Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no

Info

Produktene er basert på de opplysninger som framgår av kommunens arkiver og det som ellers er kjent i kommunen på det tidspunkt opplysningene gis.

Data registrert i matrikkel kan inneholde feil. Deler av matrikkelføringen er basert på massivregistrering.

Det er uansett de godkjente byggesaker som til enhver tid gjelder. Dersom det er tvil ligger kommunens byggesaksarkiv åpent på nett. Ved tvil kontakt byggesaksavdelingen.

<https://www.kristiansand.kommune.no/navigasjon/bolig-kart-og-eiendom/plan-og-bygg/byggesak/byggesaksarkiv-og-lenker/>



Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. NÆRING
PB 33
4661 KRISTIANSAND S

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Louises vei 33 - Tomt for boliger (Kjetil Lossius)
Vår referanse: 3120794/20899363
Bestilling: C3 2023-03-21 (10) 56

Dato
21.03.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
16426	93	25.10.1989	UTBYGGINGSAVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4204 KRISTIANSAND	36	1	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

UTBYGGINGSAVTALE

Mellom Aasmund Lie som grunneier
og Bygg og Bo A/S som utbygger
er idag inngått følgende avtaler:

2002/19/789
~~DAGBOKFØRT~~

~~21 JUN 89 09123~~

~~KRISTIANSAND BYRETT~~

1. Utbygger påtar seg å utbygge en parsell av grunneiers eiendom:

~~DAGBOKFØRT~~

~~25 OKT 89 16426~~

~~KRISTIANSAND BYRETT~~

gnr. 36, bnr. 1
i Kristiansand kommune

Parsellens areal er inntegnet på vedlagte kart, størrelse ca. 100 dekar.

Eksakte grenser blir å fastsette på et senere tidspunkt.

Parsellen skal utbygges til boligformål.

2. Utbygger påtar seg å forestå alt arbeide i forbindelse med utbygging av ovennevnte parsell, herunder:
- a. Engasjere arkitekt for utarbeidelse av reguleringsplan.
 - b. Sørge for at reguleringsplanen blir stadfestet snarest mulig.
 - c. Inngå utbyggingsavtale med Kristiansand kommune.
 - d. Engasjere tekniske konsulenter for utarbeidelse av beskrivelse/anbudsdokumenter for alle tekniske anlegg (vei, vann, kloakk, strøm o.l.).
 - e. Innhente anbud på tekniske anlegg og inngå avtaler om utførselen av alle tekniske anlegg.
 - f. Utparsellere og utbygge/selge tomtene i området.
3. For å utføre ovenstående arbeide gis utbygger en fullmakt til å opptre på grunneiers vegne i alle sammenhenger, herunder begjære skylddelingsforretning, utstede skjøte, pantsette parsellen, foreta avtaleinngåelser og opptre overfor offentlige myndigheter på grunneiers vegne osv. Fullmakten skal kun gjelde for den parsell av eiendommen som denne avtale omfatter.

Alle utgifter ved utbyggingen bæres av utbygger, herunder godtgjørelse til grunneier for grunnavståelse.

7. Grunneier skal ha rett til, etter eget ønske å ta ut 4 tomter.

Rett kopi bekreftes
Anja Christine Bakke



9. Denne avtale er utferdiget i 2 eksemplarer.

Kristiansand 15.10.1986

Som grunneier:

Asmund Lie

Asmund Lie

Som utbygger:
Bygg og Bo A/S

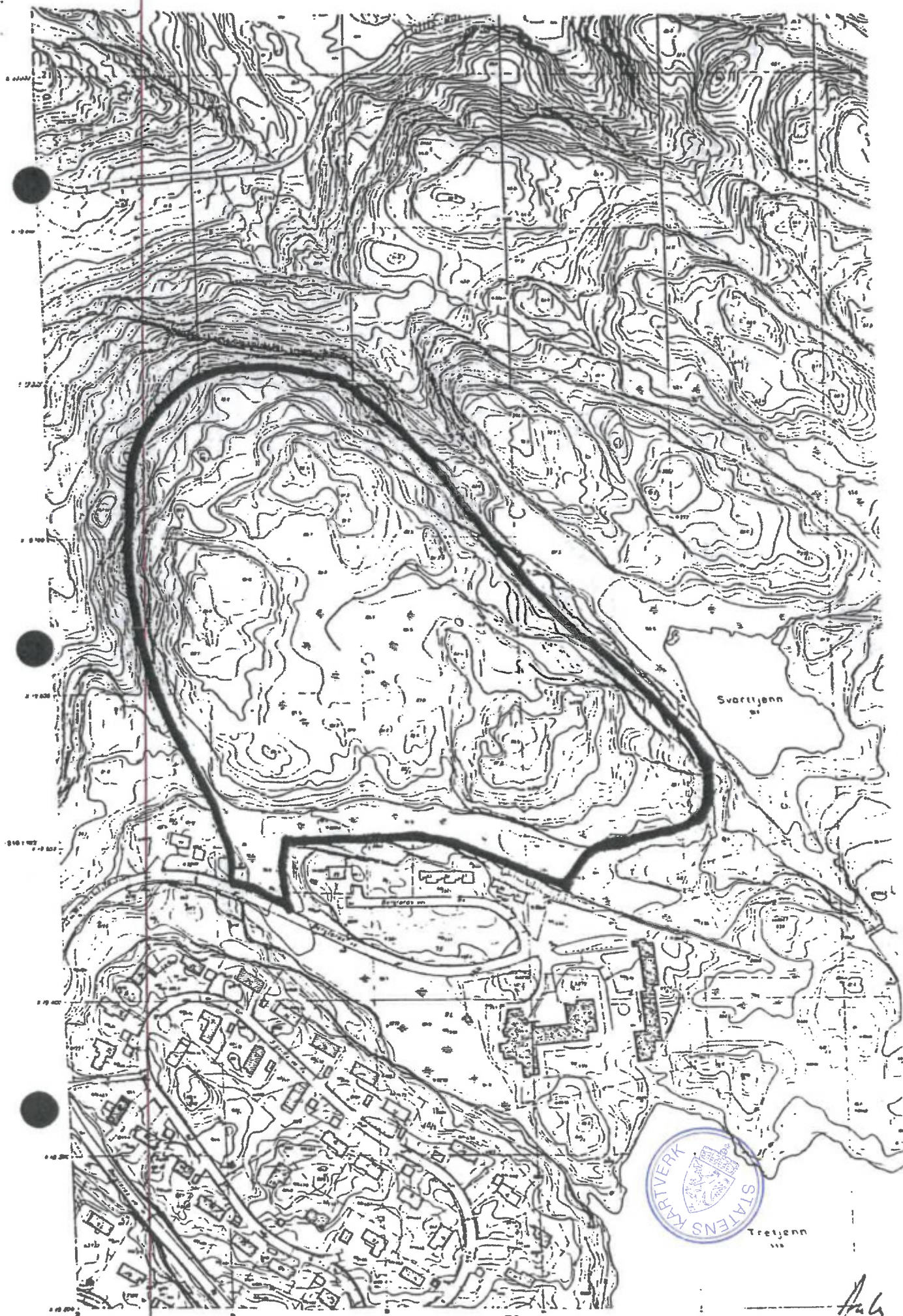
Andreas S. Stray

Andreas S. Stray

Som ny grunneier, enig i overføring

Ole T. Benestvedt
OLE TOMAS BENESTVEDT





Aug 8



Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. NÆRING
PB 33
4661 KRISTIANSAND S

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Louises vei 33 - Tomt for boliger (Kjetil Lossius)
Vår referanse: 3120798/20899383
Bestilling: C3 2023-03-21 (10) 60

Dato
21.03.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
319843	200	22.4.2013	PANTEDOKUMENT URÅDIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4204 KRISTIANSAND	36	202	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Returneres til

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt.838.023.142
org.nr./fødselsnr.**Pantedokument
Fast eiendom**

Fødselsnr./Org.nr.

Ref.nr.

Gjelder pantedokumentet refinansiering av lån?

Jf. rettsgebyrloven § 21 tredje ledd.



Ja



Nei

Lån nr.

Opplysningene i feltene 1-5 registreres i grunnboken

1. Pantsetter(e)			TINGLYST	
Navn Lindtjønne tomteselskap AS			DOKUMENTNR.....	Fødselsnr./Organisasjonsnr. 981 415 299
			22 APR. 2013	
Angivelse av pantekravets størrelse				
Beløp	Valuta	Beløp med bokstaver	STATENS KARTVERK	
250.000.000,00	NOK	Tohundreogfemtillioner 00/100		
Tilleggsansvar				

2. Panthaver		Fødselsnr./Organisasjonsnr.
Navn Søreidendom AS		911 769 069

3. Pantobjekt						
Kommun.nr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1001	Kristiansand	36	202			1/1
1001	Kristiansand	36	203			1/1



4. Avtalt prioritet	Doknr: 319843 Tinglyst: 22.04.2013 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
----------------------------	---

5. Forbud mot visse rettslige disposisjoner
Pantsetter/ hjemmelshaver erklærer at eiendommen ikke kan overskjøtes, pantsettes m.m. uten skriftlig samtykke fra: Søreidendom AS, org. nr. 911 769 069

6. Supplerende tekst, eventuell skylderklæring m.v. (tinglyses ikke)	
Omfang	Pantsettelsen omfatter all nåværende og fremtidig bebyggelse med tilbehør og rettigheter, jf. panteloven §§ 2-2, 2-3 og 2-4.
Forsikring	Pantsetteren plikter å holde pantet tilstrekkelig forsikret. Hvis forsikringspremien ikke betales ved forfall, er kreditor berettiget til å dekke den for pantsetters regning. Eventuell brannskadeerstatning, naturskadeerstatning eller annen erstatning som følge av at eiendommen blir skadet eller helt eller delvis går til grunne, kan kreditor kreve i sin helhet benyttet til innfrielse av gjelden, med de begrensninger som følger av lov eller avtale.
Mislighold	Panthaver kan kreve pantekravet innfridd i henhold til pantelovens § 1-9. I tillegg kan pantekravet kreves innfridd hvis det er oppgitt uriktige eller ufullstendige opplysninger, eierforholdet endres helt eller delvis. Det samme gjelder dersom pantsetter, panthaver, hjemmelshaver eller kausjonist går konkurs, dør, innstiller sine betalinger, søker gjeldsordning eller akkord. Det vedtas at gjelden inkludert renter og utenrettslige inndrivingskostnader kan inndrives uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdslovens § 7-2 (a).
Innsigelser ved overdragelse av pantedokumenter	Dersom pantsetter er forbruker, og panthaver overdrar eller pantsetter dette pantedokumentet, kan pantsetteren gjøre gjeldende overfor erververen de samme innsigelser og motkrav som pantsetteren kunne gjort gjeldende overfor panthaveren på grunnlag av låne- og pantsettelsesforholdet, uavhengig av bestemmelsene i gjeldsbrevloven 17. februar 1939 nr. 1 andre kapittel. Med forbruker menes en fysisk person når avtalens formål ikke hovedsakelig er knyttet til denne personens næringsvirksomhet, jf. finansavtaleloven § 2 første ledd annet punkt.

Dato 4/4-2013	Usteders underskrift 	Rett kopi bekreftes
------------------	--------------------------	-------------------------

SF-0205 04.2010 www.signform.no

Pantedokument Fast eiendom

Side 1 av 3

Rett kopi bekreftes
Anja Christine Bakke

Andre bestemmelser som ikke skal tinglyses	
--	--

7. Erklæring om sivilstand mv.

1. Er pantsetteren/pantsettene gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er pantsetterne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som pantsettene?

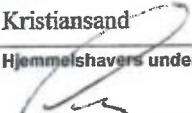
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder pantsettelsen eiendom som pantsetter(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i pantsettelsen.

8. Hjemmelshavers samtykke (fylles bare ut dersom pantsetter og hjemmelshaver ikke er samme person)

Som hjemmelshaver samtykker jeg i pantsettelsen.

Dato 4/4-2013	Sted Kristiansand
Fødsels-/orgnr. se siste s.	Hjemmelshavers underskrift 
Gjenta med blokkbokstaver Andreas Stray for Sørutvikling AS iht fullmakt	

1. Er hjemmelshaver gift eller registrert partner?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som pantsettene?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder pantsettelsen eiendom som hjemmelshaver(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) til hjemmelshaver samtykke i pantsettelsen.

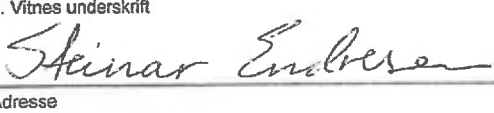
Som hjemmelshavers ektefelle eller registrerte partner samtykker jeg i pantsettelsen.

Dato	Ektefellens/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
------	---	---------------------------

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

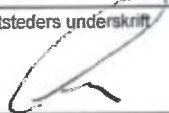
1. Vitnes underskrift 	Gjenta med blokkbokstaver Bjarne Andresen
--	--

Adresse Høylandsveien 12	Postnr. 4700	Poststed Vennesla
-----------------------------	-----------------	----------------------

2. Vitnes underskrift 	Gjenta med blokkbokstaver Steinar Endresen
--	---

Adresse Røddingstien 10	Postnr. 4640	Poststed Søgne
----------------------------	-----------------	-------------------

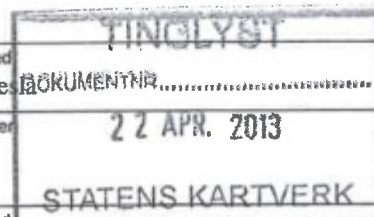
Dato 4/4-2013	Utsteders underskrift 
------------------	--

Underskrifter og bekreftelser		
Undertegnede erklærer herved at pantobjektet kan pantsettes på de vilkår som er angitt i dette dokument. Jeg/vi forplikter oss til å holde pantobjektet i forsvarlig stand og tilstrekkelig forsikret så lenge pantet i henhold til dette pantedokument består.		
Dato 4/4-2013	Sted Kristiansand	
Pantsetter(ne)s underskrift(er)	Gjenta med blokkbokstaver Lindtjønn tomteselskap AS v/Andreas S. Stray	
Fylles ut dersom «ja» i pkt. 7.3:		
Som pantsetters ektefelle eller registrerte partner samtykker jeg i pantsettelsen.		
Dato	Ektefellens/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
	Bjarne Andresen	
Adresse Høylandsveien 12	Postnr. 4700	Poststed Vennesla
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
	Steinar Endresen	
Adresse Røddingstien 10	Postnr. 4640	Poststed Søgne
Dato 4/4-2013	Utsteders underskrift	
		



Rett kopi bekreftes

11.9.



SF-0205 www.signform.no

Pantedokument Fast eiendom

Side 3 av 3

Person nummere

Hjemmels havere

Tomas A. Lie

Anders Magne Benestvedt

Ter Yngvar Benestvedt

Merben Benestvedt

Solberg Benestvedt

Tone Benestvedt





KJETIL LOSSIUS | Eiendomsmegler MNEF | 40 40 80 02 | kjetil@sormegleren.no

Sørmeqleren AS avd. Næring | Skippergata 10 | 38 02 22 22 | <https://sormegleren.no/avdeling/naering/>