



Kristiansand
kommune

Se adresseliste

Vår ref.:
PLAN-24/02183-12
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
14.01.2025

100 E12 Konsul Wilds vei 20A - varsel om opphevelse av reguleringsplan for Konsul Wildsvei 20A, og mindre endring av reguleringsplan for Fiskåtangen - offentlig ettersyn

Plan og bygg varslar i henhold til delegert myndighet følgende:

- Reguleringsplan for Konsul Wildsvei 20 A, planID 100 E12 foreslås opphevet
- Reguleringsplan for Fiskåtangen, planID 100, foreslås endret

Opphevelse og endring legges med dette ut til offentlig ettersyn - også kalt høring - i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14.

Bakgrunn for saken:

Konsul Wilds vei 20 A var opprinnelig bygd med en enebolig og regulert til boligformål i reguleringsplanen for Fiskåtangen, vedtatt 14.05.1960.



Figur 1: oversiktsbilde, planområdet markert med rødt

Konsul Wilds vei 20 ble i 1959 delt i to. Eiendommene ligger innenfor reguleringsplanen for Fiskåtangen, men deling av eiendommen er ikke hjemlet i reguleringsplanen.

Sikker digital post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Plan

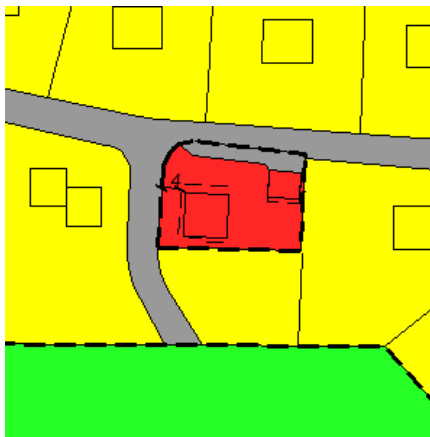
**Saksbehandlers
telefonnummer:**
97990342

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

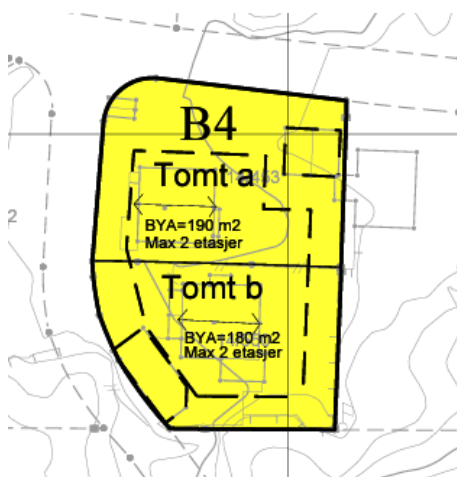
Konsul Wilds vei 20 A ble den 05.05.2004 omregulert til barnehageformål, og boligen ble bruksendret til barnehage. Barnehagedriften er nå lagt ned, og det er fremmet et ønske om å få eiendommen tilbake til boligformål.



Figur 2 - utsnitt av gjeldende plankart

Det søkes derfor om oppheving av reguleringsplanen for Konsul Wilds vei 20A, slik at eiendommen igjen vil bli regulert til boligformål i reguleringsplanen for Fiskåtangen.

Når barnehagereguleringen oppheves er det naturlig å oppdatere reguleringsplanen for Fiskåtangen slik at den ivaretar etablert situasjon for både Konsul Wilds vei 20 A og 20B.



Figur 3 - Endringsforslag

Endringsforslaget:

Reguleringsplanen for Fiskåtangen ble vedtatt 14.05.1960. Reguleringsplanen har flere bestemmelser for boligene, som videreføres i endringsforslaget, herunder:

- Området skal ha åpen, villamessig bebyggelse med 1-, 1 1/2 og 2-etasjes hus med inntil 2 leiligheter. Etasjetallet er angitt i planen.
- Det kan på hvert tomt kun bygges et våninghus. Bygget skal plasseres etter bebyggelsesplanen med orientering og møneretning som denne angir. På hver tomt kan videre bygges en garasje som selvstendig bygning eller i forbindelse med våningshus. Nøyaktig plassering av våningshus og garasje, fastsettes i hvert tilfelle av bygningsvesenet

- Våningshus skal oppføres i tre. Unntakelsesvis kan deler av bygningene godkjennes oppført i mur eller betong
- For å sikre mest mulig harmonisk bebyggelse skal bygningsrådet påse at husene får en god form og materialbehandling og på en hensiktsmessig måte innarbeides i terrenget.
- Hus innenfor samme gruppe skal ha en mest mulig ensartet utforming med hensyn til fasadebehandling, takform, takvinkel, materialer og høyder.
- Farger og utvendige antenner skal godkjennes av bygningsrådet.
- Innredning av beboelsesrom på loft over 2. etasje tillates ikke

Det foreslås å opprette et nytt felt, for eiendommene, i plankartet som får benevnelsen B4 (se figur 3). Konsul Wilds vei 20A benevnes tomt A og Konsul Wilds vei 20B benevnes tomt B. Det foreslås følgende tilpasninger i bestemmelser:

- For delfelt B4 tillates maks mønehøyde tilsvarende 8 meter over eksisterende terreng.
- For område B4 gjelder byggegrenser og samlet utnyttelsesgrad som angitt på plankartet. For felt B4 skal bebyggelse plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Unntatt dette er:
 - Frittstående bygg på inntil 15 m² kan plasseres 1 m fra nabogrense. Dette gjelder ikke mot offentlig vei.
 - Mindre terrenginngrep kan foretas i nabogrense.
 - Levegger i tråd med SAK 10 § 4-1 første ledd bokstav f). Dette gjelder ikke mot offentlig vei.
 - Forstøtningsmurer med høyde maksimalt 1,5 meter. Dette gjelder ikke mot offentlig vei.

Plan og byggs vurdering

Reguleringsplanen for Konsul Wilds vei 20A skal oppheves. Plan og bygg vurderer omregulering av eiendommen fra barnehage til boligformål til å ha positive konsekvenser for naboer mht. støy og trafikk. Ettersom barnehagedriften er opphørt, og eiendommen ligger i et boligområde, er det etter plan og bygg sin vurdering fornuftig å oppheve reguleringsplanen for Konsul Wilds vei 20A, slik at eiendommen igjen blir en boligeiendom.

Det er tilstrekkelig barnehagekapasitet i området. En omregulering av eiendommen, samt en fremtidig bruksendring av bygget til boligformål har ingen konsekvenser i forhold til kommunens barnehagedekning.

Det er i endringsforslaget foreslått byggegrenser som styrer plassering av bebyggelsen. Gjeldende bestemmelser videreføres for boligene, med noen tillegg. For å sikre forutsigbarhet er det regulert inn høyder og tillatt grad av utnytting. Dagens utnyttelsesgrad er lagt til grunn, med tillegg slik at det ev. kan godkjennes mindre byggetiltak på eiendommene. For Konsul Wilds vei 20A er det foreslått et tillegg på ca. 60 m², og for Konsul Wilds vei 20B er det foreslått et tillegg på 17 m². Bakgrunnen for differansen er at Konsul Wilds vei 20B anses for å være tilnærmet ferdig utbygd med sin tomteutnyttelse som i dag er på BYA=30%. Konsul Wild vei 20 A har i dag en utnyttelse på BYA=20%. Dersom eiendommene blir fullt utnyttet, vil utnyttelsesgraden bli henholdsvis BYA=30% for Konsul Wilds vei 20 A og BYA=33% for Konsul Wilds vei 20 B.

Mønehøyde, målt i kommunens kartgrunnlag, er på dagens boliger på henholdsvis kote +27,3 (Konsul Wilds vei 20A) og kote +26,7 (Konsul Wilds vei 20B).

Eiendommene er planert på ca. kote +20. Foreslått mønehøyde på 8 meter er med dette tilstrekkelig for å hjemle dagens bebyggelse.

Plan og bygg kan ikke se at opphevelse av reguleringsplanen for Konsul Wilds vei 20A eller foreslåtte endringer av reguleringsplanen for Fiskåtangen, for å ivareta eksisterende situasjon, har konsekvenser for naboer eller området karakter.

Plan og bygg mener endringen i reguleringsplan for Fiskåtangen kan gjennomføres som en mindre reguleringsendring jf. pbl § 12-14, 2. ledd.

- Endringen vil ikke påvirke gjennomføring av planen for øvrig. Den anses som ferdig utbygd.
- Den vil ikke gå utover hoveddrammene i planen. Planen hjemler boligbygging på eiendommen og endringen er i henhold til eksisterende situasjon.
- Endringen berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder, da endringen gjelder bebygde boligtomter.

Varsel om oppheving av reguleringsplanen for Konsul Wilds vei 20A, og høring av mindre endring av reguleringsplan for Fiskåtangen sendes til grunneiere, naboer og offentlige instanser for innspill - i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14. Du må sende synspunktene dine til plan og bygg innen 01.03.2025. Vennligst merk innspillet med kommunens referansenummer.

Plan og bygg gjør oppmerksom på at opphevelse av reguleringsplan for Konsul Wilds vei 20A skal vedtas i bystyret. Den mindre endringen av reguleringsplan for Fiskåtangen vil gjennomføres av administrasjonen på delegert myndighet, dersom ikke annet framkommer av innspillene.

På vår hjemmeside www.kristiansand.kommune.no/plan-personopplysninger/ finner du informasjon om hvordan vi behandler personopplysninger som du sender inn til oss.

Dersom du har spørsmål eller ønsker å få tilsendt noen av høringsdokumentene på papir kan du kontakte saksbehandler, Anne Marit Tønnesland på telefon 97 99 03 42 eller e-post anne.marit.tonnesland@kristiansand.kommune.no

Med vennlig hilsen

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Søknad om opphevelse og endring
2. Forslag til plankart, datert 06.01.2025
3. Forslag til reguleringsbestemmelser sist revidert 06.01.2025
4. Plankart for Konsul Willsvei 20A vedtatt 05.05.2004
5. Reguleringsbestemmelser for Konsul Willsvei 20 A vedtatt 05.05.2004
6. Plankart for Fiskåtangen vedtatt 14.05.1960
7. Reguleringsbestemmelser for Fiskåtangen vedtatt 14.05.1960

Kopi til:
MATHISEN BYGGRÅDGIVING
FISKÅTANGEN BARNEHAGE DA