



Saksframlegg

Arkivsak-dok. PLAN-24/01111-14
Saksbehandler Christine Bjørndal Tønnesen

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	10.06.2025

Forslag til endring av detaljregulering for Bioddgaten 2-4

Kommunedirektørens forslag til vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd, avslår teknisk utvalg forslag til endring av reguleringsplan for Bioddgaten 2-4 med plankart revidert 06.03.23 og bestemmelser revidert 30.04.24.

Vedlegg

Forslag til endring - Plankart
Forslag til endring - Bestemmelser
Endringsbeskrivelse
Søknad om planendring 280425
Merknader samlet

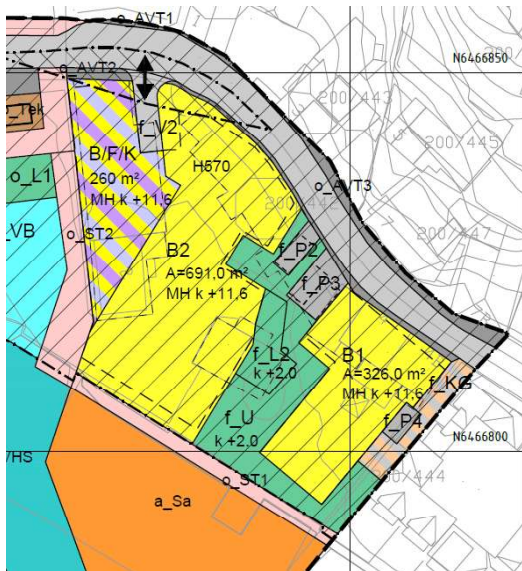
Sammendrag

Det fremmes forslag til endring av detaljregulering for Bioddgaten 2-4. Deler av uteoppholdsareal med hensynssone bevaring kulturmiljø søkes endret til 4 parkeringsplasser på bakkeplan, samt kjørbar gangvei. Kommunedirektøren vurderer forslaget til å være i strid med overordnede føringer, og anbefaler å avslå endringsforslaget.

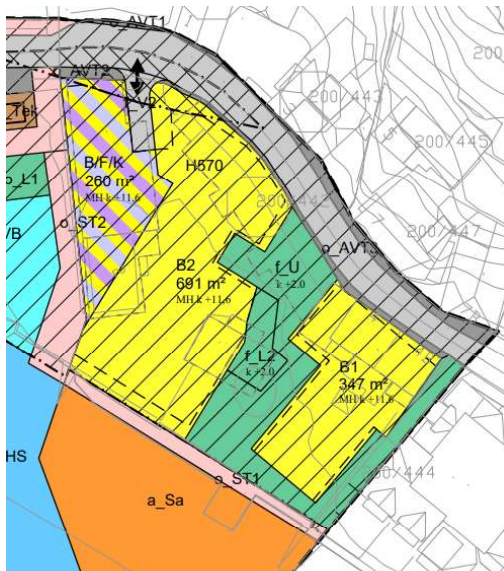
Fakta

BGM Arkitekter har, på vegne av Brygga Losji AS, fremmet forslag om endring av detaljregulering for Bioddgaten 2-4. Endringene som foreslås innebærer å endre deler av uteoppholdsarealet f_U til 4 parkeringsplasser på bakkeplan, samt endre deler av samme uteoppholdsareal til kjørbar gangvei. Arealet som ønskes endret til kjørbar gangvei er i dag regulert til uteoppholdsareal med bestemmelser om at det skal være åpent for allmennheten en gangveiforbindelse med 1,2 m bredde, som knytter o_V1 sammen med o_ST1.

3 av parkeringsplassene (f_P2 og f_P3) plasseres mellom bebyggelsen i Bioddgaten 2 og 4, den fjerde parkeringsplassen (f_P4) plasseres mellom Bioddgaten 4 og 6. Gangveifunksjonen mellom Bioddgaten 4 og 6 foreslås opprettholdt med en bredde på 2,0 meter forbi foreslått parkeringsplass f_P4.



Figur 1. Forslag til endring



Figur 2. Gjeldende reguleringsplan vedtatt 29.10.18

Endringsforslaget er varslet berørte offentlige myndigheter og parter. Merknadene er oppsummert i det følgende.

Statsforvalteren i Agder vurderer det som uheldig å omregulere grønne arealer i strandsonen til parkering. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen understreker viktigheten av å sikre allmenn tilgjengelighet til sjøen. Kommunen bes å vurdere om endringen vil medføre at gangforbindelsen/snarveien vil oppleves privatisert. Dersom endringen aksepteres, anbefales det å stille krav om skilting av allment tilgjengelig sti/snarvei.

Agder fylkeskommune fraråder endringsforslaget om å omregulere grøntområder i strandsonen til parkeringsformål. Det understrekes viktigheten av tilgjengelighet til strandsonen og bevaring av kulturmiljøet. Endringsforslaget anses som uheldig både for kulturmiljøet og allmennhetens tilgang til sjøen. Etablering av parkeringsplasser kan ha privatiserende effekt og svekke den visuelle og fysiske koblingen mot sjøen.

Det er kommet flere private innspill, der det uttrykkes bekymring og motstand mot endringsforslaget. Følgende trekkes frem i innspillene:

Sameiet Bioddgaten 6 er sterkt imot endringsforslaget. Gjeldende reguleringsplan er relativt ny og bør bare endres ved tungtveiende grunner. Utbygger har bevisst redusert parkeringskapasiteten i kjelleren og etablert ulovlige parkeringsplasser på bakkeplan. Dette i strid med både reguleringsplan og kommuneplan. Det uttrykkes bekymring knyttet til brannssikkerhet, trafiksikkerhet, støy og miljøplager.

Linda Uldal godtar ikke endringsforslaget. Gaten har ikke blitt noe bredere og mer oversiktlig siden forrige søknad fra Bioddgaten 2A. Hun ble forsikret av megleren at all parkering skal være innendørs. Mellom Bioddgaten 4 og Bioddgaten 6 skulle det være fritt og åpent for allmenn ferdsel. Gatene på Biodden er smale og ikke eget for endringene det søkes om. Det er nødvendig å holde gaten trygg for myke trafikanter.

Halvard Homme har sendt inn en merknad før endringsforslaget ble varslet, hvor han uttrykker bekymring over endringsforslaget. Han har også sendt inn merknad til varslingen. Han påpeker at parkeringsplassene er etablert uten nabovarsel, uten nødvendige søknader og i strid med reguleringsplan. Det er bemerkelsesverdig at utbygger forsøker å legitimere etablering av ulovlige parkeringsplasser på bakkeplan under dekke av «endrede parkeringskrav» og «vanskelige grunnforhold». Grunnforholdene var kjent lenge før prosjektet startet, og at økonomiske hensyn var årsaken til reduksjon av parkeringskjeller. Da reduksjon av p-kjelleren ble nabovarslet i 2021 ble det aldri opplyst at dette også ville innebære ulovlige parkeringsplasser på bakkeplan. Ber kommunen vurdere historikken i saken. Videre mener Homme at parkeringsplassene vil påføre

beboere og omgivelser støy, eksos og redusert bokvalitet. Ber om at søknaden avslås og umiddelbart iverksette tiltak for å rette opp ulovlighetene knyttet til dagens parkering.

Forslagstiller opplyser i søknaden at bakgrunnen for ønsket planendring er at det er inngått avtaler med kjøpere av boenheter om tilhørende parkeringsplass. Under bebyggelsen er det etablert parkeringskjeller. I endringssøknaden oppgis at det grunnnet vanskelige grunnforhold ble for vanskelig og kostbart å bygge så stor p-kjeller som reguleringsplanen forutsetter. Det er derfor nå for få p-plasser til flere av de solgte leilighetene, og det er viktig for utbygger å innfri allerede inngåtte avtaler.

Forslagstiller argumenterer med at Bioddgaten har lav hastighet og at endringsforslaget ikke vil få konsekvenser for trafiksikkerheten. Videre skrives det at det opprinnelige antallet parkeringsplasser er redusert, og totalt sett er trafikken mindre enn opprinnelig planlagt. Bioddgaten er dessuten breddeutvidet og dermed gjort med oversiktlig. Sikten er god ved inn- og utkjøring ved de foreslåtte p-plassene. Det skrives også at bebyggelsen langs Bioddgaten er preget av tett småhusbebyggelse med synlig bakkeparkering på egne tomter. Større og mindre arealer til parkering er derfor normalen i bomiljøet. Den konsentrerte småhusbebyggelsen i Bioddgaten 2-4 og de 4 tilhørende parkeringsplassene på bakkeplan vil derfor oppfattes som en del av det normale miljøet, skrives det i søknaden. Videre trekkes det fram at prosjektet har gitt mye kvaliteter med grøntområder, bystrand, tilgjengelighet til sjøen, promenade langs sjøkanten osv. Grøntarealet det etableres p-plasser på er privat, og ikke et offentlig tilgjengelig område, og det endrer ikke allmennhetens tilgjengelighet.

Vurderinger:

Forslag til endring av reguleringsplan for Bioddgaten 2-4 er vurdert å kunne behandles etter reglene i pbl § 12-14, andre ledd.

Aktuelle område er i gjeldende plan regulert til uteoppholdsareal men hensynssone bevaring kulturmiljø.

Videre ligger planområdet innenfor det som i kommuneplanens arealdel er definert som sone A. I gjeldende kommuneplans bestemmelser om parkering, tillates ikke ny parkering etablert som parkering på bakkeplan i denne sonen. Parkering skal løses som garasjeanlegg i underetasje eller lignende. Det er også maksimumskrav til parkeringsdekning, dvs, at det ikke kreves at alle boenheter skal ha egen parkeringsplass. I reguleringsplanen har det vært en forutsetning at parkeringsdekningen ikke løses som parkering i dagen. Kommunedirektøren vurderer det som svært uheldig å benytte regulert uteoppholdsareal til parkering, og kan ikke finne grunn til å endre reguleringsplanen, i strid med kommuneplanens bestemmelser.

Formålet uteoppholdsareal skal sikre at boligene får tilstrekkelige felles uteområder. Jfr. kommuneplanens bestemmelser skal det settes av minst 15 m² per boenhet. Søknaden oppgir ikke hvor mye areal som blir igjen til felles uteopphold etter at deler blir benyttet til parkering, men området reduseres når deler av arealet omgjøres til parkering. Det vurderes også at opplevelseskvaliteten av uteoppholdsarealene vil svekkes, når deler av området tas i bruk til parkering.

Intensjonen i gjeldende reguleringsplan er å holde passasjen mellom Bioddgaten 4 og Bioddgaten 6 åpen for allmenn ferdsel ned til promenaden som går langs brygga. Det vurderes derfor som svært uheldig å tilrettelegge for at dette området kan bli mer privatisert.

Videre har reguleringsplanen bestemmelser som sier at alle tiltak, arbeider og aktiviteter innenfor hensynssonen for bevaring av kulturmiljø, skal søke å bevare elementer med kulturhistorisk verdi slik som gatestrukturen i planområdet og tilgrensende arealer. Kommunens estetiske veileder sier at det skal legges vekt på å bevare den historiske sentrumsbebyggelsen. I veilederen inngår Bioddgaten som del av historisk sentrumsbebyggelse, og området inngår også i Riksantikvarens oversikt over kulturmiljøer og landskap av nasjonal interesse. Det vurderes dermed som viktig å følge intensjonen bak regulerte hensynssone. Fylkeskommunen som er kulturminnemyndighet, skriver i sin merknad at de fraråder endringen og anser endringen som uheldig for kulturmiljøet og allmennhetens tilgang til sjøen.

Kommunedirektøren vil også trekke frem at det er uheldig for bymiljøet og sentrumsutvikling å benytte bakkeplan til parkering.

I et trafiksikkerhetsperspektiv vurderes endringen også å kunne medføre negative konsekvenser. Parkeringsplassene foreslås plassert tett på veien, og vil kunne medføre rygging ut i veien som igjen vil kunne redusere trafiksikkerheten i den smale gaten.

Videre presiseres det at kommunen også tidligere har vurdert tilsvarende søknad, da for 3 parkeringsplasser, gjennom en dispensasjonssøknad. Kommunedirektøren opprettholder den samme vurderingen som ble gjort da. [Teknisk utvalg avslo dispensasjonssøknaden i sak 24/129](#), den 03.09.24.

Forslagstiller opplyser at kompleksitet i områdets grunnforhold var grunn til at parkeringskjelleren måtte reduseres i størrelse, som videre førte til tap av parkeringsplasser og at det derfor er behov for å etablere parkeringsplasser på bakkeplan. Det opplyses også om at det allerede er inngått avtaler tilknyttet disse parkeringsplassene. Kommunedirektøren kan ikke i sin vurdering ta hensyn til at det er inngått slike avtaler. Reguleringsplanen bestemmer arealbruken og har ikke åpnet for at disse arealene kan benyttes til parkering. På grunnlag av vurderingen ovenfor kan kommunedirektøren heller ikke finne grunn til å anbefale å endre arealformålet, og tillate parkering på bakkeplan.

Konklusjon

Omsøkte planendring er i strid med både nasjonale/regionale strategier og føringer, samt tidligere politiske vedtak i kommunen gjennom kommuneplan og reguleringsplan. Endringen vurderes å gi uheldige konsekvenser. Kommunedirektøren anbefaler å avslå forslag til endring av detaljregulering for Bioddgaten 2-4.