

REFERAT Areal- og miljøutvalget d. 01-02-2024

Møtedato Torsdag d. 01. februar 2024 kl. 08:45

Møtested Bystyresalen

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	14
Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 11.1.2024.....	15
Sildeneset 15 - 1/300, dispensasjon for fradeling av to boligtomter.....	17
58 E12 Mindre reguleringsendring Galgeberg - Galgebergveien 21D - sluttbehandling.....	29
Ålefjærveien 208 118/22/0/0, riving av bygg og oppføring av ny fritidsbolig - Søknad om dispensasjon.....	41
1619 Detaljregulering - Oberstløytnant Omdalsvei 4, 6 og 8 - sluttbehandling.....	48
1646 Detaljregulering, Ålefjærveien 55 og 57 - Avvisning av planinitiativ.....	61
Hattesteinen 57 - 2/114 - riving og oppføring av fritidsbolig - dispensasjon.....	68
KLAGE - Kileneset 11, 412/22/0/0 - Klagebehandling - utomhus og sommerbrygge.....	78
Stølen 50, 432/17 - klagebehandling sjøboder og brygger.....	87
Temaplan for kulturmiljøer for Kristiansand kommune 2024 - 2034 - sluttbehandling.....	96
Bydelsfondet - statusrapportering 2023.....	98
Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 1.2.2024.....	110

Sak .: Møtedokumenter

Vedlegg

Møteinnkalling Areal- og miljøutvalget 01.02.2024



PROTOKOLL AREAL- OG MILJØUTVALGET

Dato: 01.02.2024
Sted: Bystyresalen
Behandlede saker: 11/24 - 22/24
Møtets varighet: Kl. 08.45 til 13.10
Møteleder: Leder i utvalg Odd Nordmo

Til stede:

Odd Nordmo (H)
Vegard Launes (H)
Christine Alveberg (V)
Atle Aasen (KRF)
Sigrid Moseid Øverland (KRF)
Andreas Jacobsen (FRP)
Audun Øvrebø (AP) for
Robin Hansson (SV)
Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)
Roy Fardal (PP)
Magne Thorvald Bakken (SP) for

Forfall:

Kenneth Mørk (AP)

Ole Magne Omdal (SP)

Til stede fra administrasjonen:

Byutviklingsdirektøren
Plan- og bygningssjefen
Byggesakslederen
Byingeniøren
Parksjefen
Utvalgsssekretæren

Dessuten møtte:

Bjørn-Erik Enge, Barn og unges representant

Befaringer:

Sak 12/24 – 14/24 ble befart før møtestart.

Orienteringer:

Eiendomsskatt v/Grethe Helland

11/24 Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 11.1.2024
(ark.nr. 2024000074)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 11.1.2024.
(Enst.)

12/24 Sildeneset 15 - 1/300, dispensasjon for fradeling av to boligtomter
(ark.nr. 2023022578)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner dispensasjon som omsøkt. Utvalget mener fordelene ved dispensasjon klart overgår ulempene og hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Utvalget viser til fordelene vist i dispensasjonssøknaden, men vektlegger at området er godt egnet for fortetting, og at tiltaket er godt tilpasset omgivelsene. Dermed mener utvalget at vilkårene i plan- og bygningslovens §19-2 er oppfylt.
(6/5)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra kravet til utarbeidelse av reguleringsplan i kommuneplan for gamle Kristiansand kommune § 2 og forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet fra strandlinjen i plan- og bygningsloven § 1-8 andre ledd. Hensyn bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt ved fradelingen. Vilråene for å gi dispensasjon er ikke oppfylt, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

Høyre og FRP fremmet følgende forslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner dispensasjon som omsøkt. Utvalget mener fordelene ved dispensasjon klart overgår ulempene og hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Utvalget viser til fordelene vist i dispensasjonssøknaden, men vektlegger at området er godt egnet for fortetting, og at tiltaket er godt tilpasset omgivelsene. Dermed mener utvalget at vilkårene i plan- og bygningslovens §19-2 er oppfylt.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget til Høyre og FRP vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Audun Øvrebø (AP), Sigrid Moseid Øverland (KrF), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV), Christine Alveberg (V)).

13/24 58 E12 Mindre reguleringsendring Galgeberg - Galgebergveien 21D - sluttbehandling
(ark.nr. 2023008991)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

1. Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Galgebergtangenen med plankart sist datert 09.01.24 og bestemmelser sist dater 09.01.24, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd. (Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

- «1. Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Galgebergtangenen med plankart sist datert 09.01.24 og bestemmelser sist dater 09.01.24, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.
2. Møneretningen skal følge langsmed Galgebergveien.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling pkt. 1 ble enstemmig vedtatt.

Plan- og bygningssjefens innstilling pkt. 2 falt med 7 mot 4 stemmer (Audun Øvrebø (AP), Vegard Kristian Møller Launes (H), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV)).

14/24 Ålefjærveien 208 118/22/0/0, riving av bygg og oppføring av ny fritidsbolig - Søknad om dispensasjon
(ark.nr. 2023029372)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner dispensasjon som omsøkt. Utvalget mener fordelene ved dispensasjon klart overgår ulempene og hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Utvalget viser til fordelene vist i dispensasjonssøknaden. Dermed mener utvalget at vilkårene i plan- og bygningslovens §19-2 er oppfylt.
(6/5)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8 forbud mot tiltak mv. langs sjø og LNF-formål. Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19- 2, jf. samme lovs § 11-6" Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel". Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

Høyre og FRP fremmet følgende forslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner dispensasjon som omsøkt. Utvalget mener fordelene ved dispensasjon klart overgår ulempene og hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Utvalget viser til fordelene vist i dispensasjonssøknaden. Dermed mener utvalget at vilkårene i plan- og bygningslovens §19-2 er oppfylt.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra Høyre og FRP vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Audun Øvrebø (AP), Sigrid Moseid Øverland (KrF), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV), Christine Alveberg (V)).

15/24 1619 Detaljregulering - Oberstløytnant Omdalsvei 4, 6 og 8 - sluttbehandling
(ark.nr. 2022008740)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Oberstløytnant Omdalsvei 4, 6 og 8 med plankart og bestemmelser sist datert 12.01.2024.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunal teknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.
(6/5)
4. Parkeringsdekning utvides fra 0,9 til maksimalt 1,0.
(7/4)

Forslag:

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. Bystyret vedtar detaljregulering for Oberstløytnant Omdalsvei 4, 6 og 8 med plankart og bestemmelser sist datert 12.01.2024.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunal teknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.»

MDG fremmet følgende forslag:

«Foreslått reguleringsplan for Oberstløytnat Omdalsvei 4, 6 og 8 vedtas ikke. Utbygger anmodes om å fremme et nytt forslag til reguleringsplan, hvor eksisterende bygninger ikke rives.»

KRF fremmet følgende forslag til et nytt pkt. 4:
«Parkeringsdekning utvides fra 0,9 til maksimalt 1,0.»

Voteringer:

Forslaget fra MDG falt med 6 mot 5 stemmer (Adun Øvrebø (AP), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Roy Fardal (PP), Magne Thorvald Bakken (Sp), Robin Hansson (SV)).

Byutviklingsdirektørens innstilling i tre punkter ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Audun Øvrebø (AP), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Roy Fardal (PP), Magne Thorvald Bakken (Sp), Robin Hansson (SV)).

KRF sitt forslag til et nytt pkt. 4 ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer (Audun Øvrebø (AP), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV), Christine Alveberg (V)).

16/24 1646 Detaljregulering, Ålefjærveien 55 og 57 - Avvisning av planinitiativ
(ark.nr. 2021029442)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

1. Planinitiativet fremmes.
2. Planinitiativet høres med tilsvarende antall enheter, men i en bebyggelse som er tilpasset omkringliggende byggeskikk.
3. Planområdet utvides slik det er vist i saksinnstillingen

(6/5) leders dobbeltstemme

Habilitet:

Repr. Magne Thorvald Bakken ønsket sin habilitet vurdert da han er nær venn av en av initiativtakerne til det innsendte planinitiativet.

Votering:

Repr. Magne Thorvald Bakken ble enstemmig erklært inhabil og fratradte møtet.

Ingen vara tiltrådte.

10 representanter til stede.

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«1. Areal- og miljøutvalget avviser planinitiativet for Ålefjærveien 55 og 57 datert 29.03.2023.

2. Dersom området reguleres, skal tilpasset småhusbebyggelse legges til grunn.
3. Planområdet utvides slik det er vist i saksinnstillingen.»

Høyre fremmet følgende forslag:

«Punkt 1: Planinitiativet fremmes.

Punkt 2: Planinitiativet høres med tilsvarende antall enheter, men i en bebyggelse som er tilpasset omkringliggende byggeskikk.

Punkt 3: Planområdet utvides slik det er vist i saksinnstillingen.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble Høyres forslag vedtatt med 6 stemmer (leders dobbeltstemme) mot 5 stemmer (Atle Aasen (KrF), Sigrid Moseid Øverland (KrF), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV), Christine Alveberg (V)).

17/24 Hattesteinen 57 - 2/114 - riving og oppføring av fritidsbolig - dispensasjon (ark.nr. 2023017848)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Saken utsette for befarung.

(Enst)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav, arealformål LNF og byggeforbud langs 100-m beltet langs sjøen for riving av fritidsbolig og oppføring av ny fritidsbolig, jf. plan og bygningsloven § 19-2.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt for det omsøkte tiltaket. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

Høyre fremmet følgende forslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner dispensasjon som omsøkt. For vedtaket legges det til grunn, og legges vekt på at området ikke er et område hvor kommuneplanen anviser kulturmiljø. Området er relativt avgrenset ettersom fremkommeligheten i området er ulent terreng. Eiendommen er derfor i stor grad kun eksponert fra sjøsiden. Trafikken på sjøen vil i utgangspunktet forholde seg til både den østre og vestre delen av Lindebøkilen. Det er derfor naturlig å se området på begge sidene av kilen samlet. I dette området består bygningsmiljøet av bygninger med varierende takform, også i flere etasjer.

Fritidsboligen er tilpasset den øvrige bebyggelsen i området og har kvaliteter med veranda på taket hvor det vil være bedre solforhold om kvelden. Når det gjelder terrenginngrepet kommer en liten del av inngrepet ut i areal avsatt til LNF-formål.

Med dette mener utvalget at det er grunnlag for dispensasjon ettersom vilkårene i pbl §19-2 er oppfylt.»

KRF fremmet følgende utsettelsesforslag:

«Saken utsette for befarings.»

Voteringer:

KRF sitt utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

Øvrige forslag ble ikke votert over.

18/24 KLAGE - Kileneset 11, 412/22/0/0 - Klagebehandling - utomhus og sommerbrygge
(ark.nr. 2023019356)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befarings.
(8/3)

Habilitet:

Repr. Andreas Jacobsen (FRP) ønsket sin habilitet vurdert da tiltakshaver sitter i ledergruppen i selskapet han jobber i og derfor kan ha påvirkning på representants lønn og bonus.

Votering:

Repr. Andreas Jacobsen (FRP) ble enstemmig erklært inhabil og fratrådte møtet.

Vararepr. Gry Vibeke Stubstad (FRP) tiltrådte.

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 30.06.2023. Klagen fra tiltakshaver Gjertrud Elisabeth Hausken tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.»

Høyre fremmet følgende forslag:

«Gjertrud Elisabeth Hausken og Kjetil Kristensen sin klage for deres eiendom gnr 412 bnr 42 tas til følge. De gis i samsvar med sin søknad og klage tillatelse til og dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for del av Kilenesheia og fra plan- og bygningsloven § 1- 8 for:

Kjøreadkomst frem fritidsboligen på eiendommen og parkering ved bebyggelsen. I traséen for kjøreveien tillates rør og ledninger for VA-anlegg og el-kabler.

Det settes som vilkår at eier av gnr 412 bnr 12 pålegges å fjerne stolpene for fremføring av strøm på eiendommen etter at el-kabler for ny strømforsyning til eiendommen er anlagt i kjøreveien.

Det settes som vilkår at «Kyststi» også kan tillates i kjøreveien for den delen av veien der «Kyststien» er vist i reguleringsplanen. Når veien er ferdig bygget skal det tillates å sette opp skilt som viser «Kyststi».

Trapp mellom fritidsboligen og oppholdsområdet i strandområdet. Trappen er vedlikehold og forbedring av trapp fra tidligere i det samme området og trasé.

Plen og bølgebryter/steinplastring i oppholdsområdet og strandområdet ved sjøen. Tiltakene er vedlikehold og forbedring av samme type tiltak fra tidligere i det samme området.

Sommerbrygge.

Det settes som vilkår at eier av gnr 412 bnr 12 pålegges å fjerne andre etablerte fortøyningsfester, bolter og båt plasser ved svabergene øst for sommerbrygga etter at denne er anlagt.

Vedtaket innebærer ikke en vesentlig tilsidesettelse av pbl § 1-8. Det gir økt tilgang for allmennheten, forringer ikke natur-, eller miljø-kvaliteter, gir ikke økte fjernvirkninger, og øker heller ikke graden av privatisering. Vilklårene for å gi dispensasjon er dermed tilstede.»

KRF fremmet følgende utsettelsesforslag:

«Saken utsettes for befaring.»

Voteringer:

KRF sitt forslag til utsettelse ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer (Gry Vibeke Aga Stubstad (Frp), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV)).

Øvrige forslag ble ikke votert over.

19/24 Stølen 50, 432/17 - klagebehandling sjøboder og brygger
(ark.nr. 2023027802)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

Saken utsettes for befaring.
(7/4)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 6. oktober 2023. Klagen fra søker datert 26. oktober 2023 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

FRP og Høyre fremmet følgende forslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner klagen og innvilger dispensasjoner som omsøkt. Utvalget viser til dispensasjonssøknaden og mener at vilkårene i plan- og bygningslovens §19-2 er oppfylt. Utvalget vektlegger at tiltaket ligger i et allerede privatisert område, som byggeforbudet i strandsonen ikke er tiltenkt å beskytte, tiltaket er derfor ikke å anse som en ytterligere privatisering. Tiltaket vil åpne eiendommen for bedre tilgang sjøveien, og dermed være i allmenhetens interesse. Utvalget vektlegger også at bryggene vil tilrettelegge for fortøyning av mindre båter uten bruk av anker eller moring, slik at havbunnen skånes.

Fordelene ved å innvilge dispensasjoner er klart større enn ulempene, og at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vilårene bak §19-2 er derfor oppfylt.»

Høyre fremmet følgende utsettelsesforslag:

«Saken utsettes for befarng.»

Voteringer:

Høyres forslag til utsettelse ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer (Audun Øvrebø (AP), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV), Christine Alveberg (V)).

Øvrige forslag ble ikke votert over.

20/24 Temaplan for kulturmiljøer for Kristiansand kommune 2024 - 2034 - sluttbehandling (ark.nr. 2021000701)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 11-15 vedtas temaplan for kulturmiljøer for Kristiansand kommune 2024 – 2034.
(Enst.)

21/24 Bydelsfondet - statusrapportering 2023 (ark.nr. 2024000308)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Statusrapporteringen for bydelsfondet tas til orientering.
(Enst.)

22/24 Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 1.2.2024
(ark.nr. 2024000074)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget tar referatsakene til orientering.
(Enst.)

Eventuelt

Repr. Marte Rostvåg Ulltveit-Moe:

Etterlyser status på hva som skjer med bensinstasjonen i Auglandsbukta.

Plan- og bygningssjefen informerte at det ikke foreligger noen byggesak. Området ligger inne i kommuneplanen som skal til sluttbehandling.

Repr. Atle Åsen (KRF):

Ønsker kommunen skal jobbe mot Telenor for opprydding av gamle kobberlinjer.

Parksjefen informerte at disse linjene tilhører Telenor og er derfor deres ansvar. Spørsmål og eventuelt en bestilling må rettes til Telenor Nett. Anbefaler at grendelag/velforening eventuelt retter en henvendelse til Telenor.

Repr. Christine Alveberg (Venstre):

Opplever at tidsbegrensningen for varelevering i Markensgate ikke overholdes.

Byingeniøren opplyste at tiden er utvidet fra kl. 10.00 til 11.00 på grunn av butikkenes åpningstider. Opplever ikke som et stort problem med overskridelser, og kommunen har god dialog med kvadraturforeningen om dette.

Repr. Magne Thorvald Bakken (SP):

Båtlager ved Holskog gård, hvem skal behandle saken etter jordloven?

Parksjefen opplyste at kommunen er inhabil i denne saken og den behandles hos Statsforvalteren.

Møtet hevet.

Sak .: Behandling av utvalgssak

Sak 11/24: Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 11.1.2024

Vedlegg

Protokoll Areal- og miljøutvalget 11.01.2024



Dato 10. januar 2024
Saksnr.: 2024000074-2
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
01.02.2024

Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 11.1.2024

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 11.1.2024.](#)

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Sak 12/24: Sildeneset 15 - 1/300, dispensasjon for fradeling av to boligtomter

Vedlegg

1. Opprinnelig søknad
2. Søknad om dispensasjon fra byggegrense
3. Mangelbrev med varsel om avslag
4. DOK-analyse
5. Supplerende søknadsdokumenter (personnummer er sladdet)
6. Supplerende søknadsdokumenter
7. Supplerende søknadsdokumenter avkjørselstillatelse fra vei



Dato 19. desember 2023
Saksnr.: DELE-23/02568-11
Saksbehandler Kamilla Gjersøe Bjørnaali
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
01.02.2024

Sildeneset 15 - 1/300, dispensasjon for fradeling av to boligtomter

Forslag til vedtak:

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra kravet til utarbeidelse av reguleringsplan i kommuneplan for gamle Kristiansand kommune § 2 og forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet fra strandlinjen i plan- og bygningsloven § 1-8 andre ledd. Hensyn bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt ved fradelingen. Vilkårene for å gi dispensasjon er ikke oppfylt, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.

Sammendrag:

Det er søkt om fradeling av to nye boligtomter på henholdsvis 530,2 m² og 607,6 m² fra Sildeneset 15. Gjenværende del av eiendommen vil da ha en tomtestørrelse på 824 m².

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra kravet til utarbeidelse av reguleringsplan i kommuneplan for gamle Kristiansand kommune § 2 og forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet fra strandlinjen som følger av plan- og bygningsloven («pbl.») § 1-8 andre ledd.

Parsellene som søkes fradelt ligger til dels innenfor gul støysone. Forslag til ny tomtedeling og foreslått bebyggelse overholder ikke krav til avstand i pbl. § 29-4. Uteoppholdsarealet for de omsøkte parsellene fremstår som bratt. Det har tidligere være utbyggingsplaner for naboeiendommen, Sildeneset 17.

Plan- og bygningssjefen vurderer at de hensyn som begrunner plankravet vil bli vesentlig tilsidesatt dersom fradelingen tillates. Konsekvensene av en slik fradeling, som forholdet til støy på de omsøkte boligtomtene, avstand mellom bebyggelse, kvalitet på uteoppholdsarealer, oppgradering av veistandard, ivaretagelse av rekkefølgekrav og eventuelle ytterligere fradelinger i området, bør vurderes gjennom en reguleringsplan.

Vår anbefaling er at de omsøkte dispensasjonene ikke innvilges.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg

- 1 Opprinnelig søknad med vedlegg
- 2 Søknad om dispensasjon fra byggegrense til Agder Fylkeskommune
- 3 Mangelbrev med varsel om avslag
- 4 DOK-analyse
- 5 Supplerende søknadsdokumenter (personnummer sladdet)
- 6 Supplerende søknadsdokumenter
- 7 Supplerende søknadsdokumenter – avkjørselstillatelse

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Eiendommen som søkes delt er markert i rødt. Utgangen fra Flekkerøytunellen er vist i nord-vest



Gjeldende plangrunnlag

Sildeneset 15 er avsatt til formål bebyggelse og anlegg – nåværende, i kommuneplan for gamle Kristiansand kommune (heretter «kommune(del)planen»).

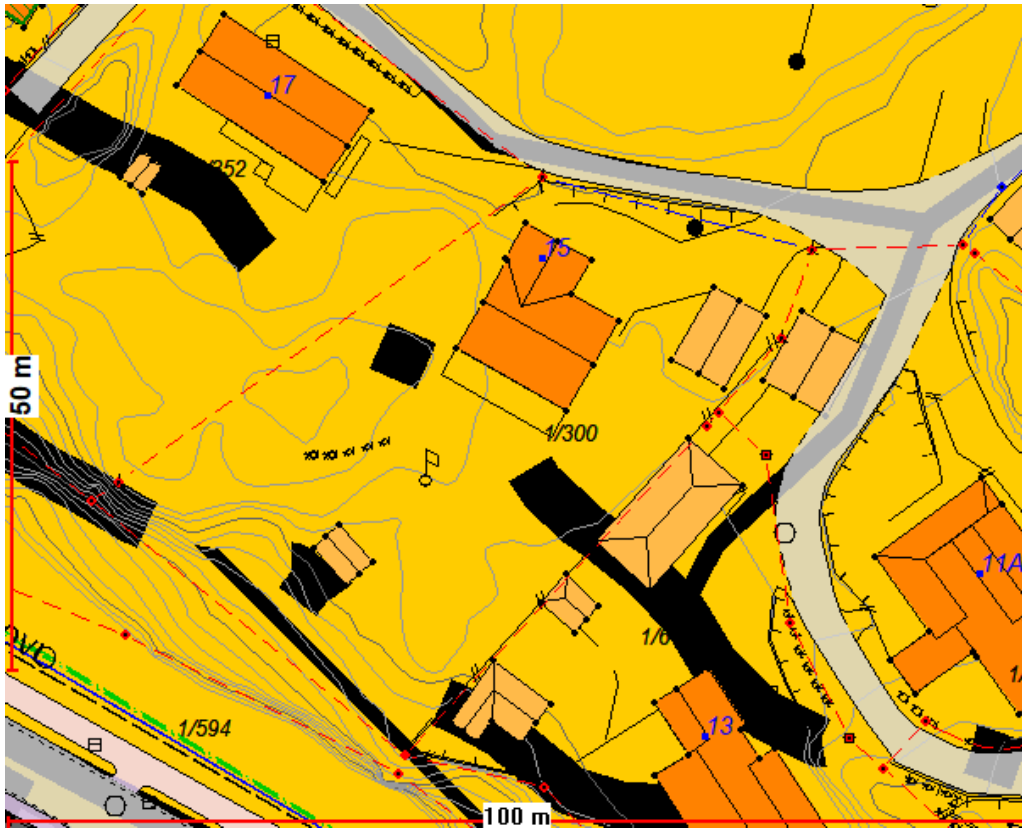
Boligtomtene som søkes fradelt ligger innenfor gul støysone. En mindre del av parsellene ligger også innenfor rød støysone.

Det følger av retningslinjene til kommune(del)planens punkt 2.8.2. at:

Retningslinjer:

- Støy (dag og natt) skal utredes ved utarbeidelse av reguleringsplaner.
- Innenfor rød sone, nærmest støykilden, skal det ikke etableres nye boliger/fritidsbebyggelse eller annen støyfølsom bebyggelse.
- Gul sone er en vurderingssone der støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom risikoreduserende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Digitalisert utsnitt av kommuneplan med gjeldende eiendomsgrenser m.m. er inntatt under. Den svarte stiplede linjen nærmest eksisterende bolig på Sildeneset 15 er gul støysone. Den stiplede linjen nærmest fylkesveien er rød støysone.



Det foreligger ikke reguleringsplan for Sildeneset 15. I henhold til kommune(del)planens § 2 gjelder det krav til utarbeidelse av reguleringsplan før tiltak som fradeling kan finne sted. Søknaden er dermed avhengig av dispensasjon fra plankravet.

Eksisterende forhold

Sildeneset 15 har per dags dato en tomtestørrelse på 1961,8 m². Eiendommen er bebygd med en enebolig, et garasjeuthus/anneks til bolig og en mindre bod el. som ikke er registrert i matrikkelen.

Søknaden

Søknaden ble mottatt 08.09.2023. Komplette søknad forelå 12.12.2023.

Det er søkt om fradeling av to nye boligtomter fra Sildeneset 15 for oppføring av to eneboliger. Det er kun søkt om fradeling, ikke bebyggelse av arealene. Det er opplyst at parsellene vil bli tilkoblet offentlig vann- og avløpsanlegg.

Parsellene som søkes fradelt er på ca 530,2 m² og 607,6 m². Gjenværende del av eiendommen vil være på 824 m².

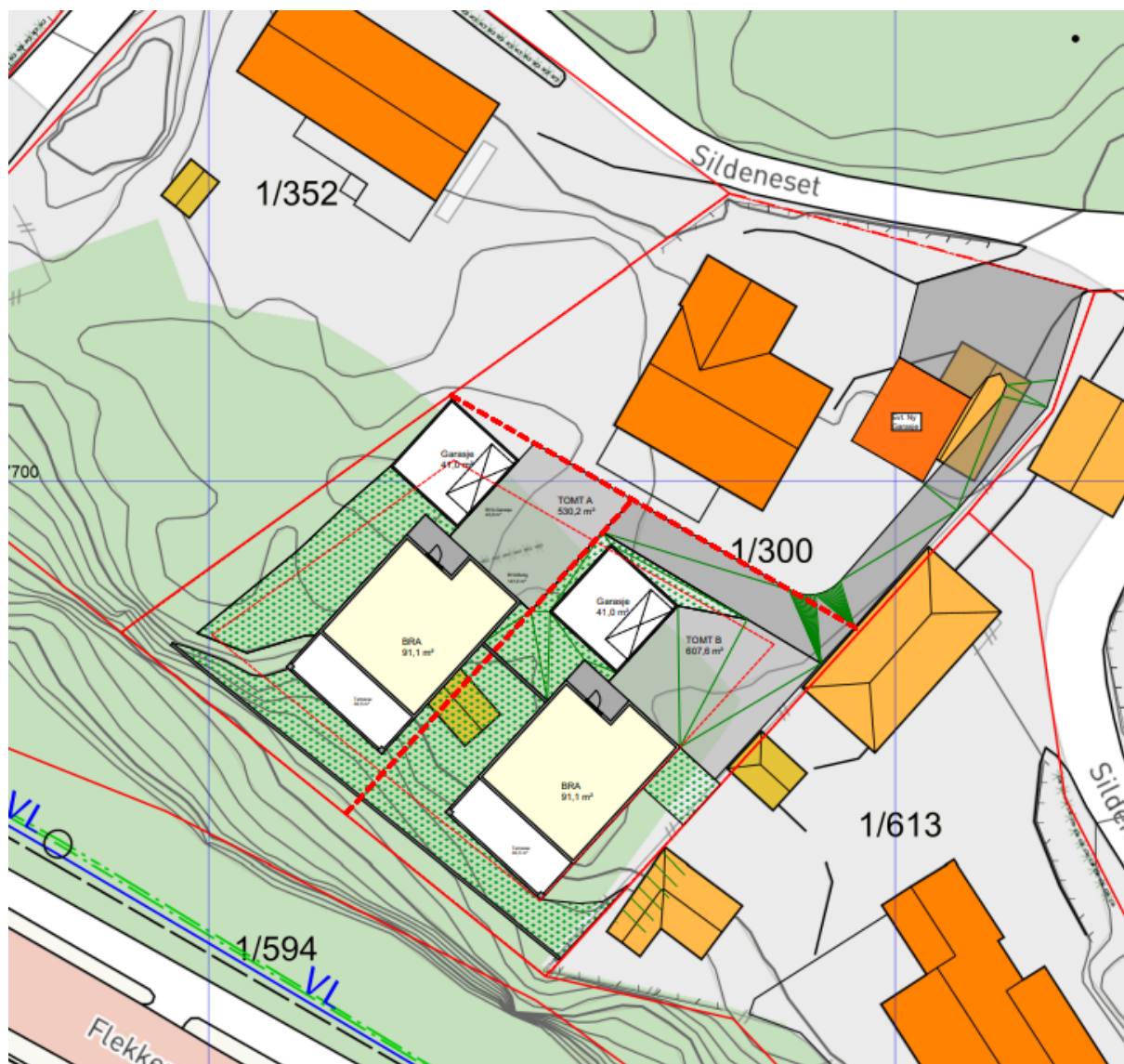
I søknaden står det skrevet at eiendommen er lokalisert i gul støvsone iht. T-1442 i kommune(del)planen. Det er ikke beskrevet eller redegjort for støyreducerende tiltak.

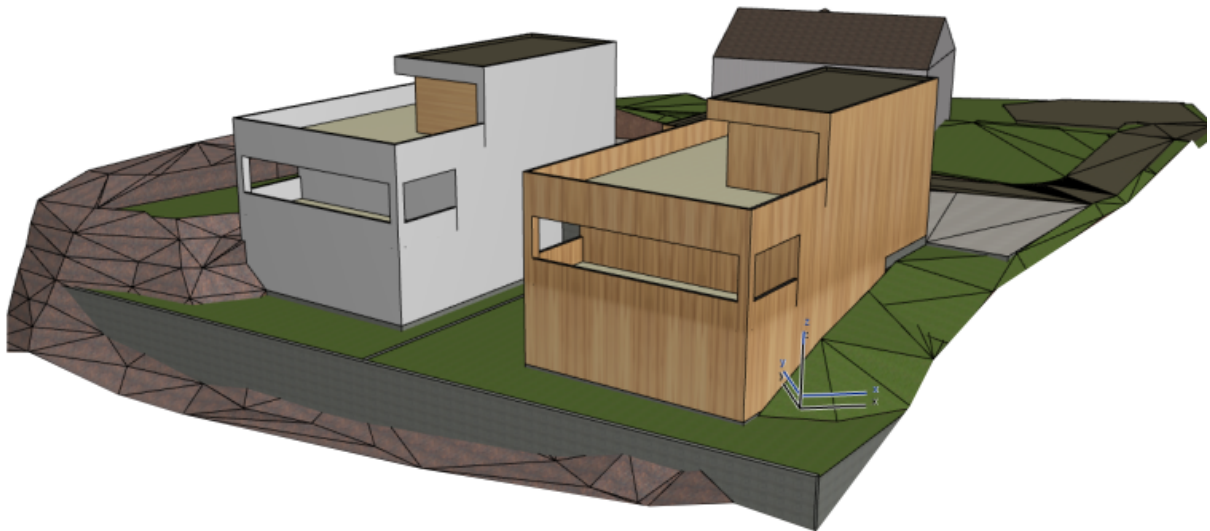
I mangelbrev med varsel om avslag av 09.10.2023 etterspurte bygningsmyndigheten målbare situasjonskart som godtgjør at kravet til minimum 80 m² uteoppholdsareal i henhold til kommune(del)planens § 7 c) vil være oppfylt for begge de omsøkte boligtomtene og gjenværende del av Sildeneset 15. Tiltakshaver har svart at arkitekten har påført uteoppholdsarealer på terreng, og at dette viser langt over kommune(del)planens krav.

I brevet etterspurte bygningsmyndigheten også situasjonskart som viser at krav i pbl. § 29-4 og TEK 17 § 11-6 vil være oppfylt. I henhold til pbl. § 29-4 skal byggverk plasseres minst 4 m fra nabogrense. Etter TEK 17 § 11-6 skal det være minimum 8 m avstand mellom byggverk. Avstanden kan være mindre enn 8 m dersom byggverkene skilles med

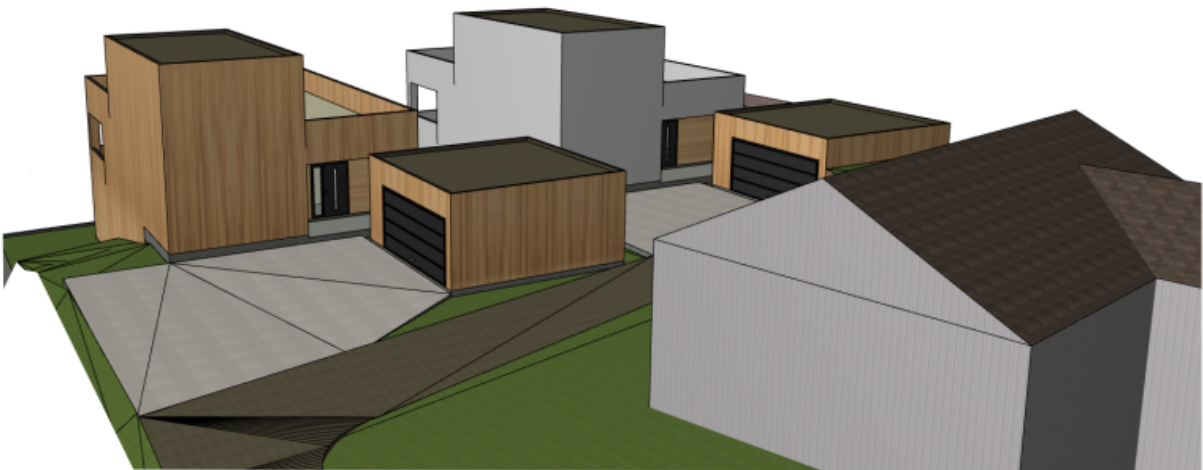
branncellebegrensende bygningsdeler. Til dette har tiltakshaver svart at innsendt situasjonskart viser 6,3 m avstand mellom bygningene, og at dette vil bli løst med naboerklæringer mellom eiendommene og brannsikring i henhold til pbl. og TEK.

Situasjonskart som viser de omsøkte fradelingene og planlagt bebyggelse, er inntatt direkte under.





ILLUSTRASJON MULIG BEBYGGELSE



ILLUSTRASJON MULIG BEBYGGELSE

Det er søkt om dispensasjon fra plankravet i kommune(del)planens § 2 og forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet fra strandlinjen i pbl. § 1-8 andre ledd.

Uttalelser/tillatelser fra annen myndighet

I Ingeniørvesenets vedtak av 12.12.2023 er det gitt tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel for de to omsøkte parsellene. Tillatelsen er gitt på vilkår, herunder:

Tillatelsen gjelder for avkjørsel til kommunal vei.

Avkjørsel skal benyttes for to nye eneboligtomter

Avkjørsel skal plasseres slik at den ikke hindrer drift vedlikehold av vei som er regulert til kommunal. Stigningsforhold og sikt i avkjørsel til fremtidig kommunal vei skal ivaretas, dette må dokumenteres ved søknad om delingstillatelse.

I forbindelse med søknad om deling vil det bli vurdert om det skal stilles krav til opparbeidelse av vei til kommunal standard som regulert.

Privatrettslige forhold knyttet til bruk og opparbeidelse må tiltakshaver selv sørge for er ivaretatt. Ved søknaden er det sendt inn signert erklæring fra grunneier som gir tillatelse til bruk av felles privat vei, vi anbefaler at denne retten tinglyses.

Tillatelsen bortfaller dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelse er gitt.

Vilkår for tillatelsen er hjemlet i Veglovens § 43.

Søker har dokumentert at det foreligger veirett over private eiendommer frem til kommunal vei.

Agder fylkeskommune har i vedtak av 06.12.2023 gitt dispensjon for byggegrense mot fylkesvei.

Merknader

Jan Arve Kristoffersen og Vidar Kristoffersen er hjemmelshavere for gnr. 1 bnr. 656. De har begge innsendt merknader til søknaden.

Jan Arve Kristoffersen har innsendt følgende merknad til søknaden:

«Vi er eier av 1/656 og har tidligere vært del av en betydelig prosess for å få regulert inn to nye boligtomter, rett over veien for 1/300 i retning nord. Våre tomter er ennå ikke bebygde.»

Vårt utgangspunkt er at vi er positive til den varslede fortettingen på 1/300. Vi synes det ser ut til å være planlagt en god løsning for tomten og området. Vi kan ikke se at dette vil være til sjenanse for oss eller andre naboer. Området er et hyggelig og barnevennlig bomiljø, svært sentralt ifht skole, lekeplasser, butikk m.m. Det oppleves heller ikke for tett bebygde og det kan være rasjonelt å fortette en tomt som 1/300.

Vi er imidlertid opptatt av at de nye tomtene/boligene på 1/300 får de samme premissene som våre ubebygde tomter. Dvs. at dersom det er noe som må opparbeides/utbedres e.l. før det kan gis tillatelse for bygging på våre tomter, så bør det legges inn vilkår i dispensasjonsvedtaket om at tomtene/boligene på 1/300 bidrar på lik linje med våre to tomter/boliger (H og G iht. plankart). Selv om ikke 1/300 ligger i vår reguleringsplan, så vil man dele samme vei og samme nærområde for øvrig.»

Vidar Kristoffersen har innsendt følgende merknad til søknaden:

«Det vises til nabovarsel vedr. søknad om dispensasjon for fortetting på 1/300 – Sildeneset 15. Vi er eier av 1/656 og har tidligere vært del av en betydelig prosess for å få regulert inn to nye boligtomter, rett over veien for 1/300 i retning nord. Våre tomter er ennå ikke bebygde.»

Vårt utgangspunkt er at vi er positive til den varslede fortettingen på 1/300. Vi synes det ser ut til å være planlagt en god løsning for tomten og området. Vi kan ikke se at dette vil være til sjenanse for oss eller andre naboer. Området er et

hyggelig og barnevennlig bomiljø, svært sentralt ifht skole, lekeplasser, butikk m.m. Det oppleves heller ikke for tett bebyggd og det kan være rasjonelt å fortette en tomt som 1/300.

Vi er imidlertid opptatt av at de nye tomtene/boligene på 1/300 får de samme premissene som våre ubebygde tomter. Dvs at dersom det er noe som må opparbeides/utbedres e.l. før det kan gis tillatelse for bygging på våre tomter, så bør det legges inn vilkår i dispensasjonsvedtaket om at tomtene/boligene på 1/300 bidrar på lik linje med våre to tomter/boliger (H og G iht plankart). Selv om ikke 1/300 ligger i vår reguleringsplan, så vil man dele samme vei og samme nærområde for øvrig.»

Tilsvaret til merknader

Merknadene er besvart av tiltakshaver som skriver at:

«Tiltakshaver takker for positiv tilbakemelding fra Naboene. Vi har lest gjennom gjeldende reguleringsplan/reguleringsbestemmelser for Eiendommen 1/656 og kan ikke se at det ligger noen rekkefølgekrav i gjeldende reguleringsplan for eiendommen. Tiltakshaver er for øvrig positiv til å bidra, hvis det er noe som må opparbeides/utbedres.»

Plan- og bygningsseksjonens vurdering

Nødvendige dispensasjoner:

Omsøkt fradeling er i strid med, og avhengig av dispensasjon fra, plankravet i kommune(del)planens § 2 og forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet fra strandlinjen i pbl. § 1-8 andre ledd.

Dispensasjonsgrunnlaget:

Pbl. § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i lovens § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Søknad om dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon fra plankravet og forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet fra strandlinjen. Dispensasjonssøknaden kan kort oppsummeres slik:

- Tiltakets omfang og karakter utløser etter vår vurdering ikke behov for den sikkerhetsventil plankravet er ment å være. En reguleringsplan vil ikke bedre beslutningsgrunnlaget, og må anses for å være uforholdsmessig ressurskrevende.
- Reguleringsplaner for enkelttomter og mindre områder er ikke egnet for å løse utfordringer knyttet til infrastruktur eller samfunnsmessige behov utenfor egen tomtegrense.
- Det er tidligere gitt mange dispensasjoner fra plankravet. Å gi dispensasjon fra plankravet i denne saken vurderes dermed for å skape liten presedensvirkning.
- Verken arealformål eller adkomst vil bli endret ved fradelingen.
- Det er gitt dispensasjon for fradelinger på Sildeneset 11B, 13 og 19B.
- Eiendommen har i dag en tomtestørrelse på 1961 m², og den vurderes å være godt egnet for fortetting med to eneboligtomter.

- De omsøkt tomtene vil få uteoppholdsarealer som overstiger departementets anbefaling på 80 m². Planlagt grad av utnytting blir ca 185 m². Det vil si ca 35% BYA, hvilket er godt innenfor normalen for boliger i Kristiansand.
- Eiendommen har kort avstand til skole med idrettsplass og lekeplass. Forholdene for myke trafikanter vurderes også å være gode.
- Det vil være til stor fordel for tiltakshaver å kunne realisere grundige planer og utnytte en stor tomt på en hensiktsmessig måte. I et samfunnsmessig perspektiv bør det også kunne anses som fordelaktig at det etableres nye, tilfredsstillende boenheter i et populært område med forholdsvis høyt press på boligmarkedet. At dette gjøres gjennom hensiktsmessig fortetning, er i tråd med formulerte nasjonale forventninger. Dette gir kollektive fordeler blant annet ved å at man kan benytte allerede eksisterende infrastruktur, og det blir flere enheter i det gitte området som betaler til fellesskapet gjennom kommunale avgifter etc.

Plan- og bygningssjefens dispensasjonsvurdering – plankravet

Ved spørsmål om dispensasjon fra plankravet skal gis, er vurderingstemaet om den omsøkte fradelingen medfører en «vesentlig tilsidesettelse» av de hensyn plankravet skal ivareta, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum. Dersom hensynene bak plankravet ikke blir «vesentlig» tilsidesatt, må det vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er «klart» større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum. Dersom de to nevnte vilkårene er oppfylt «kan» kommunen gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 første ledd.

Hvorvidt omsøkt fradeling medfører en «vesentlig» tilsidesettelse av de hensyn plankravet skal ivareta.

Plan- og bygningssjefen må identifisere hvilke hensyn plankravet er ment å ivareta. Dersom disse hensynene fremdeles gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt sett ikke være anledning til å gi dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242.

Plankravet skal sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og bl.a. få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø ved at saken imøtekommes, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv.

Det er søkt om fradeling av to nye boligtomter fra Sildeneset 15. Praksis i kommunen har vært at saker som gjelder fradeling av én boligtomt kan vurderes gjennom dispensasjonssak, mens fradeling av to eller flere boligtomter bør vurderes gjennom plan. I tråd med kommunens praksis, mener plan- og bygningssjefen at en eventuell fradeling av to tomter fra Sildeneset 15 må vurderes gjennom reguleringsplan.

Søknaden gjelder fradeling av boligtomter som til dels ligger innenfor rød og gul støysone. I henhold til gjeldende kommune(del)plan må det gjennomføres risikoreducerende tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold på arealene. En mindre del av arealene ligger også innenfor registrert rød støysone. I søknaden er det nevnt at eiendommen til dels ligger innenfor gul støysone. Det er imidlertid ikke beskrevet eller redegjort for støyreducerende tiltak. Hensynet til tilfredsstillende støyforhold taler dermed igjen for at plankravet bør fastholdes. Støyforhold og eventuelle støyreducerende tiltak kan vurderes i en eventuell plansak.

Det er søkt om fradeling av smale boligtomter, hvor krav i pbl. § 29-4 og TEK 17 § 11-6 til 8 m avstand mellom byggverk og 4 m avstand fra byggverk til omsøkt nabogrense ikke vil bli overholdt.

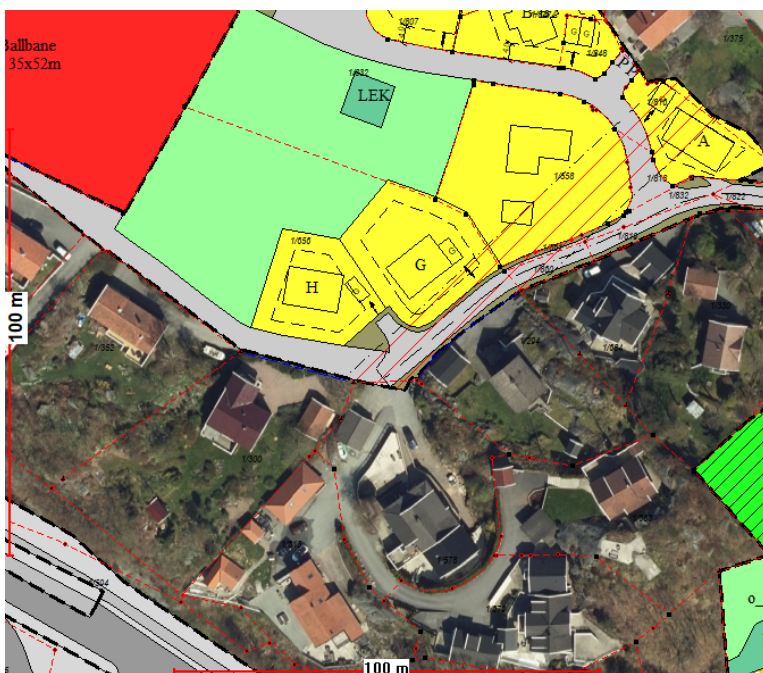
I søknaden står det skrevet at kommune(del)planens minimumskrav for uteoppholdsareal vil bli oppfylt. Uteoppholdsarealene fremstår imidlertid som bratte, og det er ikke oppgitt stigningsforhold. Det er derfor vanskelig å fastslå hvor brukbare

uteoppholdsarealene vil bli. Også disse momentene taler for at det ikke bør gis dispensasjon fra plankravet, og at en eventuell fortetting på Sildeneset 15 bør vurderes gjennom reguleringsplan.

Det foreligger reguleringsplan for nærmeste eiendom nord for Sildeneset 15, herunder gnr. 1 bnr. 656. I reguleringsplanen er det innregulert to nye boligtomter på gnr. 1 bnr. 656. Det er også innregulert flere nye boligtomter lenger nord. De innregulerte tomtene på gnr. 1 bnr. 656 er per dags dato ikke fradelte eller bebygde.

I reguleringsplanen for gnr. 1 bnr. 656 § 2 står det skrevet at det i området skal opparbeides adkomstvei og gjesteparkering som vist i planen.

I Ingeniørvesenets avkjørselstillatelse for Sildeneset 15 står det skrevet at det i delesaken vil «bli vurdert om det skal stilles krav til opparbeidelse av vei til kommunal standard som regulert». Plan- og bygnings sjefen mener at trafikale forhold, som vurdering av veistandard og opparbeidelse av veianlegg, bør vurderes i en reguleringsprosess og ikke i nærværende delesak. Digitalisert utsnitt av reguleringskartet er inntatt under.



Tidligere i år mottok bygningsmyndigheten søknad om fradeling av en boligtomt fra Sildeneset 17, som er nærmeste nabo til Sildeneset 15 i vest. Søknaden ble imidlertid trukket og delesaken er avsluttet. Tidligere utbyggingsplaner underbygger etter plan- og bygnings sjefens vurdering ytterligere at en eventuell fortetting av Sildeneset 15, og området for øvrig, bør vurderes gjennom reguleringsplan.

I søknaden er det vist til tidligere delesaker for Sildeneset 11B, 13 og 19B. Sildeneset 11B og 19B ble fradelte i 2000, mens Sildeneset 13 ble etablert i 1992. Samtlige av fradelingen har altså funnet sted for over 20 år siden. Sakene det er vist til er altså av eldre dato, og kan etter vår vurdering ikke anvendes som argument for at det bør gis dispensasjon i denne saken.

I nyere planer innarbeides også rekkefølgekrav for å ivareta tilstrekkelig kapasitet på Vågdsgateveien.

Til slutt finner vi det naturlig å bemerke at plankravet ikke er ment til å være en sikkerhetsventil. Hovedregelen er at fradeling av nye boligtomter skal vurderes gjennom reguleringsplan. Unntaket er at fradeling av boligtomter vurderes gjennom dispensasjon.

I tråd med de ovennevnte momentene er det plan- og bygnings sjefens vurdering at hensynet til en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av området vil bli vesentlig tilsidesatt ved den omsøkte fradelingen. Konsekvensene av fradelingen, både hva gjelder støyforhold på boligtomtene, avstand mellom bebyggelse, kvalitet på uteoppholdsarealer, oppgradering av veistandard, ivaretagelse av rekkefølgekrav og eventuelle ytterligere fradelinger i området, tilsier at det ikke bør gis dispensasjon fra plankravet.

Plan- og bygnings sjefens konklusjon er altså at hensynene bak plankravet vil bli vesentlig tilsidesatt ved fradelingen. Det første vilkåret for dispensasjon er følgelig ikke oppfylt. Det er derfor ikke nødvendig å vurdere om det andre vilkår for dispensasjon (kravet til at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene) er oppfylt. Dette ettersom de to vilkårene er kumulative, hvilket betyr at begge vilkår må være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges.

Da vilkår for å gi dispensasjon fra plankravet ikke er oppfylt, er det heller ikke nødvendig å vurdere om vilkårene for å gi dispensasjon fra forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet fra strandlinjen i pbl. § 1-8 andre ledd er oppfylt.

Kamilla Gjersøe Bjørnaali, 19.12.2023

Sak 13/24: 58 E12 Mindre reguleringsendring Galgeberg - Galgebergveien 21D - sluttbehandling

Vedlegg

58 E12 Mindre endring plankart Galgebergtangen_Galgebergveien 21d

58 E12 Mindre endring bestemmelser Galgebergtangen_Galgebergveien 21d

58 Reguleringsbestemmelser Galgebergtangen_gjeldende

Vedlegg 1_Oversikt planområdet og eiendom

Vedlegg 2_Søknad_beskrivelse mindre endring_310323

Vedlegg 4_Illustrasjon ulik møneretning

Vedlegg 5_Solstudie

Vedlegg 6_Alle merknader i fulltekst

Vedlegg 3_Situasjonsplaner og snitt

Vedlegg 3A_fasader



Dato 18. januar 2024
Saksnr.: PLAN-23/00862-29
Saksbehandler Ellinor Borgi
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
01.02.2024

58 E12 Mindre reguleringsendring Galgeberg - Galgebergveien 21D - sluttbehandling

Forslag til vedtak

1. Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Galgebergtangen med plankart sist datert 09.01.24 og bestemmelser sist dater 09.01.24, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.
2. Møneretningen skal følge langsmed Galgebergveien.

Sammendrag

Endringen gjelder eiendommen Galgebergveien 21D (gnr./bnr. 152/1936).



Figur 1: Eiendommen Galgebergveien 21D som endringen vil gjelde for.

Endringen gjelder mulighet til å føre opp en tomannsbolig med parkeringskjeller på eiendommen som i dag er bebygd med en enebolig og garasje. Endringen vil medføre økning i volum og høyde, og endring av byggegrensene samt krav til møneretning sammenlignet med gjeldende regulering.

Det er kommet negative merknader fra naboeiendommene i bakkant. Det er gjort noen justeringer for å imøtekomme disse, men det har ikke lykke å løse alt tilfredsstillende for alle parter. Det er fortsatt uenighet om høyder og byggegrense.

Plan- og bygningssjefen mener at å fortette denne eiendommen, ved å rive dagens enebolig i 1,5 etasje og erstatte den med en tomannsbolig i 2 etasjer, er en akseptabel utnyttning av en så sentral eiendom. Fortettingen med høyder og volumer som foreslått vil etter plan- og bygningssjefens vurdering ikke være ødeleggende for strøkets karakter eller tilsidesette naboenes interesser.

Plan- og bygningssjefen vurderer endringen som innenfor rammene til en mindre endring, jf. pbl § 12-14 2. ledd og anbefaler areal- og miljøutvalget å vedta en mindre endring av reguleringsplan for Galgebergtangen, slik det fremgår av plankart sist datert 09.01.24 og reguleringsbestemmelser sist datert 09.01.24. I tillegg må utvalget ta stilling til møneretningen på eiendommen.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

58 E12 Mindre endring plankart Galgebergtangen_Galgebergveien 21d
58 E12 Mindre endring bestemmelser Galgebergtangen_Galgebergveien 21d
58 Reguleringsbestemmelser Galgebergtangen_gjeldende
Vedlegg 1_ Oversikt planområdet og eiendom
Vedlegg 2_ Søknad_ beskrivelse mindre endring_310323
Vedlegg 4_ Illustrasjon ulik møneretning
Vedlegg 5_ Solstudie
Vedlegg 6_ Alle merknader i fulltekst
Vedlegg 3_ Situasjonsplaner og snitt
Vedlegg 3A_ fasader

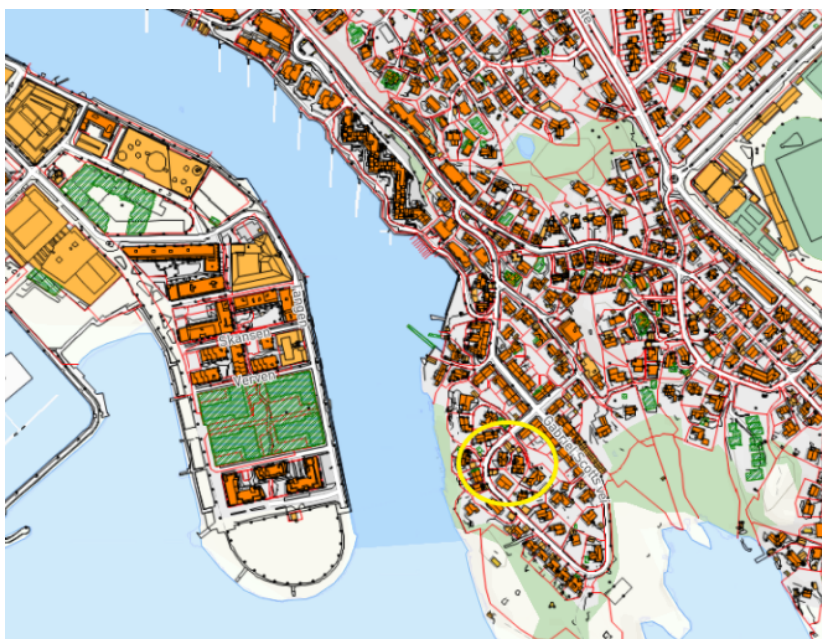
BAKGRUNN FOR SAKEN

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd har Basis arkitekter AS i brev av 31.03.2023 fremmet forslag om en mindre endring av reguleringsplan for Galgebergtangengen planID 58, vedtatt av bystyret 20.10.1954. Dette er mindre endring nr. 12 av denne reguleringsplanen.

Det har tidligere vært nabovarslet ny bebyggelse på eiendommen som byggesak, men på grunn av uenigheter med naboene som gjelder avvik fra gjeldende regulering fremmes saken som en mindre endring. Siden det også er kommet inn negative merknader fra naboer til planendringen, fremmes denne mindre endringen til vedtak gjennom politisk behandling.

Dagens situasjon

Planområdet ligger på Galgeberg, og er henvendt mot Tangen og Otra.

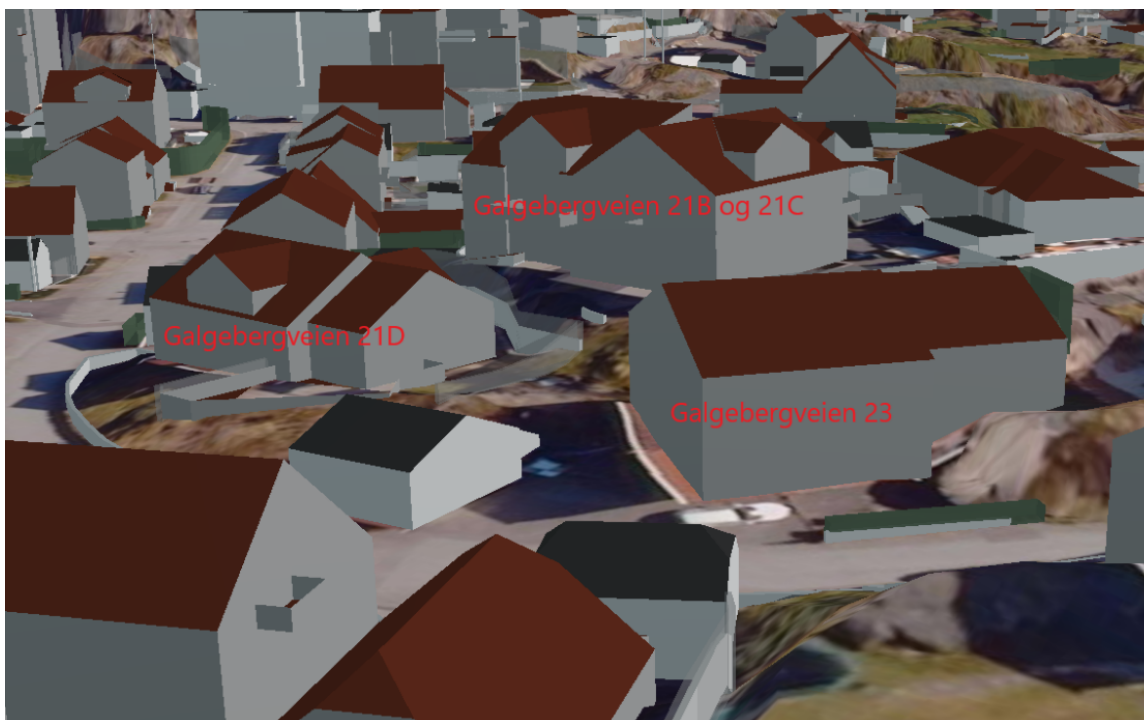


Figur 2: Galgeberg er markert med gul sirkel.

Den spesifikke eiendommen endringen gjelder, Galgebergveien 21D (gnr./bnr. 152/1936), er vist på figuren under. Endringen er begrenset til denne eiendommen.



Figur 3: Eiendommen Galgebergveien 21D som endringen vil gjelde for.



Figur 4: Eksisterende bebyggelse på Galgebergveien 21D med de to nærmeste naboeiendommene.

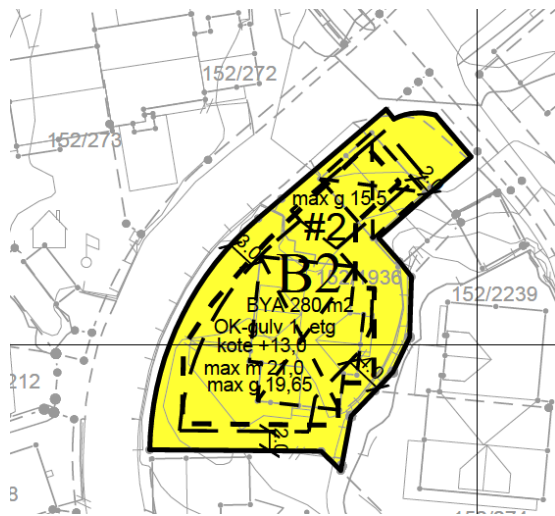
Eksisterende enebolig på Galgebergveien 21D har 1. etasje på terreng kote +13 og er bygget i 1,5 etasjer med saltak. Eiendommen er bygget opp med en mur mot offentlig vei. Muren ligger på kommunal eiendom. Eneboligen har en grunnflate på 151,5 m² og garasjen på 60 m². Total BYA på eiendommen er 211,5 m², eks. biloppstillingsplasser, overbygde utearealer ol. Eiendommen er har et areal på 669 m².

Forslag til endring

Forslagstiller foreslår å rive dagens enebolig med garasje for å kunne etablere en tomannsbolig med grunnflate på til sammen 170 m² og en felles parkeringskjeller helt under bakken. Nedkjøring til parkeringskjelleren vil være overbygd og utformet som en garasje, plassert omtrent på samme sted som dagens garasje.

Tomannsboligen foreslås med to etasjer og saltak. Maks mønehøyde er foreslått på kote +21, gulvhøyden skal fortsatt være kote +13. Garasjen skal ha pulttak med maks gesims

+15,5 og innkjøring på maks kote +11. Dette medfører at plankart og bestemmelser er endret som vist under.



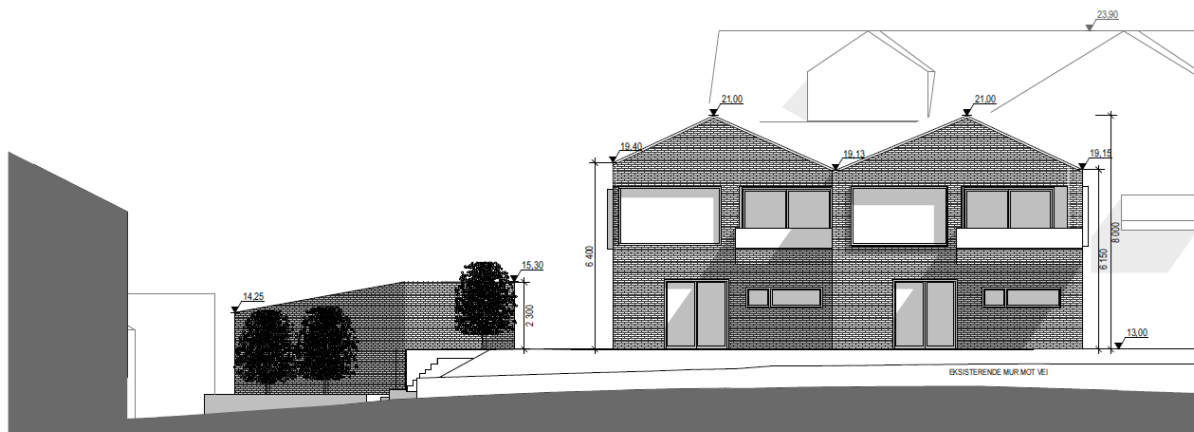
Plankartet får et nytt delfelt B2 for eiendommen. Følgende informasjon er lagt inn:

- Utnyttelsen maks 280 m² BYA.
- Maks takhøyde på bygg kote +21,0/+19,50/+15,5.
- Gulvhøyde 1. etasje kote +13,0, og innkjøring til p-kjeller maks kote +11
- Byggegrense er tegnet inn.
- Bestemmelsesområde #2 er tegnet inn for å definere parkeringskjeller under bakken.

Bestemmelse § 4 er utvidet med et spesifisert avsnitt for delfelt B2 og omtaler:

- Type bolig – tomannsbolig
- Ulike høyder
- Tillatte inngrep innenfor og utenfor byggegrense og bestemmelsesområde.
- Brannkrav mot nabo i nr. 23

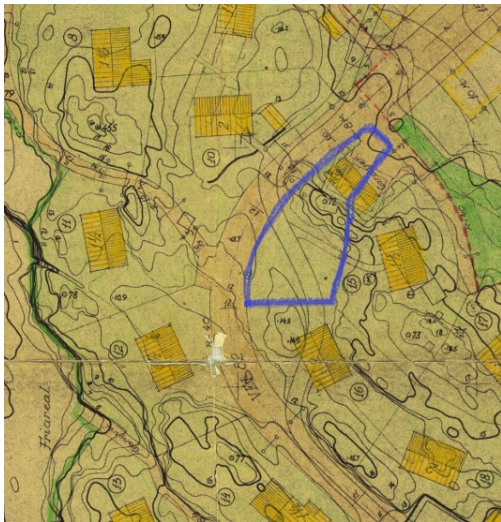
Endringer i plankartet og bestemmelsene.



Figur 5: Illustrasjon sett ifra Galgebergveien mot nordøst.

Gjeldende reguleringsplan

I den originale reguleringsplanen fra 1954 er eiendommen del av et boligfelt med større tomter. I 1986 ble det vedtatt en mindre endring av reguleringsplanen (nr. 3) som delte opp Galgebergveien 21 i to eiendommer. Det er tegnet inn en ny enebolig og del av et eksisterende garasjeanlegg på den nye eiendommen Galgebergveien 21D. Se illustrasjonsutsnittene under.



Figur 6: Utsnitt fra originalt plankart fra 1954. Arealet ny endring gjelder for er markert med blått (omtrentlig areal).



Figur 7: Mindre endring nr. 3 fra 1986 som viser oppdeling av Galgebergveien 21.



Figur 8: Utsnitt fra digitalisert plankart med eksisterende eiendomsgrenser og bebyggelse. Arealet ny endring gjelder for er markert med blått.

For ordens skyld; Galgebergveien 21D ligger ikke langs Gabriel Scotts vei, omtalt som «Den Gamle Byen», som vurderes som svært enhetlig utbygd og har en stram regulering.

Bestemmelse §§ 4 og 5 angir en villamessig våningsbebyggelse med 1,5 til 2 etasjer og saltak. Høyder og takvinkler er angitt konkret i bestemmelsene. Det samme er plassering og størrelse på ulike typer bebyggelse.

Høring av endringen

Forslaget ble sendt på høring i perioden 21.11.2023 – 12.12.2023. Det kom inn fem merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse. Plan og byggs vurdering kommer samlet fordelt på tema for nabomerknadene.

Statsforvalteren i Agder v/ Miljøvern avdelingen, 01.12.23

- De har ingen merknader til endringen.

-

Agder fylkeskommune v/ Regionalavdelingen, 05.12.2023

- De har ingen merknader til endringen.

Galgeberg vel, 11.12.2023

- De ber om at adressen til velforeningen rettes.
- Saken omtaler lekeplass ytterst på Galgeberg – Ånesbukta - som sandlekeplass. Dette er en kvartalslekeplass. Den lokale sandlekeplassen til eiendommen er på Galgebergveien 3. De trenger påfyll av godkjent sand til lekeplassen.

Plan og byggs kommentar

- Adressen er blitt oppdatert.
- Når det gjelder lekeplassen beklager vi feil omtale. Det er omtrent like langt fra eiendommen til begge lekeplassene – ca. 200 meter. Begge lekeplassene er opparbeidet med elementer for sandlekeplass. Kvartalslekeplassen vurderes likevel som mer attraktiv og lettere tilgjengelig.

Påfyll av sand er et jevnlig vedlikehold som velforeningen har ansvar for. Jevnlig vedlikehold kan ikke pålegges som krav ved ny utbygging.

Galgebergveien 21C, 12.12.23

- De er overasket over søknaden om endring av reguleringsplan. De har tidligere mottatt nabovarsler i forbindelse med byggesøknader. Hvor de har vært negative til høyden. De har ikke, som høringsbrevet sier, hatt dialog med plan og bygg om en endring og endringen er ikke blitt nabovarslet.
- De mener gjeldende reguleringsplan må respekteres. Endringen som er foreslått imøtekommer forslagstiller på alle forhold uten begrunnelse. Det er et for lite areal til to boliger.
- De viser til tidligere skisser, i forbindelse med nabovarslingen. Da hadde bebyggelsen mønehøyder på kote +20,20 og +20,27. De, som naboer, kan akseptere en høyde på maksimalt +20,5, jf. tidligere tegninger.
- Tomten er bygget opp i forhold til veien. Foreslått høyde på maks kote +21,25 vil være omtrent 10 meter over veien og 2,5 meter høyere enn dagens bolig. Dette blir ruvende, og de ber om politisk behandling.
- De har ingen innvendinger til p-kjeller under bakken.

Galgebergveien 21B, 11.12.23

- De er overasket over søknaden om endring av reguleringsplan. De har tidligere mottatt nabovarsler i forbindelse med byggesøknad. De mener totalomfanget går ut over området karakter som et harmonisk villaområde.
- De har ikke, som høringsbrevet sier, hatt dialog med plan og bygg om en endring og endringen er ikke blitt nabovarslet.
- De mener møneretningen bør være langsmed veien, slik som ellers i området.
- I tidligere varslet byggesak, som ikke har blitt realitetsbehandlet, har mønehøyden ligget under kote +20,3 – se vedlegg 6 med merknad i fulltekst. Eksisterende bolig har en høyde rett under kote +20,0. I tidligere byggesøknad var det også skrevet at naboer (vi) hadde akseptert å bygge nærmere enn 4 meter. Noe vi ikke hadde.
- De har i alle rundene med nye tegninger kommentert at de vil ha bygget så lavt som mulig. De har tillitt til at kommunen vil sette en fornuftig høyde på bygget.
- De har ingen innvendinger til p-kjelleren foruten at den er et fremmedelement.
- Siden administrasjonen har varslet avslag på byggesøknaden er de overasket over at det kommer en detaljert endring som ivaretar alle forslagstillers ønsker uten at naboer har vært involvert. Saken er ikke spesielt begrunnet fra administrasjonens side. Plankart og dokumentasjon er vanskelig å forstå for naboer.
- De har disse konkrete kommentarene til endringen med noe utdypende forklaring under:

- Høyde på møne må senkes til max 20,3.
- Gesimshøyde til max 18,7.
- Byggegrense mot Galgebergveien 23 må endres til 4 meter, subsidiært må bebyggelsen utover 4 meter, inntil 2 meter, senkes med en etasje.
- Byggeområde B2 må deles slik at max gesims- og mønehøyde kun gjelder der nytt bygg er planlagt å komme, og ikke ut der garasjenedkjørsel er planlagt.
- Dersom kommunen finner å godkjenne bygging utover lovens minstekrav på 4 meter, mot vår nabo i nr. 23, må det stilles krav om brannsikring på 21d. Denne delen må også senkes for å ivareta hensynet bak avstandsbestemmelsen.

Mht. byggegrensen og brannkrav henvises det til pbl §29-4 og veiledningsrundskriv H-8/15 som sier at byggegrense til nabogrense skal være fire meter eller byggets halve høyde, men ikke under fire meter. Dette lovfestede prinsippet avvikes mot nr. 23. Selv om eier av nr. 23 har akseptert at det kan bygges inntil 2 meter fra grensen, er de usikre på om eier av nr. 23 forstår konsekvensene.

Det må derfor stilles krav til brannsikring av 21D i endringen, siden det er dem som bygger nærmere enn to meter. Videre mener de at å fravike det lovfestede prinsippet vil bryte med eiendommenes villamessige karakter med lys og luft rundt boligene. Avvik fra dette lovfestede prinsippet, som gjelder for hele den gjeldende planen, mener de må anses som en vesentlig endring.

Eiendommen 21D er skilt ut fra nr. 21 (152/274) i 1986, som en mindre endring med føringer om ett hus på 1,5 etasjer. Garasjetomten ble også fradelt som en mindre endring i 1986, og så slått sammen med boligeiendommen i 1989. Vi mener derfor at den delen av eiendommen som er boligformål er mindre enn det administrasjonen legger til grunn. Boligtomten eksklusiv garasjetomten er ca. 540 m² og da vil en utnyttelse på 280 m² utgjøre 52%. Dette er ganske høyt og gir lite areal tilbake til uteareal. Hvis kommunen mener garasjetomten har endret formål til bolig, ber vi om at merknaden vedr. fire meters byggegrense mot nr. 23 ivaretas.

Felles kommentar fra plan og bygg til nr. 21B og 21C

Varsling, prosess og dialog med naboer

Mindre endringer av reguleringsplaner nabovarsles ikke. Varslingen skjer gjennom høringsbrevet som alle naboene har mottatt. Byggesaken(e) har ikke blitt realitetsbehandlet på grunn av uenigheten mellom forslagstiller og naboer i nr. 21B og 21C.

Vedrørende plandokumentenes utforming har plan og bygg forståelse for at lesbarhet kan være utfordrende. Plankart og bestemmelser følger lovpålagte oppsett som ikke kan endres på. Det oppfordres i høringsbrevet til å ta kontakt med saksbehandler hvis det er spørsmål om saken.

Når det vises til dialog med naboer i høringsbrevet, var ikke dette dialog mellom plan og bygg og nabo, men mellom forslagstiller og nabo. Plan og bygg beklager denne misforståelsen. Plan og bygg er kjent med, gjennom forslagstiller, at det så seint som i oktober 2023 var kontakt mellom partene via advokat om utbygging på aktuell eiendom.

Utover dette kommenterer ikke plan og bygg de private uenighetene mellom naboene om innhold og utsagn i tidligere byggesøknader/ nabovarsler.

Uthuling av gjeldende regulering og villamessig karakter

Gjeldende reguleringsplan er datert tilbake til 50-tallet. Den er nå kommet til endring nr. 12 og over 18 dispensasjoner er gitt. Denne endringen er ikke ulik andre endringer som er blitt vedtatt eller dispensasjoner som er gitt. Plan og bygg mener at etablering av en tomannsbolig ikke vil forringe eller endre strøkets villamessige karakter. Det er tillatt tomannsboliger på to naboeiendommer på nedsiden av Galgebergveien, og ellers ulike tilbygg og økninger i utnyttelse i området for øvrig.

Gitt reguleringsplanens alder og beliggenheten sentralt med nærhet til sjøen, anser plan og bygg det som rimelig å tillate en høyere utnyttelse av eiendommen, selv om dette medfører noe tettere bebyggelsesstruktur. Det vil likevel være tilstrekkelig luft og åpenhet på eiendommen. Vi anser endringen til å ligge innenfor hoveddrammene av planen.

Utnyttelse på eiendommen

Plan og bygg står fast ved vurderingen at fortettingen ikke vil medføre en for stor utnyttelse av eiendommen. Det synlige bebygde arealer vil ikke være så ulikt dagens situasjon. Plan og bygg mener derfor at eiendommen tåler økningen som er vist. Den nye utnyttelsen, som er satt til 280 m² har også tatt høyde for å ha tilgjengelig utnyttelse til overbygd uteareal, taksutstikk ol. som kan bli aktuelt på et senere tidspunkt. Under vises en sammenligning av utnyttelsen:

Eksisterende (tall i BYA) – 226 m²

Enebolig ca. 151 m²

Garasje ca. 60 m²

Gjest biloppstilling 1 stk. ca. 15 m²

Ny (tall i BYA) – 230 m²

Tomannsbolig ca. 170 m²

Overbygd nedkjøring ca. 45 m²

Gjest biloppstilling 1 stk. ca. 15 m²

Parkeringskjeller ligger under terreng og denne blir ikke synlig.

Når det gjelder kommentaren om at deler av eiendommen ble fradelt som garasjetomt og ikke kan inngå i regnestykket på utnyttelse, har plan og bygg følgende kommentar: Plan og bygg benytter svært sjeldent arealformålet garasjetomt eller garasjeanlegg. I den grad det benyttes, brukes det til større fellesanlegg og ikke på enkeltgarasjer. Plan og bygg tolker den private enkeltgarasjen som en del av arealformålet bolig på denne eiendommen, selv om den er fradelt som garasjetomt. Satt på spissen vises også endringen at hele eiendommen nå blir regulert til boligbebyggelse som felt B2, og derfor inngår som en enhet for utregning av utnyttelse. Dette vises i plankart og bestemmelser, selv om ikke det er eksplisitt omtalt i høringsbrevet.

Skal man følge merknaden til Galgebergveien 21C om utregninger, mener plan og bygg at man i så fall må trekke fra den bebyggelsen som er foreslått oppført på garasjetomten. Dette er nedkjøring til parkeringskjeller og en biloppstillingsplass på utsiden. Dette utgjør ca. 60 m². Da vil utnyttelsen utgjøre 41 % for den resterende delen av eiendommen, ikke 52 %.

Møneretning og parkeringskjeller

Plan og bygg tar kommentaren om møneretning til orientering. Møneretningen er omtalt og vurdert under Plan og byggs vurdering av endringen, og vil legges fram for politisk utvalg som vedtakspunkt.

Kommentaren om parkeringskjelleren som et fremmedelement tas til orientering. Denne vil i sin helhet ligge under bakken. Det er kun nedkjøringen som vil være synlig og den skal kamoufleres med et bygg som tilpasses bebyggelsen ellers, jf. fasadetegninger.

Høyde

Forslagstillers konsulent begrunner økningen i byggehøyden med behovet for å oppfylle TEK 17-kravene og henviser til en privat avtale signert av alle tre eiendommene, Galgebergveien 21D, 21C og 21B, i oktober 2023, som fastsetter en mønehøyde på kote +21,0. Plankart og innsendte tegninger er tilpasset denne avtalen. Møne- og gesimshøyden er, etter høringen, senket til henholdsvis +21 og +19,5.

Nr. 21D og nr. 23 ligger omtrent på samme terrengnivå. Nr. 23 har mønehøyde på ca. kote +20 (7 meter mønehøyde). Bebyggelsen bak, nr. 21C og B, har terrengnivå ca. kote +15 og mønehøyde på ca. kote +24 (9 meter mønehøyde). De vil derfor fortsatt

har sikt over eiendommen på nedsiden. Plan og bygg fastholder sin vurdering av byggehøyden og anser mønehøyde på 8 meter som rimelig i tråd med omgivelsene og nabobebyggelsen. Plan og bygg påpeker at gjeldende reguleringsplan tillater inntil 8,5 meter mønehøyde og 7,0 meter gesimshøyde for to-etasjes hus. De angitte kote høydene er innenfor disse maksimalgrensene.

Når det gjelder nedkjøringen til parkeringskjelleren, er det fastsatt i bestemmelsene at denne skal være overbygd, som skal ha maksimal gesimshøyde på kote +15,5. Dette er nå inkludert i plankartet, og en høydebegrenslingslinje sikrer at mønehøyden på kote +21,0 kun gjelder for boligbebyggelsen. Det er også lagt inn en makshøyde for innkjøringen på kote +11,0.

Byggegrense og brannkrav

Bestemmelsen for B2 er justert for å inkludere brannkrav i fasaden mot nr. 23 siden byggegrensen endres.

Ifølge lovfestet prinsipp og veiledningsrundskriv H-8/15 (punkt 2.5), kan man gjennom en plan fastsette en annen byggegrense og -høyde enn kravet i pbl § 29-4. Plan og bygg mener vi har hjemmelsgrunnlag for å endre byggegrensen til mindre enn fire meter fra nabogrensen. Dette er helt vanlig i reguleringsplaner etter en konkret vurdering å fravike plan- og bygningslovens generelle avstandskrav. Eiendom nr. 23 har også avtalt dette uten innvendinger. Plan og bygg konkluderer med at selv om tomannsboligen er nærmere eiendomsgrensen, opprettholdes tilstrekkelig avstand til eksisterende boligen på nr. 23. For bakenforliggende bebyggelse nr. 21B, vil det fortsatt være siktlinje mellom nr. 21D og nr. 23, selv om bygget kommer nærmere. Plan og bygg vurderer ikke at endringen av byggegrensen vesentlig kolliderer med den eksisterende villastrukturen.

Plan og bygg har i etterkant av høringen hatt møte med eier av Galgebergveien 21B. Det ble foreslått noen justeringer fra begge parter. Dette førte ikke fram til en enighet. Det er fortsatt uenighet om byggegrensen mot Galgebergveien 23 og om byggehøydene.

Løsning for håndtering av overvannet er blitt avklart med ingeniørvesen. Det vil etableres et fordrøyningsanlegg på eiendommen som regulerer utslippsmengden på offentlig nett.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV ENDRINGEN

Plan og bygg mener at foreslått fortetting på eiendommen er akseptabel. Vi mener ikke at økningen i utnyttelse og høyde, og endring av byggets plassering medfører urimelighet for naboeiendommene. Selve boligbygget økes med 20 m², nedkjøring til parkeringskjeller (garasjen) reduseres med 15 m² sammenlignet med dagens garasjebygg. I tillegg er det gitt noe rom for utnyttelse knyttet til overbygde terrasser/balkonger, takutstikk, parkering på bakken ol. Sammenlignet med omkringliggende bebyggelse mener plan og bygg at dette volumet ikke er urimelig.

Det er kun mot sørøst at bygget vil komme nærmere nabogrensen enn fire meter. Mot alle andre nabogrenser overholdes fire meter for boligbebyggelsen. Naboeiendommen dette gjelder for har akseptert forslaget. Bakenforliggende bebyggelse ligger høyere i terrenget, noe som betyr at de fortsatt har sikt mellom og over ny bebyggelse. Maksimale byggehøyder er også satt innenfor kravene i den gjeldende reguleringsplanen. Plan og bygg vurderer det slik at høyder og plassering av bebyggelsen ikke kommer i konflikt med områdets villamessige karakter. Det vil være lys, luft og rom for uteopphold på eiendommen selv om eiendommen fortettes.

Forslagstiller har foreslått å legge møneretningen på tvers av veien, med gavlveggene mot veien. Begrunnelsen er at dette er et bedre arkitektonisk grep og vil øke utsikten for bakenforliggende bebyggelse, når høyden på huset økes. Dette er i strid med gjeldende regulering og strøkskarakteren. Bakenforliggende nabo i Galgebergveien 21B har ønsket

at møneretningen beholdes som i gjeldende plan – altså langs med veien. Plan og bygg mener primært at møneretning bør beholdes som i gjeldende regulering. Krav til møneretningen er lagt inn som vedtakspunkt. Plan og bygg ser også fordeler med å snu takformen for å få en oppdeling av bygningskroppen mot veien noe bedre sikt for bakenforliggende bolig. Dersom Areal- og miljøutvalget ønsker en møneretning som i søknaden kan følgende vedtakspunkt benyttes: *Møneretningen trenger ikke å følge langsmed Galgebergveien.*

Det er i nærområdet blitt gitt mange dispensasjoner og mindre endringer mht. økning i utnyttelsen og bygging av tomannsboliger. Plan og bygg mener denne eiendommen har et potensial for en fortetting og at økningen i bebyggelse ikke er mer enn eiendommen tåler. Videre mener plan og bygg at søknaden er innenfor hjemmelsgrunnlaget for en mindre endring gitt i pbl §12-4, 2. ledd. Plan og bygg vurderer at endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Plan og bygg anbefaler areal- og miljøutvalget å vedta en mindre endring av reguleringsplan for Galgebergtangenen jf. plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, slik det fremgår av plankart sist datert 09.01.24 og reguleringsbestemmelser sist datert 09.01.24. I tillegg må utvalget ta stilling til møneretningen på eiendommen.

Ellinor Borgi, 11.01.24

Sak 14/24: Ålefjærveien 208 118/22/0/0, riving av bygg og oppføring av ny fritidsbolig - Søknad om dispensasjon

Vedlegg

Ålefjærveien 208 uttalelse fra Statsforvalteren i Agder

SV_BYGG-23_03234-1 - Ålefjærveien 208 118_22_0_0, riving av bygg og oppføring av ny fritidsbolig - anmodning om uttalelse

Svar på varsel om avslag fra tiltakshaver

B_Følgerev + disp

D_Kart

E_Snittegninger

E_Fasadetegninger

E_Plantegninger

F_Arealsummering

Q_Uttalelse naboer og velforening

Q_Parkering og vei



Dato 19. januar 2024
Saksnr.: BYGG-23/03234-11
Saksbehandler Dalibor Premovic
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
01.02.2024

Ålefjærveien 208 118/22/0/0, riving av bygg og oppføring av ny fritidsbolig - Søknad om dispensasjon

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8 forbud mot tiltak mv. langs sjø og LNF-formål. Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19- 2, jf. samme lovs § 11-6" Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel". Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.

Sammendrag

Det søkes om dispensasjon for riving av eksisterende bygg og oppføring av ny fritidsbolig med kvist og terrasse/platting. Det søkes videre om «restaurering» av stein-pir og etablering av VA- anlegg.

Det ble bygget en enebolig på eiendommen en gang på 1950-tallet. På 1970- tallet lå bare deler av grunnmur igjen. Det ble ved et par anledninger (1979, 1997 og 1998) søkt om å bygge ny fritidsbolig/ uthus/naust på eiendommen, uten at det har blitt gitt tillatelse/dispensasjon.

På 2000- tallet ble grunnmuren gjenoppført og en konstruksjon med dør, vinduer og tak m/trykkimp. terrasse. Videre ble det anlagt en steinbrygge/pir/molo. Kommunen kan ikke se at disse tiltakene er godkjent. Tiltakene anses ulovlig oppført. Plan- og bygningssjefen betrakter derfor det omsøkte tiltaket som nyetablering.

Søker har i begrunnelsen vist bl.a. til nylig godkjent hytte Ålefjærveien 206 og mener at saken har skapt presedens. Plan- og bygningssjefen er uenig i dette da Ålefjærveien 206 er en enkel hytte i 1 etasje/flatt tak, ca. 91 meter fra strandlinje.

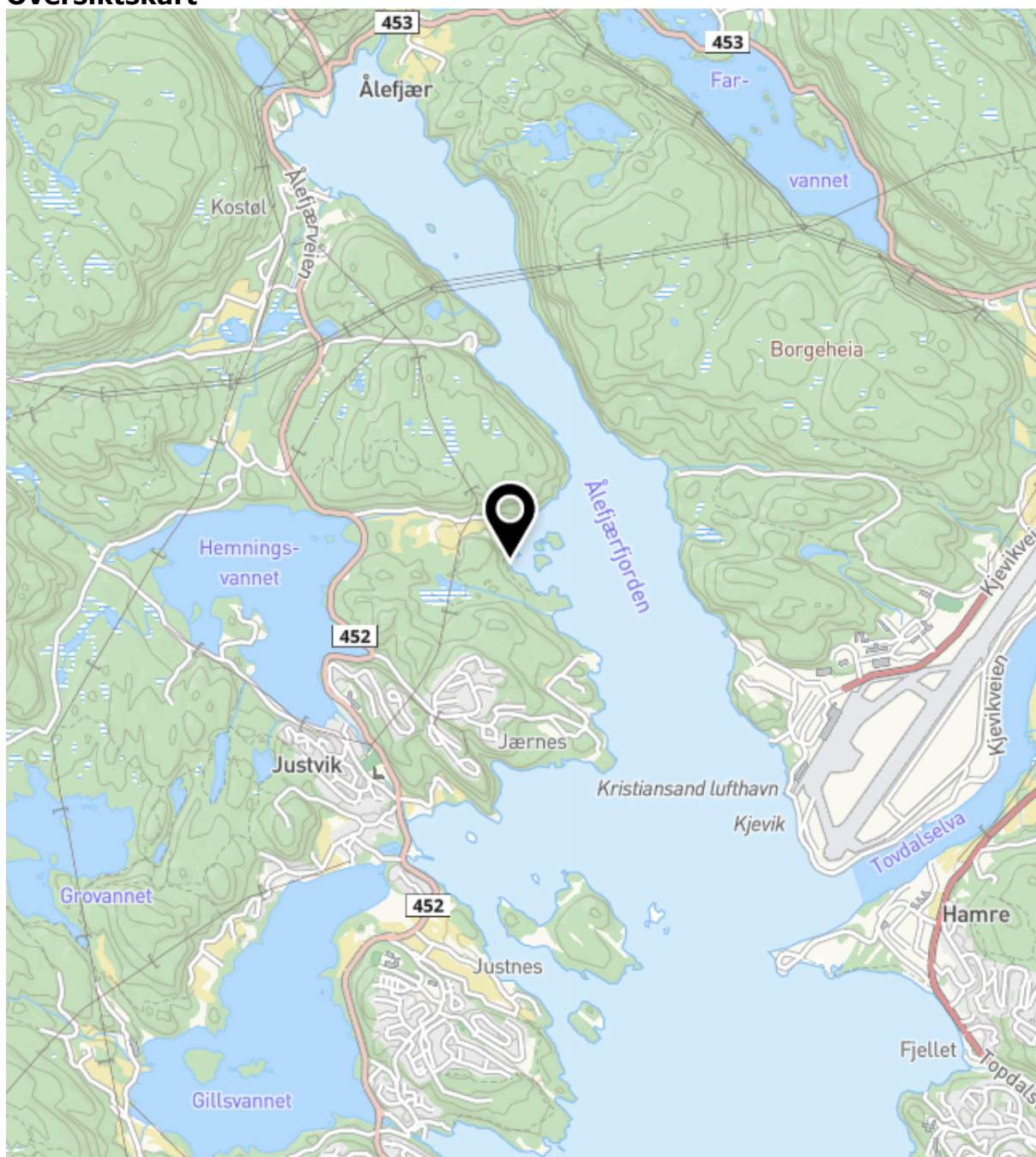
Statsforvalteren i Agder og Parkvesenet fraråder tiltaket. Det vektlegges at tiltaket medfører en ytterligere privatisering av strandsonen på grunn av dens nærhet til turstien og umiddelbar nærhet til sjøen. Plan- og bygningssjefen vurderer at hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Saksutredning Oversiktskart



Bakgrunn for saken

Sakshistorikk:

1. Det ble bygget en enebolig på eiendommen en gang på 1950-tallet. På 1970-tallet lå bare grunnmur igjen.
2. Søkt og gitt avslag for hytte 18.01.1979.
3. I 1997 ble det igjen søkt om hytte. Gitt avslag, og avslaget ble stadfestet av Fylkesmannen i Agder
4. I 1998 ble det søkt om naust. Gitt avslag, og avslaget ble stadfestet av Fylkesmannen i Agder
5. Befaring 21.01.2000, grunnmuren er gjenoppført og det er oppført en konstruksjon med dør, vinduer og tak m/trykkimp. terrasse. Innredet m/innvendige vegger. Tiltaket er ikke godkjent. Det er videre oppført brygge/molo uten at det er gitt tillatelse fra kommunen.
6. Gjennomført forhåndskonferanse 22.06.2021, sak BYGG-21/01920

Pir/molo er avhengig av dispensasjon fra pbl § 1-8 forbud mot tiltak mv. langs sjø, plankrav § 2 og LNF-formål/formål i sjø. Pir/molo er i tillegg avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens § 7d (maks areal for brygger 16 m², maks kaifront 8 meter). Det er ikke søkt om dispensasjon fra § 7d.

VA- anlegg er avhengig av dispensasjon fra pbl § 1-8 forbud mot tiltak mv. langs sjø, plankrav § 2 og LNF-formål/formål i sjø.

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har ikke kommet inn merknader til søknaden.

Uttalelser fra andre myndigheter

Saken har vært oversendt til Statsforvalteren i Agder (vedlagt), Agder Fylkeskommunen og kommunens Parkvesenet (vedlagt) for uttalelse.

Uttalelse fra Statsforvalteren i Agder er omfattende. Det vises her kun til konklusjon:
Etter miljøvernavingens vurdering vil omsøkte tiltak komme i konflikt med nasjonale interesser som vi er satt til å ivareta.

Ut fra ovennevnte, fraråder vi kommunen å gi dispensasjon for omsøkte tiltak.

Dersom kommunen likevel gir dispensasjon for tiltaket, vil vi vurdere å påklage kommunens vedtak.

Vi ber om å få tilsendt kopi av vedtak i saken så snart dette er fattet.

Uttalelse fra Parkvesenet:

Bygget er av eldre årgang og området fremstår i dag ikke som område for fritidsbebyggelse.

For strandsonen gjelder byggeforbud i 100-metersbeltet.

Parkvesenet fraråder tillatelse til tiltak som omsøkt for å unngå ytterligere nedbygging av strandsonen.

Parkvesenet vil ikke motsette seg vedlikehold av eksisterende tiltak.

Med hensyn til strandarealene så er det ikke gjennomført naturmangfoldkartlegging i området, men det er registrert viktig forekomst med ålegress rett utenfor molo. Denne lokaliteten bør ikke forringes.

Dersom plan- og bygg likevel vil imøtekomme søknad må det stilles vilkår om ferdselsrett på planlagt kyststi i bakkant av tiltaket for å unngå ytterligere privatisering av arealene.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens (NML) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøvelse etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Området er tidligere undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er registrert funn i tiltaksområdet for VA-anlegg i sjø: «Tette ålegressenger med kraftige planter». På bakgrunn av dette vurderes VA- anlegg kan komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#).

Dispensasjonssøknaden

Tiltaket er i strid med pbl § 1-8 i kommuneplanens bestemmelser/arealformål og er avhengig av en dispensasjon for å kunne få tillatelse. Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at kommunen kan gi dispensasjon, dersom hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemperne.

Søknad om dispensasjon:

Vi viser til tiltakshavers/søkers begrunnelse i sin helhet (vedlagt).

Økonomiske konsekvenser

Ingen konsekvenser for kommunen.

Barn og unges interesser

Ingen direkte konsekvenser

Dispensasjonsvurdering

Riving av byggverk og oppføring av ny fritidsbolig, «restaurering av pir (PBL § 1-8/LNF)
Hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø er å unngå privatisering og legge til rette for allmenn bruk og ferdsel. Byggeforbudet verner om natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser.

Hensynet bak områder avsatt til landbruk, natur og friluft (LNF) er å opprettholde landbruksdrift og stedbunden næring, samt å sikre naturområder som er tilgjengelig for allmennheten. Omdisponering og fragmentering av slike områder er ikke i tråd formålet. De hensyn bak LNF-formålet som gjør seg gjeldende i denne saken er i hovedsak sammenfallende med hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø.

Etter at gammel bolig på eiendommen var forfalt, lå bare grunnmuren igjen. Alle tiltakene gjort på 2000- tallet til i dag anses som ulovlige. Oppføring av ny fritidsbolig på eiendommen og pir/molo anses dermed som nyetablering. Utgangspunktet er da at tiltakseiendommen og areal rundt dagens «byggverk» og langs strandlinje ikke er privatisert. Å føre opp nytt bygning og pir/molo vil bidra til økt privatisering og vil være til hinder for allmenn bruk og ferdsel. Dette gjelder både arealer langs sjø og i bakkant av tiltaket, hvor kyststi er planlagt. Så lenge brygge/pir og fritidsbolig er oppført på privat eiendom, vil område inngå i innmark etter friluftsløven dersom dispensasjon innvilges. Byggeforbudet vil da uthules, og allmenhets tilgang til strandsonen begrenses. Dispensasjonen vil videre medføre økt omdisponering og fragmentering av naturområder (LNF). Eiendommen ligger eksponert til mot sjø, og hytta vil ligge i første rekka sett fra sjøen. De hensyn som videre utfordres av dette tiltaket er eksponering og landskapsvirkning. Omsøkt tiltak vil fremstå som fritidsbolig i to etasjer, og med kvist og stor terrasse. Tiltaket vil etter plan- og bygningssjefens vurdering vesentlig endre landskapsbildet.

Søker har i begrunnelsen vist bl.a. til nylig godkjent hytte Ålefjærveien 206 og mener at saken har skapt presedens. Plan- og bygningssjefen er uenig i dette da Ålefjærveien 206 er en enkel lav hytte i 1 etasje/flatt tak, uten terrasser/plattinger, ca. 91 meter fra strandlinje. Ny fritidsbolig blir også beliggende mellom eksisterende fritidsboliger.



Ålefjærveien 206



Det vektlegges at både Statsforvalteren i Agder og kommunens Parkvesenet fraråder tiltaket.

Tiltak på denne eiendommen er behandlet tre ganger tidligere etter strandplanloven av 1971 (pbl 1965) og pbl 1985. Byggeforbud i strandsonen i Pbl 2008 § 1-8 både viderefører og innskjerper byggeforbudet i strandsonen.

Vi konkluderer med at dispensasjonen setter hensynet bak pbl § 1-8/LNF vesentlig til side. Siden vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, er det ikke nødvendig å vurdere fordelene og ulempene i denne saken. Dette er fordi begge vilkårene må være oppfylte for at vi skal kunne gi dispensasjon.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

Det vurderes at spørsmålet rundt pbl § 1-8 og planformål er det mest sentrale i saken. Plan- og bygningssjefen vurderer at vilkårene for dispensasjonen ikke er oppfylt i henhold til pbl. § 19-2. I og med at Plan- og bygningssjefen konkluderer med at det ikke kan gis dispensasjon fra pbl 1-8/planformål, gjør vi ikke noen ytterligere vurdering av øvrige dispensasjoner. En evt. dispensasjon på disse dispensasjonspunktene får likevel ingen selvstendig betydning da tiltaket avslås på annet selvstendig grunnlag. Siden omsøkt hytte avslås, gjør vi heller ikke noen ytterligere vurdering av omsøkt dispensasjon for VA -anlegg.

Plan- og bygningssjefen fremmer følgende forslag til vedtak:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8 forbud mot tiltak mv. langs sjø og LNF-formål i kommuneplanen. Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19- 2, jf. samme lovs § 11-6” Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel”.

Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget»

Sak 15/24: 1619 Detaljregulering - Oberstløytnant Omdalsvei 4, 6 og 8 - sluttbehandling

Vedlegg

Vedtak byst, 28022024, Sak 17/24, 1619 Detaljregulering - Oberstløytnant Omdalsvei 4, 6 og 8 - sluttbehandling

Vedlegg 1. Plankart sist datert 12.01.2024

Vedlegg 2. bestemmelser sist datert 12.01.24

Vedlegg 3. Planbeskrivelse

Vedlegg 4. ROS-analyse

Vedlegg 5. Illustrasjonsplan

Vedlegg 6. Sammendrag av meknader til offentlig ettersyn, med administrasjonens kommentarer

Vedlegg 7. Solskyggeanalyse

Vedlegg 8. Støyvurdering

Vedlegg 9. Geoteknisk vurdering

Vedlegg 10 VAO plan

Vedlegg 11. Notat medvirkning barn og unge

Vedlegg 12. Landskapssnitt

Vedlegg 13. Plantegning

Vedlegg 14. Snitt

Vedlegg 15. Langsnitt

Vedlegg 16. Fasader

Vedlegg 17. Innspill til høring



Dato 23. januar 2024
Saksnr.: PLAN-22/00665-50
Saksbehandler Marit Svaland
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe
Tone Iglebæk

Saksgang

Areal- og miljøutvalget
Bystyret

Møtedato

01.02.2024
28.02.2024

1619 Detaljregulering - Oberstløytnant Omdalsvei 4, 6 og 8 - sluttbehandling

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Oberstløytnant Omdalsvei 4, 6 og 8 med plankart og bestemmelser sist datert 12.01.2024.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.

Sammendrag

Planområdet ligger på Gimlevang og grenser til Oberstløytnant Omdals vei mot nord og private eiendommer i sør, vest og øst. SiA sine studentboliger ligger parallelt med planområdet, på andre siden av Oberstløytnant Omdals vei.

Hensikten med planarbeidet har vært å legge til rette for fortetting av tre eiendommer bebygd med eneboliger/ tomannsboliger, til tre leilighetsbygg med inntil 40 boenheter. I tillegg sikrer planen utbedring av eksisterende kvartalslekeplass som inngår i planområdet.

Tilpasning av ny bebyggelse til eksisterende områdekarakter, veg/adkomst/trafikk, håndtering av overvann og håndtering av avfallsløsninger har vært viktige tema i planprosessen.

Etter høring er det gjennomført noen endring for å tilpasse bebyggelsen ytterligere mot nabobebyggelse og omgivelser, etter innspill fra naboer. Det er kuttet en etasje på ett av byggene, samt at alle utkragede balkonger er trukket tilbake slik at de inngår i fasaden. Det vurderes at endringene imøtekommer innspillene til de nærmeste naboene, blant annet ved å dempe inntrykk av den nye bebyggelsen og ved å bedre solforholdene. Det er kommet mange protester mot prosjektet. Mange av protestene går på at prosjektet bryter med områdets egenart. Protestene går også på økt utnyttelsesgrad, tap av sol, økt trafikk m.v.

Byutviklingsdirektøren er positiv til planforslaget. Byutviklingsdirektøren mener forslaget er godt bearbeidet for å tilpasse seg til området, samtidig som det representerer noe nytt. Bebyggelsen henvender seg godt mot studentboligbebyggelsen på andre siden av gata, og bebyggelsen har høyder som er tilpasset tilstøtende småhusbebyggelse på hver side. I tillegg sikrer planforslaget at kvartalslekeplassen utbedres.

Byutviklingsdirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Ragnar Evensen
Byutviklingsdirektør
Sign.

Venke Moe
Plan- og bygningsjef
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg

1. Plankart, sist datert 12.01.2024
2. Bestemmelser, sist datert 12.01.2024
3. Planbeskrivelse
4. ROS-analyse
5. Illustrasjonsplan
6. Sammendrag av merknader til høring
7. Sol/skyggeanalyse
8. Støyvurdering
9. Geoteknisk vurdering
10. VAO plan
11. Notat medvirkning barn og unge
12. Landskapssnitt
13. Plantegning
14. Snitt
15. Langsnitt
16. Fasader
17. Innspill til høring

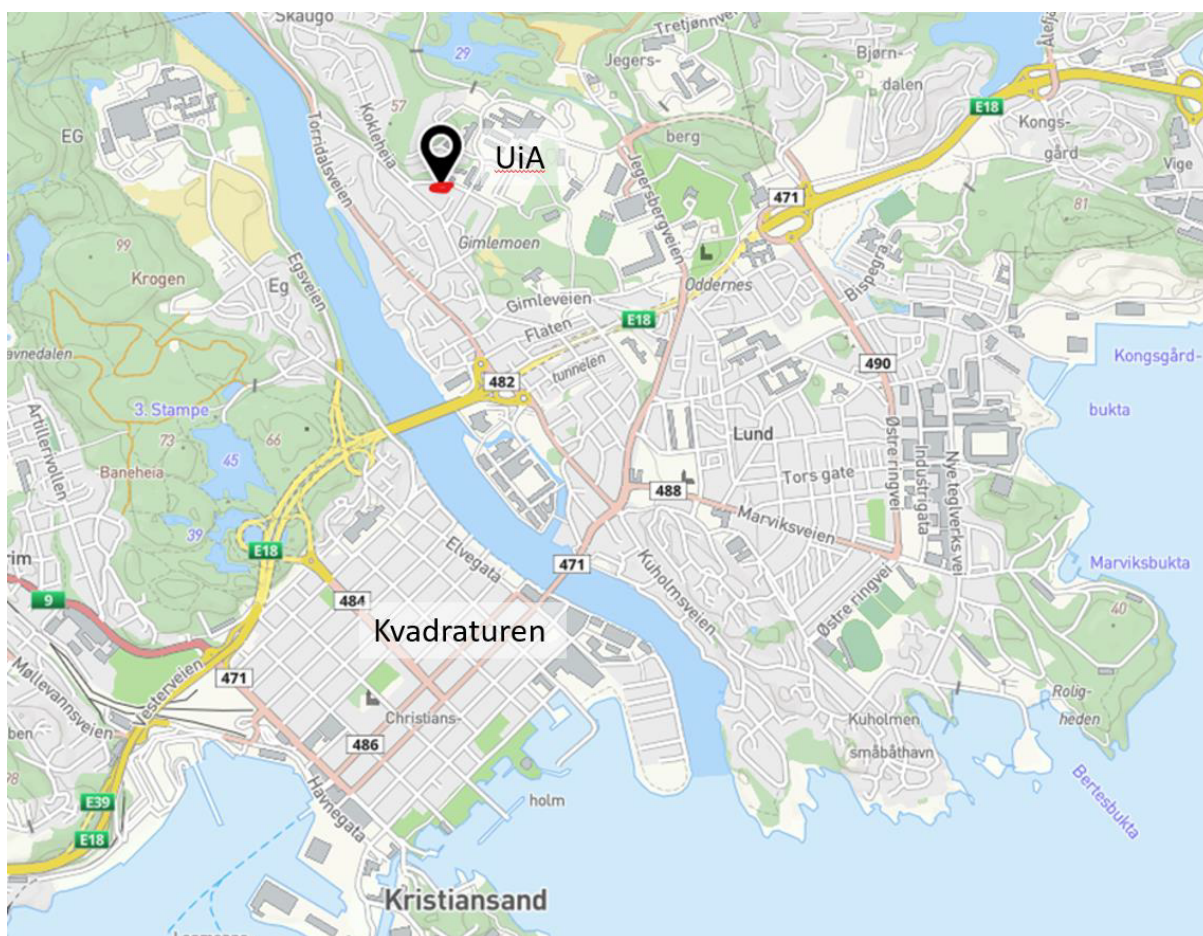
BAKGRUNN FOR SAKEN

Asplan Viak AS, i samarbeid med R21 Arkitekter, har på vegne av Gimlevang boligutvikling AS utarbeidet et planforslag for Oberstløytnant Omdals vei 4, 6 og 8.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting av tre eiendommer bebyggt med enebolig/tomannsbolig, til tre leilighetsbygg med inntil 40 boenheter. I tillegg skal planen sikre utbedring av kvartalslekeplassen som inngår i planområdet. Planen åpner for økt utnyttelse i et område som ligger sentralt plassert, tett på universitetet og med god nærhet til sentrum og Kvadraturen.

Dagens situasjon

Planområdet er lokalisert på Gimlevang og omfatter boligeiendommene gnr/bnr. 40/167, 40/166 og 40/165, samt del av den kommunale eiendommen 40/76. I tillegg omfatter planen eiendommen gnr/bnr. 40/641, som er et privateid garasjebygg.



Figur 1: Planområdet markert med rødt (hentet fra planbeskrivelsen).

Boligeiendommene er i dag bebyggt med en enebolig og to tomannsboliger. Den kommunale eiendommen som omfattes av planforslaget består av et friområde som benyttes til lek- definert som kvartalslekeplass, med tilhørende gangveier som gir adkomst til lekeplassen. Deler av veien inngår også i planforslaget og utgjør en del av den kommunale eiendommen.

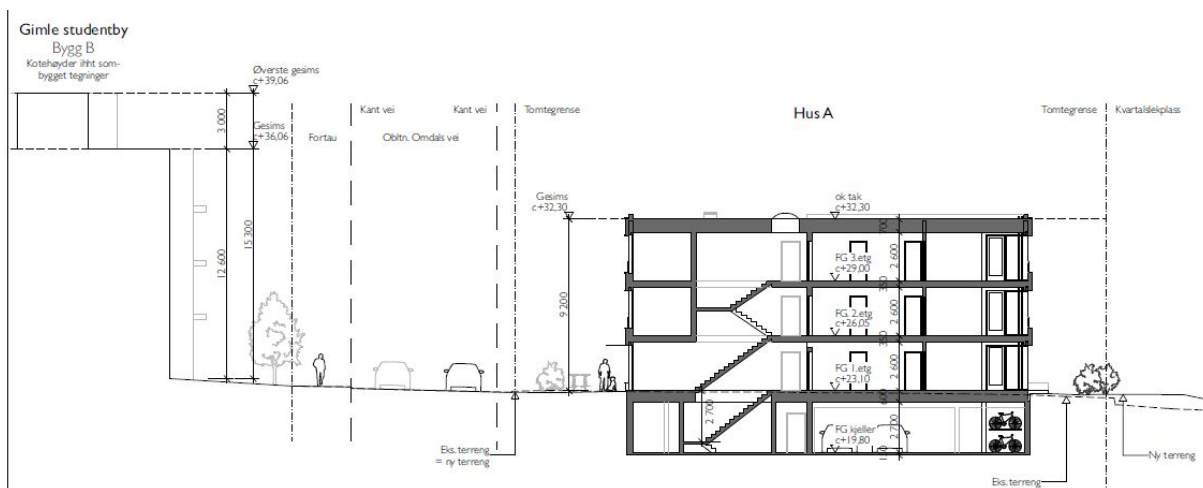
Boligstrukturen rundt planområdet domineres av eneboliger og flermannsboliger. Med den nære beliggenheten til universitetet er det mange utleieenheter i området. Dette synes også ved at nabobebyggelsen i nord er studentboliger. Like sør for planområdet mot Arenfeldts vei ligger en dagligvarebutikk.



Figur 2: Planområdet vist på ortofoto med omliggende vei- og bebyggelsesstruktur (hentet fra planbeskrivelsen).

Planens innhold

Det reguleres inn tre separate leilighetsbygg på tre etasjer med tilbaketrukket fjerde etasje på to av dem. Alle byggene har flate tak. Det er totalt 40 leiligheter som varierer i størrelse mellom 40 m² til 130 m². Det vil være parkering i underetasjen med innkjøring i det østre bygget. Utearealene blir rundt og mellom byggene med overgang til kvartalslekeklassen som ligger sør for boligene. Det skal ikke være utearealer/ takterrasser på øverste tak. Høyden på bygningen ligger under studentboligene på motsatt side av Oberstløytnant Omdals vei, jf. snitt under.



Figur 3: Snitt hus A, 3 etasjer uten inntrukket 4. etasje (hentet fra plandokumentene).



Figur 4: Illustrasjonsbilde fra planbeskrivelsen. Viser det midterste bygget (bygg B 3 etasjer med inntrukken 4. etasje) sett fra studentboligene.

Kvartalslekeplassen skal oppgraderes som følge av planarbeidet. Eksisterende garasje rekke blir regulert inn slik den er bygget. Adkomsten til kvartalslekeplassen reguleres inn på begge sider av nybyggene og via veien inn til garasjeanlegget.



Figur 5: Utsnitt av illustrasjonsplan som viser kvartalslekeplassen.

PLANPROSESSEN

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 18.05.2022 med frist 20.06.2022. Det kom inn åtte merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 20.06.23 til 02.09.23. Det kom i perioden inn 27 innspill. Innspillene kan ses oppsummert og kommentert i vedlegg 6. Innspillene i sin helhet kan ses i vedlegg 17.

Innspillene omhandler i hovedsak misnøye/ skepsis rundt hovedgrepet med tilpasning til omgivelsene og hensyn til de nærmeste naboene.

Endringer etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn er planforslaget endret på følgende punkter:

- Hus A er redusert fra 4 til 3 etasjer.
- Hus A sikres at ikke skal etableres med takterrasse.
- Alle utkragede balkonger er trukket tilbake inn i fasaden.
- Areal for avfallshåndtering er tatt ut av planen og sikres i bestemmelsene samlokalisert med Studentboligene på andre siden av veien.
- Registrert forekomst av piggsvin er omtalt og vurdert i planbeskrivelsen.
- Hensynssone frisikt er lagt inn i plankart.
- Planbeskrivelsen, plankart, bestemmelser og øvrige dokumenter er oppdatert i tråd med endringene over.

Endringene beskrives og vurderes nærmere under *Plan og byggs vurdering av planforslaget* nedenfor.

Ekstern medvirkning

Før offentlig ettersyn ble det avholdt møter med elever på Lovisenlund skole, ledelsen i Hokus Pokus barnehage og Gimlevang Velforening. Oddemarka skole ble også invitert til møte, men responderte ikke på invitasjonen. Gjennom medvirkningen var det hovedsakelig innspill som gikk på bruk av lekeplassen, ønske om oppgradering av denne og veier som brukes rundt planområdet.

Plan og bygg vurderer planforslaget som godt tilpasset interessene fra medvirkningen. Oppgradering av lekeplassen er detaljer som styres i utomhusplanen, men vedlagt illustrasjonsplan ivaretar allerede hovedpoengene.

Intern medvirkning

Planforslaget har vært diskutert i samarbeidsgruppa, og ved oppstarta av planprosessen er forslaget også blitt informert om i styringsgruppen til By- og stedsutvikling. Alle føringer som er kommet fra administrasjonen er blitt fulgt opp. Parkvesenet har påpekt at dagens atkomster til lekeplassen ikke er brede nok for å få inn tunge maskiner til drift og fremtidige oppgraderinger. Enkelte av temaene har vært i utformingsprosess frem til sluttbehandling. Dette gjelder i all hovedsak detaljutforming av kvartalslekeplassen, driftsadkomst til denne og plassering av nedgravd søppelløsning. Plankart og bestemmelser er justert i tråd med de løsninger som nå ligger til grunn i planen.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Gjeldende planer

Statlig og regionale føringer og planer

Planforslaget er en fortetting i en allerede godt etablert bebyggelsesstruktur på Lund. I hovedsak er det statlige føringer knyttet til areal- og transportplanlegging og barn og unges interesser som er viktige. Planforslaget tilrettelegger for fortetting tilknyttet godt utbygde kollektiv- og sentrumsstrukturer. Det legges også opp til en type boliger som det

er mindre av i nærområdet. Planforslaget innbefatter oppgradering av møte- og lekeplassbehovet i nærområdet. Det har vært kontakt med barn og unge i tidlig fase av prosessen.

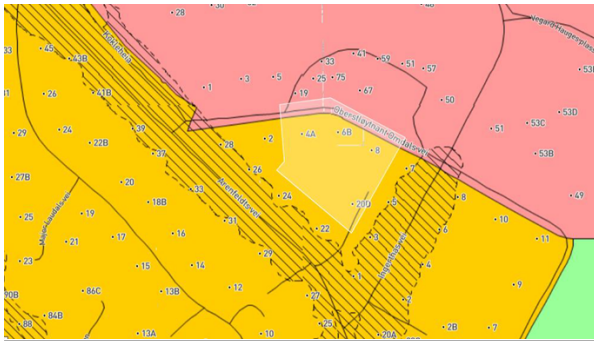
Med hensyn til regionale føringer og planer støtter planforslaget opp om ulike kvalitetskrav med størst vekt på målsettinger innenfor attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter, samt transport og kommunikasjon.

Plan og bygg mener planforslaget ivaretar aktuelle nasjonale og regionale føringer.

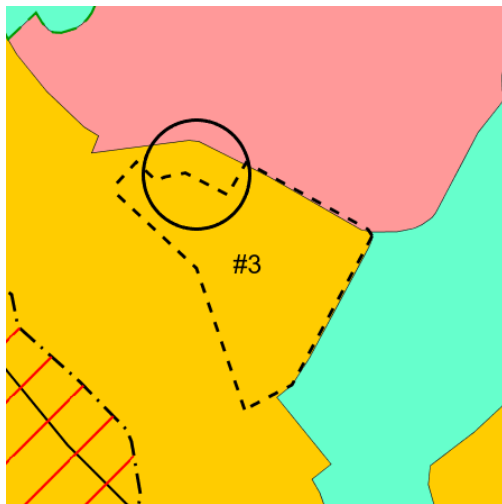
Kommunale føringer og planer

Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategien svares opp i planforslaget. Særlig målene for å øke innbyggertall i sentrumsnære områder og langs utbygd infrastruktur-/kollektivakser, utvikling knyttet til universitetsområdet og variert bebyggelsesstruktur.

I kommuneplanens arealdel er arealet avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg. Dette er også arealformålet som er foreslått i ny arealdel, men planområdet er også delvis innenfor en sone for kulturmiljø. Dette blir omtalt under en annen overskrift i saksframlegget.



Figur 6: Utsnitt fra gjeldende arealdel.



Figur 7: Utsnitt fra forslag til ny arealdel.

Planforslaget er omfattet av gjeldende reguleringsplan for Gimlejordet vedtatt i 1947. Denne planen angir en tydelig struktur i tomter, grøntområder og veinett som er lett gjenkjennelig. Bygningen som er kommet opp er ikke like gjenkjennbare, men bebyggelsen langs Ingerthas vei er svært tidstypisk, jf. side 20 i planbeskrivelsen.



Figur 8: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan.

Det har den siste tiden vært flere tilsvarende for tetttingsplaner i nærområdet. Dette er planer mot Arenfeldts vei og Torridals veien. Disse planer er godkjent i løpet av det siste året med ulik type bebyggelse og for tetttingsgrad. Det er også vedtatt en detaljregulering for å sikre en offentlig balløkke på motsatt side av Ingerthas vei.

Mulig fremtidig bussvei

Oberstløytnant Omdals vei kan være aktuell som bussvei når ny bro over Otra mot Eg er etablert. Det arbeides med utredning av ulike trasevalg (AKT, fylkeskommunen og kommunen). Frem til det er konkludert, må det sikres plass til ev. veiutvidelse i Oberstløytnant Omdals vei.

Plan og bygg og ingeniørvesenet vurderer de byggegrensene som vises mot vei som tilstrekkelig for å sikre arealene for eventuell utvidelse i forbindelse med ny bussvei.

Planens hovedgrep

Gimlevang er et område som anses som ferdig utbygget, men med noen muligheter for for tetting innimellom. Området har karakteristisk småhusbebyggelse og plan og bygg mener overgangene er hensyntatt i utformingen, selv om det tillates en annen type bebyggelse. Det sikres høydemessig gode overganger til nabobebyggelsen og man har benyttet utearealer på de tre byggetomtene som en del av overgangssonene.

Det foreslås tre små leilighetsbygg med totalt 40 leiligheter fordelt fra 40 til 130 m². Volumene er delt opp i tre separate enheter med opptil fire etasjer på to av byggene. Etasjene er delvis tilbaketrukket og tilpasset de omliggende bygningsmiljøet. Både mot småhusbebyggelsen og mot studentboligene.

Selv om det er begynt å komme flere leilighetsbygg på Lund-siden er det mindre av denne typen boenheter akkurat på Gimlevang. Denne typen enheter er derfor et positivt tilskudd til boligtilbudet. Gimlevang består av mye småhusbebyggelse, og gode universelt utformede leiligheter vil bygge opp under kommuneplanens målsetting om å for tette med boligtyper som er underrepresentert i bydelen. Etablering av leiligheter er i tråd med kommuneplanens mål om for tetting og økt bosetning i sentrumsområdene. Med krav til størrelser kan man styre utviklingen slik at befolknings sammensetningen fordeles.

Endringer etter høring

Hus A redusert med 1 etasje og uten takterrasse

Bygget grenser mot Oblt. Omdals vei 2 hvor det er en enebolig. Den reduserte høyden sikrer en større tilpasning til den laveste nabobebyggelsen. Plan og bygg mener dette er en fornuftig justering, sett opp mot innspillene. Den reduserte høyden vil gi et mer dempet volum, samt at solforhold vil bedres for de tilstøtende arealene.

For å ivareta interessene på naboeiendommen vil det ikke være mulig å ha takterrasse/ opphold på øverste tak. Plan og bygg kan ikke se at dette vil medføre at selve prosjektet vil få forlite utearealer. Det er positivt at nabointeressene ivaretas.

Utkragede balkonger trukket tilbake i fasaden

Bygningene vil med balkonger som ligger i fasaden fremstå som mindre påtrengende sett fra kvartalslekeplassen, samt bedre solforholdene for nærmeste naboer (særlig morgen og kveld). Plan og bygg mener det er et grep som tar innover seg naboers innspill. Dette vil medføre noe mindre variasjon i flater og volumer, men kan aksepteres.

Areal for avfallshåndtering

Tas ut av planen og sikres i felles avfallshåndtering med SIA/studentboligene. Det er tilstrekkelig areal for utvidet anlegg (flere dunker) og det er inngått privat avtale mellom utbygger og SIA. Avfall Sør har vært involvert og aksepterer løsningen. Det vil være behov for adgangskontroll på dunkene, dette sikres montert av utbygger i samarbeid med SIA og Avfall Sør. Plan og bygg mener løsningen er god og at det er fornuftig at man får til felles løsninger for denne type arealbruk.

Planbeskrivelsen

Er justert i henhold til de endringer som er beskrevet over. I tillegg er det lagt inn en beskrivelse med vurdering av registrert forekomst av piggsvin. Piggsvin sikres ikke med arealer i plankart eller med egne bestemmelser. Plan og bygg vurderer at forholdet er ivaretatt, da planen sikrer at det vil være større grønne lommer i eller tilgrensende planområdet.

Uteoppholdsareal og grønnstruktur

Alle leilighetene har private arealer og fellesarealer på minimum 25 m², selv om det nå er gjort justeringer av takterrasser og balkonger. Tilgjengelige arealer vender i hovedsak mot vest og sør og har dermed gode solforhold.

Kvartalslekeplassen innenfor planområdet oppgraderes og dens funksjon som møteplass for hele nabolaget vil forbedres. Tilgangene til lekeplassen opprettholdes eller forbedres. Det skal utarbeides ny utomhusplan som skal innby til lek og opphold for alle aldersgrupper.

Planområdet er nær en etablert balløkke og det er kort vei til parkarealene rundt universitetet og Gimle gård. Det er derfor god tilgang på både offentlig og privat grønnstruktur for leilighetene.

Plan og bygg mener planforslaget er tilstrekkelig avklart med hensyn til uteoppholdsareal og grønnstruktur.

Trafikk og vei

Fortettingen det legges opp til vil gi noe økt trafikk. Parkering løses på egen grunn. Plan og bygg er fornøyd med at all trafikk knyttet til prosjektet får felles nedkjøring til parkeringskjeller. Bestemmelsene og plankartet sikrer friskt og ivaretar på den måten hensyn til myke trafikanter. Plan og bygg vurderer hensyn til trafikk som ivaretatt.

Det er satt av areal for mulig veitvidelse og tosidig etablering av fortau. Dette ivaretar kommunens behov knyttet til mulig fremtidig busstrase. Plan og bygg anser forholdet som ivaretatt.

Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Dagens tilkobling til vann og avløp er ikke av en dimensjon som er tilstrekkelig for den planlagte bebyggelsen. Det er derfor utarbeidet egen plan for vann og avløp (vedlegg 10), som sier noe om tilkobling og kapasitetsbehov. Plan og bygg vurderer forholdet som ivaretatt.

Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Overvann skal som hovedregel håndteres på egen tomt. Dette forholdet er ivaretatt i planforslaget. Det tillates noe utslipp på kommunalt nett, men den største andelen skal håndteres via infiltrasjon på tak eller på bakken. Det planlegges derfor for regnbed mellom bebyggelsen med infiltrasjonskummer.

Overvannet på kvartalslekeplassen håndteres også på eget areal. Det er lite utfordringer med overvann på arealet pr. i dag. Det er ønskelig å tilrettelegge for regnbedd siden dette også vil bidra som et positivt element på arealet. Det er avklart at mengden med overvann er håndterbart innenfor arealet.

Renovasjon

Renovasjon skal som hovedregel håndteres i nedgravde løsninger. Plassering og løsning for avfallshåndtering tilfredsstillir kommunen og Avfall Sør sine krav. Felles løsning med SIA/studentboligene er et godt grep. Forholdene sikres i privat avtale.

Kulturminner

Det er ikke arkeologiske registreringer eller kommet krav om utredninger fra Fylkeskonservator ved oppstart. Området er ikke vurdert som tidstypisk boligområde i gjeldende kommuneplan. Som tidligere nevnt er deler av området registrert som kulturmiljø med middels verdi i forslaget til ny arealdel. Lekeplassen er omfattet av sonen, men ikke tomtene som skal fortettes.

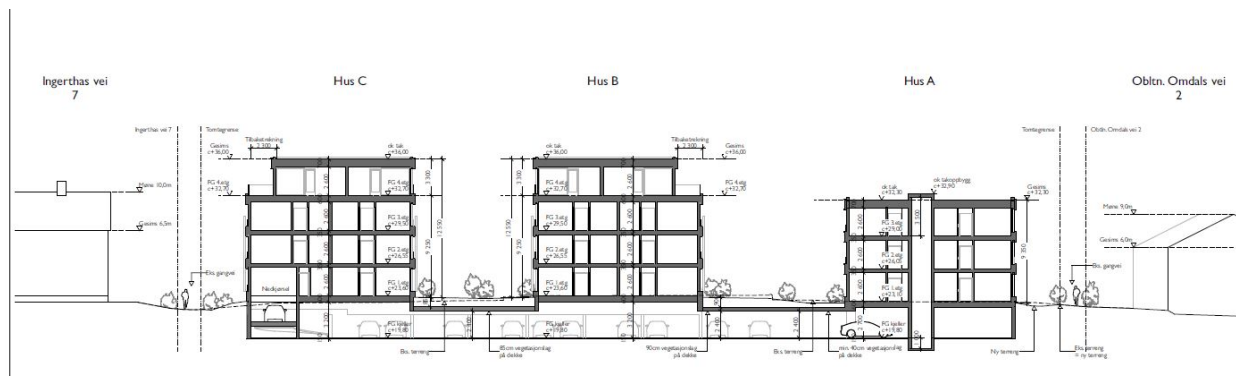


Figur 9: Bestemmelsesområde tidstypisk bebyggelse i forslaget til ny arealdel (hentet fra planbeskrivelsen).

I forbindelse med arbeidet med kommuneplanen har det blitt gjort grundige vurderinger av kommunale kulturmiljøer/-minner. Byantikvaren har vært involvert i dette arbeidet og også i forbindelse med dette planforslaget. Sonen er ikke til hinder for fortetting, men må tilpasses den arkitektoniske formen i bevaringsområdet.

Plan og bygg mener at dette er tilstrekkelig løst i planforslaget. Volumene er delt opp i tre separate enheter og antall etasjer er blitt tilpasset det

omliggende bygningsmiljøet. Både mot den tidstypiske bebyggelse og mot studentboligene. Det er videre et bevisst valg at ikke flermannsboligene langs Ingerthas vei er med i transformasjonen, da disse utgjør en del av en godt planlagt og strukturert gruppe med flermannsboliger som er viktige for kulturmiljøet.



Figur 10: Snitt som viser ny bebyggelse mot nabobebyggelsen.

Barn og unges interesser

Plan og bygg mener planforslaget ivaretar barn og unges interesser. Det sikres oppgradering av kvartalslekeplassen og skoleveien har fortau eller gang- og sykkelvei frem til aktuelle skoler. Planforslaget gjøre ingen omdisponeringer av arealer i bruk slik at det må stilles krav om erstatningsarealer.

Universell utforming

Universell utforming og tilgjengelighet vil bli ivaretatt gjennom utomhusplan, teknisk plan og teknisk forskrift. Det er ingen forhold i dette planområdet som tilsier at kravene ikke kan følges opp.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Kommunens sjekklister følger ved saken. Det er ikke forhold i denne som tilsier at det er nødvendig å følge opp med en egen ROS-analyse. Punktene som det har vært behov for å sjekke ut geoteknikk, støy og overvannshåndtering er fulgt opp i egne vurderinger og omtalt og fulgt opp i plandokumentene. Plan og bygg mener risiko og sårbarhet er tilstrekkelig dokumentert.

Støy

Utarbeidet støyvurdering viser ingen behov for krav til støytiltak i henhold til T-1442. Påkjenning på fasaden kan løses gjennom tekniske forskrift. Hvis Oberstløytnants Omdals vei skulle bli bussgate og støypåkjenningen øker på grunn av mer trafikk, og større andel tungtrafikk, er det fortsatt lav støypåkjenning. Gul støysone vil nå litt av fasaden ved ÅDT på 1000 kjøretøy. Pr. i dag er det beregnet en ÅDT på 160 kjøretøy.

Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense. Det er gjort vurderinger av geoteknikker som har konkludert med at området ikke er utsatt for skred. Behov for stabiliserende tiltak i grunnen er det satt krav rekkefølgekrav til.

Klima- og miljøkonsekvenser

Planforslaget legger opp til 40 nye boenhet, i et sentralt plassert område med gode forbindelser og kollektivdekning. Realisering av prosjektet innebærer destruksjon av tre eksisterende boliger, av nyere dato.

I bestemmelsene sikres det at ny bebyggelse kan oppføres i lavkarbonbetong og tegl dersom klimaregnskap kan vise at man oppnår tilnærmet samme klimabelastning som ved bruk av tre. Overvann skal håndteres ved nye tiltak. Dette er miljømessige og fremtidsrettede grep. Tiltak i tråd med planforslaget vil ikke berøre verdifull natur.

Fortetting av eksisterende bebygde områder er nødvendig for å unngå nedbygging av natur og dempe byspredningen.

Plan og bygg vurderer at planforslaget samlet vil gi positive klima- og miljøkonsekvenser.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget. Det er registrert piggsvin innenfor planområdet. Piggsvin sikres ikke med arealer i plankart eller med egne bestemmelser. Plan og bygg vurderer at forholdet er ivaretatt, da planen sikrer at det vil være større grønne lommer i eller tilgrensende planområdet. Det er ikke vurdert som nødvendig å gjøre ytterligere undersøkelser i og med at dette er bebygde tomter, vei og hage. Plan og bygg anser kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig.

§ 9 Føre-var prinsippet. Dette er ikke et areal hvor det er behov for å anvende føre-var-prinsippet. Når det gjelder fremmede arter i hager og restarealer må dette ivaretas i forbindelse med anleggsarbeidet.

§ 10 Samlet belastning. Belastningen på naturmiljøet vil være svært liten som følge av utbygging av dette eksisterende bymiljøet. Vi kan ikke se at det er arter eller natur som vil bli skadeildene. Motsatt kan oppgraderte hage- og lekeareal bidra til økt biologisk mangfold hvis det benyttes beplantning eller andre tiltak som for eksempel fremmer insektmiljøer.

§§ 11 - 12 Kostnader og miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode. Kostnadene bæres av tiltakshaver. Det er ikke sett på som nødvendig å stille krav til spesielle driftsmetoder eller teknikker.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Driftsutgifter for ingeniørvesenet vil ikke endre seg som følge av planforslaget.

Når det gjelder driftsutgifter for parkvesenet vil oppgraderingen av kvartalslekeklassen gi noe økt utgifter, anslått til 40 000 kr årlig.

Oppsummering

Plan og bygg mener fortettingen det legges opp til er akseptabel. Leilighetsbyggene representerer noe nytt i området, men er tilpasset slik at de også tar innover seg den strukturen som er i området fra før. I det videre arbeidet med tekniske planer og utomhusplaner skal det ses på utforming av kvartalslekeklassen og plassering av nedgravde avfallsløsninger. Dette vurderes som håndterbart innenfor de rammer som er satt. Plan og bygg anbefaler at planforslaget vedtas.

Saksbehandler

Marit Svaland, 12.01.2024

Sak 16/24: 1646 Detaljregulering, Ålefjærveien 55 og 57 - Avvisning av planinitiativ

Vedlegg

1. Forslagsstiller ber om at saken behandles politisk
2. Avvisning av planinitiativ 27.11.23
3. Justert forslag 09.11.23
4. Avvisning av planinitiativ 26.06.23
5. Møte samarbeidsgruppa
6. Planinitiativ
7. Tilbakemelding 28.01.2021



Dato 15. januar 2024
Saksnr.: PLAN-21/02651-15
Saksbehandler Åsmund Åmdal
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
01.02.2024

1646 Detaljregulering, Ålefjærveien 55 og 57 - Avvisning av planinitiativ

Forslag til vedtak:

1. Areal- og miljøutvalget avviser planinitiativet for Ålefjærveien 55 og 57 datert 29.03.2023.
2. Dersom området reguleres skal tilpasset småhusbebyggelse legges til grunn.
3. Planområdet utvides slik det er vist i saksinnstillingen.

Sammendrag

Planfolket AS har, på vegne av eier av Ålefjærveien 55 og 57, sendt inn planinitiativ datert 29.03.2023. Plan og bygg har avvist planinitiativet og begrunnet dette med at foreslått bebyggelse bryter med eksisterende i volum og takform. Forslagsstiller ønsker å gå videre med planen, og ber derfor om at saken legges fram for politisk behandling.

Forslaget innebærer å bebygge to regulerte boligtomter med 12 leiligheter. Disse er fordelt på 3 bygg med 3 etasjer og flatt tak. I området er det i hovedsak frittliggende eneboliger, men også noen flerfamiliehus. Takformene er i hovedsak saltak hvor flere har påbygg av arker og kvister, og det er også noen valmtak.

Med tanke på videre planprosess og forutsigbarhet for forslagsstiller mener plan og bygg det bør gis retningslinjer for hvordan området kan bebygges:

- Enten ved at eiendommene utvikles med tilpasset småhusbebyggelse – eneboliger, rekkehus eller kjedehus med saltak.
- Eller ved at eiendommene utvikles med grunnlag i planinitiativet. Slik plan og bygg ser det vil bebyggelsen som vist framstå som dominerende og fremmed i området. Det vil også kunne «legge lesten» for videre utvikling av andre eiendommer i området, dersom det er en ønsket utvikling.

Dersom området tas opp til regulering (uavhengig av bebyggelsesform) må det omfatte tilstøtende eiendommer vist i saksinnstillingen, for avklaring av reguleringsmessige og eiendomsmessige forhold.

Oppsummering

Plan- og bygningssjefen anbefaler at planinitiativet avvises. Det kan anbefales oppstart av regulering av tilpasset småhusbebyggelse og med planavgrensning som vist i saksinnstillingen.

Venke Moe

Plan- og bygningssjef

Eirik Heddeland Martens

Planleder

Sign.

Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

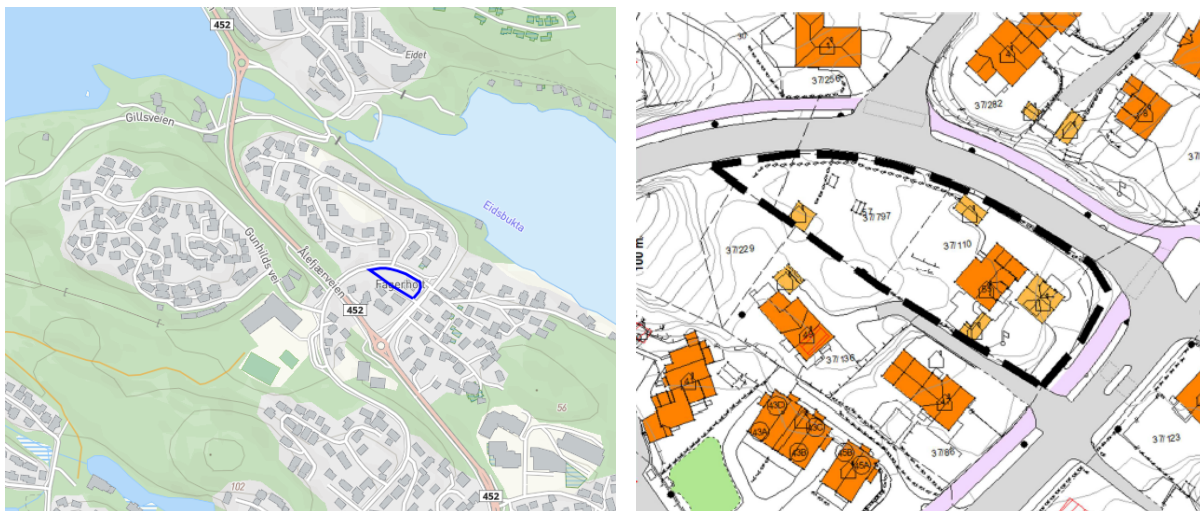
Vedlegg:

1. Forslagsstiller ber om at saken behandles politisk
2. Avvisning av planinitiativ 27.11.23
3. Justert forslag 09.11.23
4. Avvisning av planinitiativ 26.06.23
5. Møte samarbeidsgruppa
6. Planinitiativ
7. Tilbakemelding 28.01.2021

Saksutredning

Planinitiativet

Planfolket AS har, på vegne av eier av Ålefjærveien 55 og 57, sendt inn planinitiativ datert 29.03.2023. Planinitiativet omfatter også en mindre del av kommunal eiendom 37/189.



Lokalisering til venstre og forslagsstillers forslag til planavgrensning til høyre

Forslaget innebærer å bebygge to regulerte boligtomter med 12 leiligheter, fordelt på 3 bygg. Parkering for boligene legges i kjeller på egen eiendom ved adkomsten. Uteoppholdsarealer legges mot sørvest.

Sakens historie

Første utkast – datert 06.05.2021

Det ble avholdt forhåndskonferanse 15.06.2021. Det ble da avklart at saken ikke kan behandles som byggesak, men må behandles som plansak.

Forslaget viser ny bebyggelse i 2 etasjer med slake saltak, og mellom saltakene vises høyere trappehus med flatt tak. Det er foreslått 6 boenheter, fordelt på 3 bygg. Plan og bygg sendte tilbakemelding 20.08.2021 og etterlyste en mer tilpasset bebyggelse og at ny bebyggelse måtte få «*større grad av småhusbebyggelse og ikke framstå som leilighetsbygg*».



06.05.2021 (Eno Arkitekter)

Andre utkast datert 23.08.2022 og planinitiativ 29.03.2023

Det ble sendt inn nytt forslag der utnyttelsen var økt, med bebyggelse i 3 etasjer og med flate tak. Plan og bygg mente at dette i enda mindre grad tilpasset seg omgivelsene og varslet at forslaget ville bli avvist.



23.08.2022 (Eno Arkitekter)

Forslagsstiller har ønsket å gå videre med dette forslaget, og sendte inn planinitiativ datert 29.03.2023 med samme utnyttelsen vist i skissene fra 23.08.22.

Avvisning av planinitiativet

Plan og bygg avviste planinitiativet i brev datert 26.06.23:

Isolert sett kan dette være en god måte å utnytte eiendommene på, men plan og bygg mener foreslått bebyggelse bryter med områdetets karakter. Denne preges av småhusbebyggelse med saltak. (...)

Plan og bygg vil kunne være positive til et revidert planinitiativ med en annen bebyggelse som viser god tilpasning til strøkets karakter. Hovedbegrunnelsen for at planinitiativet nå avvises er at forslag til ny bebyggelse bryter med områdetets karakter.

Forslagsstiller sendte inn reviderte tegninger 09.11.23 (ved Eno Arkitekter, vist under) som i hovedsak hadde samme utforming og utnyttelse (endrede farger, slake pulttak).



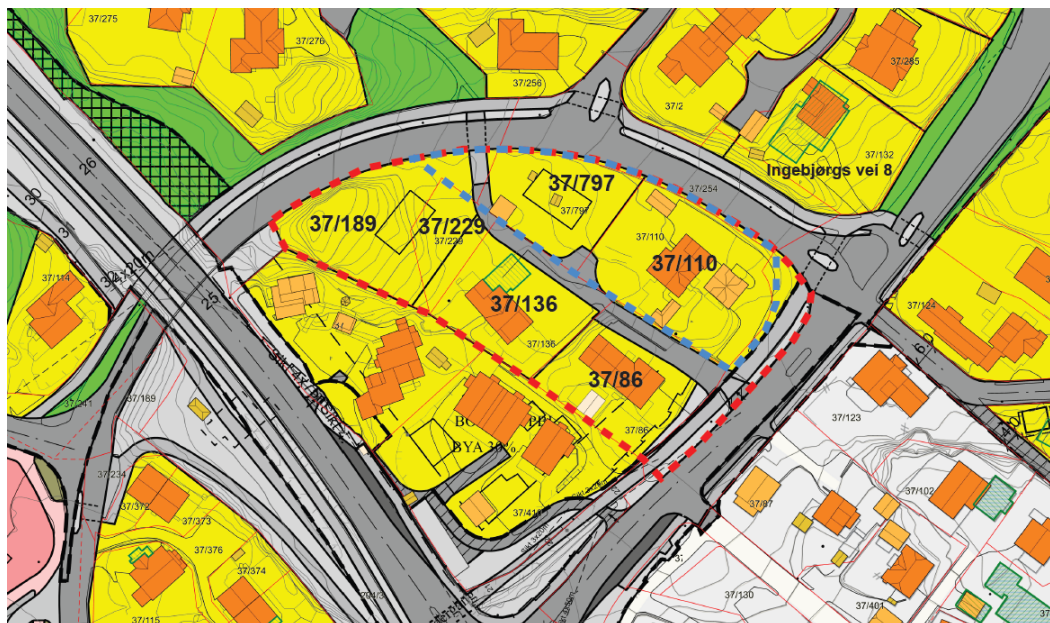
Plan bygg sendte 27.11.23 opprettholdt avvisning av planinitiativet. Avvisningen gjelder ikke reguleringsspørsmålet, men bebyggelsens utforming.

Forslagsstiller har 05.01.24 bedt om at spørsmålet legges fram for areal- og miljøutvalget.

Planstatus

Gjeldende reguleringsplan viser en adkomstvei for 3 eksisterende og 2 regulerte boliger. Adkomstveien som var tenkt å betjene disse er ikke bygget som vist i planen. Planinitiativet omfatter eiendommene 37/110 og 797. Hoveddelen av ubebygd tomt i nordvest (37/189) er i kommunens eie og består av en kolle. En mindre del av denne tomten (37/229) har samme eier som av tilstøtende eiendom 37/136, og er fradelt som tilleggsareal til sistnevnte eiendom.

Bestemmelsene sier ellers at «*innenfor dette området skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier og tomtegrenser som angitt på planen*» og «*på boligtomtene i areal 2 kan det bare bygges i en etasje med takvinkel ca. 25 grader. Hvor terrengforholdene passer kan byplanrådet godkjenne bebyggelse i 2 etasjer*».



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan Bleget/Fagerhold, plan-ID 314, 27.11.1985 (stiplet blå strek: planinitiativ – stiplet rød strek: anbefalt planområde)

Andre aktuelle saker i området

By- og stedsutviklingsutvalget behandlet 30.09.21 en byggesak på Ingebjørgs vei 8. Eiendommen ligger nordøst for planområdet, på andre siden av Trejønneveien (plassering er vist på kartet over). Eier ønsket å rive bolig og bygge ny bolig/garasje med flatt tak. Administrasjonen innstilte på avslag. By- og stedsutviklingsutvalget godkjente søknaden.



Forslag til ny bebyggelse med Ingebjørgs vei 8 til høyre i bildet (Eno Arkitekter)

Intern medvirkning

Planinitiativet ble behandlet i samarbeidsgruppa 07.06.23. Ut over ordinære planfaglige kommentarer var det ingen særskilte kommentarer til forslaget.

Avdeling *Klima- og areal* ønsker at den kommunale eiendommen inngår i planen for «avklaring internt i kommunen hvor vidt arealene bør reguleres til utbyggingsformål eller grønnstruktur».

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

I området er det i hovedsak frittliggende eneboliger, men også noen flerfamiliehus. Takformene er i hovedsak saltak hvor flere har påbygg av arker og kvister, det er også noen valmtak. Ingebjørgs vei 8 omtalt over er et unntak.

Plan og bygg er ikke uenig i at området kan tas opp til regulering for fortetting. Men byggeformen bør tilpasses med småhusbebyggelse med saltak. Gjeldende reguleringsplan har denne bestemmelsen om tilpassing av bebyggelse (§7):

«Innenfor hvert enkelt boligfelt eller klart avgrensede boliggrupper skal de enkelte bygninger plasseres ut fra en samlet arkitektonisk vurdering og avstemmes i formspråk og materialvalg, slik at man unngår uharmoniske sammenstillinger og innbyrdes avvikende bygg».

Kommunen har i sin første tilbakemelding skrevet at en utnyttelse av eiendommene med 3-4 boenheter trolig vil kunne behandles som en mindre endring. Dette vil fortsatt være en mulighet for forslagsstiller dersom planinitiativet avvises. Da kan en kanskje også unngå å rive eksisterende bolig og et fordyrende parkeringsanlegg.

Forslagsstiller ønsker å gå videre med prosjektet slik det er vist i planinitiativet. Med tanke på planprosessen videre mener plan og bygg det bør gis retningslinjer allerede nå for hvordan området kan bebygges. Dette vil også være en forutsigbarhet for forslagsstiller. Her er det to muligheter:

- Enten utvikles eiendommene med tilpasset småhusbebyggelse – eneboliger, rekkehus eller kjedehus med saltak.
- Eller utvikles eiendommene med grunnlag i planinitiativet. Slik plan og bygg ser det vil bebyggelse som vist framstå som dominerende og fremmed i området. Det vil også kunne «legge lesten» for videre utvikling av andre eiendommer i området, dersom det er en ønsket utvikling. Her er stedvis store tomter hvor det kan påregnes lignende planer, og sørøst for planområdet er et større uregulert område. For forslaget vist i planinitiativet er beliggenheten gunstig med tanke på skyggevirking for nabo eiendommer, og forslagsstiller har også vist at uteopphold og parkering kan løses på egen grunn.

Dersom området tas opp til regulering (uavhengig av bebyggelsesform) må det omfatte tilstøtende eiendommer vist på kartutsnitt på forrige side. Utvidelsen er primært for å avklare reguleringsmessige og eiendomsmessige forhold. Planområdet kan i løpet av prosessen bli redusert i størrelse.

Oppsummering

Plan og bygg anbefaler at planinitiativet avvises. Det kan anbefales oppstart av regulering med tilpasset småhusbebyggelse og med planavgrensning vist på forrige side.

Åsmund Åmdal, 09.01.2024

Sak 17/24: Hattesteinen 57 - 2/114 - riving og oppføring av fritidsbolig - dispensasjon

Vedlegg

01-Følgerev

B-Søknad om dispensasjon

D-Situasjonskart - 2023-09-21

E1-Tegninger

E2-Terrengsnitt - 2023-09-21



Dato 18. desember 2023
Saksnr.: BYGG-23/01946-10
Saksbehandler Håkon Andre Arnesen
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang

Areal- og miljøutvalget

Møtedato

01.02.2024

Hattesteinen 57 - 2/114 - riving og oppføring av fritidsbolig - dispensasjon

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav, arealformål LNF og byggeforbud langs 100-m beltet langs sjøen for riving av fritidsbolig og oppføring av ny fritidsbolig, jf. plan og bygningsloven § 19-2.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt for det omsøkte tiltaket. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.

Sammendrag

Det søkes dispensasjon fra kommuneplanens plankrav, arealformålet LNF i kommunedelplanen for Flekkerøya og fra plan og bygningslovens § 1-8, «Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag» for å rive eksisterende fritidsbolig på eiendommen, og oppføre ny større fritidsbolig.

Eksisterende fritidsbolig er i en etasje og har saltak. Ny fritidsbolig omsøkes i to etasjer med flatt tak og takterrasse. Området er i dag bebygget med fritidsboliger, boder og boliger med saltak. Administrasjonen har i flere runder signalisert for tiltakshaver at man finner det vanskelig å kunne godkjenne omsøkt utforming med tanke på bygningsmiljøet i området der den øvrige bebyggelsen har saltak.

Søknaden viser videre terrengarbeider i fremkant av ny fritidsbolig, som vil berøre arealer avsatt til LNF-formål. Innenfor LNF-formålet er fremtidig hovedturveg vist som stiple linje, og omsøkte tiltak kommer i konflikt med denne. Det er kun et smalt felt mellom areal avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøen. Ved å tillate tiltak utover formåls grensen, vil arealet rundt hovedturveg smalnes inn, og opplevelsen av privatisering vil kunne øke.

Administrasjonen er positiv til at det kan oppføres en ny fritidsbolig på eiendommen som erstatning for eksisterende fritidsbolig, men det nye tiltaket må tilpasse seg den øvrige bebyggelsen i området, og holde seg innenfor byggeområdet.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:
01-Følgebrev
B-Søknad om dispensasjon
D-Situasjonskart - 2023-09-21
E1-Tegninger
E2-Terrengsnitt - 2023-09-21

Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen for (gamle) Kristiansand kommune.

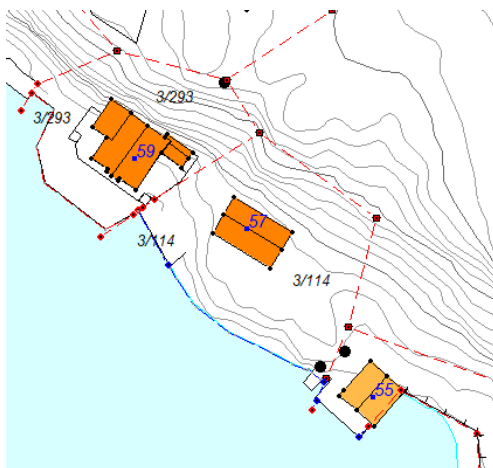
Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for Flekkerøya. Plan nr. 1133. Vedtatt av Miljøverndepartementet 21. juni 2011. Formål: LNF. Det er i kommunedelplanen innregulert hovedturveg langs sjøen innenfor arealformålet LNF.



Eksisterende forhold



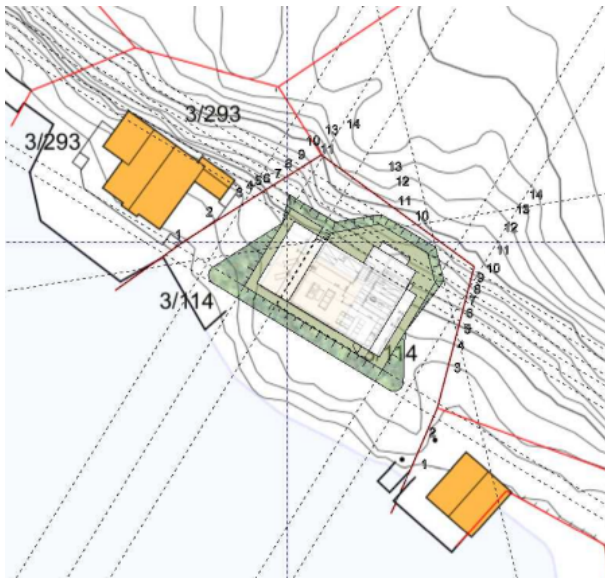
Eiendommen har ifølge matrikkelen et areal på ca. 800 m², og er bebygget med en fritidsbolig med et bruksareal på 32m². I vestre hjørne av eiendommen er det oppført brygge mot sjøen.



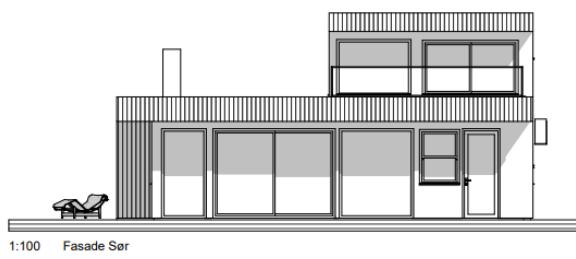
Søknaden

Søknad om dispensasjon for riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny fritidsbolig ble mottatt 26.06.2023. Søknaden omfattet også tiltak langs sjø i form av brygge, bod og murer, men denne delen av søknaden ble trukket ut i forbindelse med innsendelse av revidert søknad 20.10.2023. Utforming for fritidsboligen er ikke endret i forbindelse med revidert søknad. Administrasjonen har i brev dater 28.08.2023 og 22.11.2023 varslet tiltakshaver om at det går mot et avslag på omsøkte dispensasjoner. Tiltakshaver har gitt tilbakemelding om at han ønsker søknaden behandlet slik denne er innsendt med siste revisjon mottatt 20.10.2023.

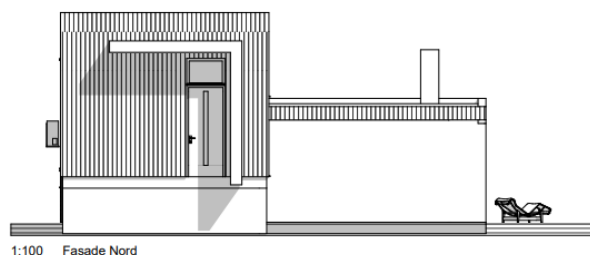
Situasjonskart:



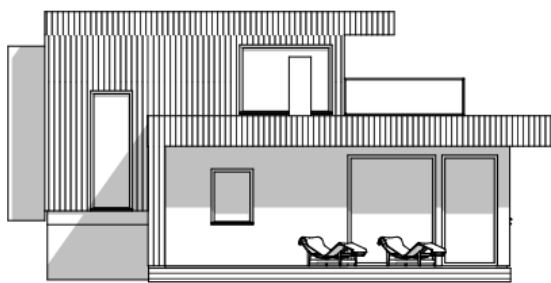
Fasadetegninger:



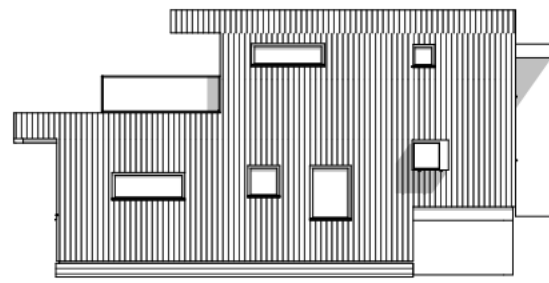
1:100 Fasade Sør



1:100 Fasade Nord

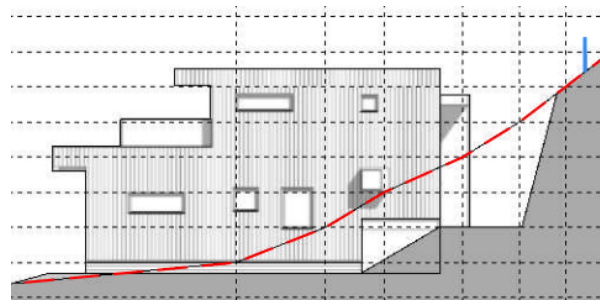
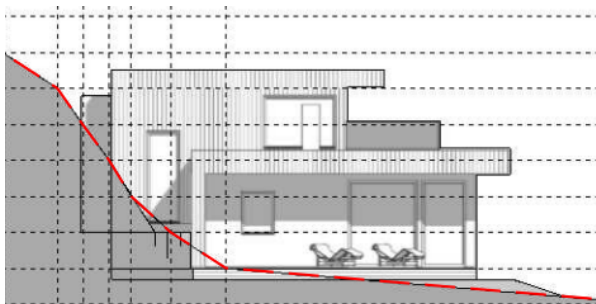


1:100 Fasade Vest

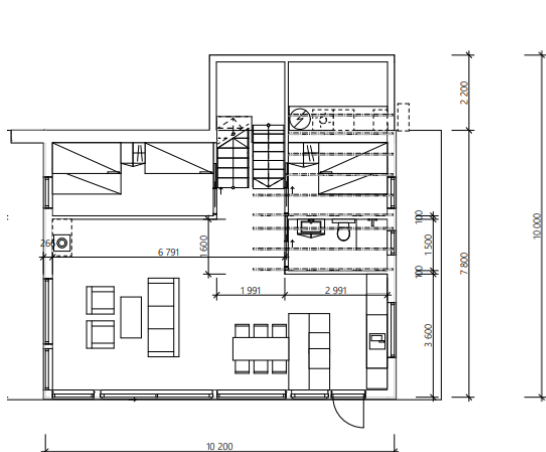


1:100 Fasade Øst

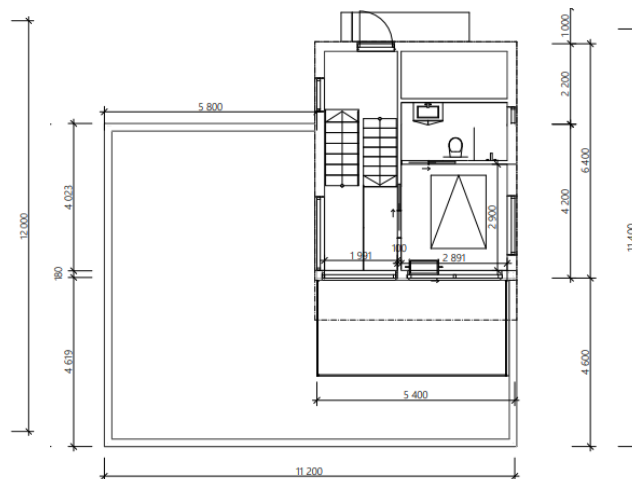
Terrengprofil vest og øst (rød linje eksisterende terreng):



Plantegninger:

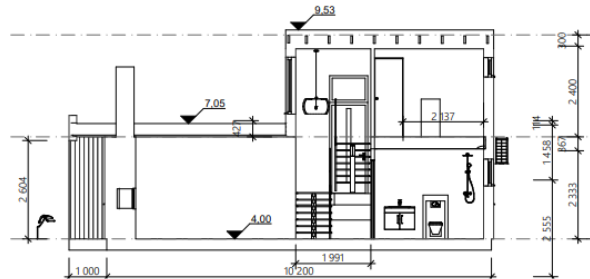
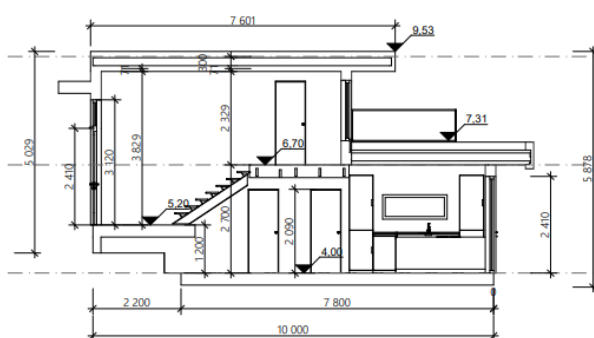


1. etasje



2. etasje

Snitt-tegninger:



Uttalelser fra annen myndighet

Opprinnelig søknad har vært forelagt parkvesenet for uttalelse. Parkvesenet skriver i sin uttalelse blant annet at:

«Området er uregulert og avsatt til LNF-områder i strandsonen og bebyggelse- og anlegg i bakkant.

Omsøkt fritidsbolig er søkt plassert innenfor sistnevnte arealkategori mens brygge og sjøbod er omsøkt i LNF-området.

Kommuneplanen viser fremtidig kyststi over eiendommen som del av sammenhengende trase i området.

Parkvesenet mener at utvikling i området må skje gjennom reguleringsplan.

Det er potensiale for utvikling innenfor arealer avsatt til bebyggelse og anlegg, men dette må skje gjennom reguleringsplan som avklarer allmenhetens tilgang til strandsonen og interne grøntarealer og friområder. Strandsonen som er avsatt til LNF-området bør reguleres til arealformål som bevarer strandsonen som ivaretar allmenhetens ferdsel og opphold og trase for kyststi. Forholdet til naturmangfold i sjø og på land må avklares, jf. naturmangfoldlovens §§ 7-12.

Parkvesenet fraråder godkjenning som omsøkt og anbefaler at området utvikles gjennom reguleringsplan og innenfor rammene av kommuneplanen.»

Plan- og bygningssejens vurdering

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven, kommuneplanen (gamle Kristiansand kommune) og kommunedelplanen for Flekkerøya, og er avhengig av en dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at kommunen kan gi dispensasjon, dersom hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Bakgrunn for dispensasjonen og søkers begrunnelse for dispensasjon

Ny fritidsbolig utløser plankravet i kommuneplanens arealdel §2, er i strid med arealformålet LNF i kommunedelplanen for Flekkerøya og er i strid med pbl § 1-8 «Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag».

Tiltakshaver skriver i sin søknad om dispensasjon at eiendommen er bebygd med fritidsbolig som er i slik stand at det er ønskelig å rive den for å bygge den opp fra bunnen av. De skriver at det kun er en liten stripe med endring av terrenget som berører kommunedelplanens LNF-område mot sørvest. Videre vurderer de at ny fritidsbolig i liten grad blir større enn det man ville kunne tilbygge fritidsboligen uten at dette ville utløse plankravet. De vurderer at man ved oppføring av eksisterende fritidsbolig har tatt stilling til byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen. Tiltakshaver vurderer at en dispensasjon ikke vil skape presedens ettersom hver sak må sees i sammenheng med det aktuelle området og konkrete forhold i saken. De vurderer at hverken naboer, kommunen eller omgivelsene er negativt berørt av tiltakets dispensasjonsforhold.

Vi viser til søkers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen.

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og bl. a. få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø ved at saken imøtekommes, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv.

Hensynet bak plan og bygningslovens § 1-8

Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. Det er et nasjonalt mål at dette området skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, jf. St.meld. nr. 26 (2006-2007). Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. I 100-metersbeltet skal det derfor tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser.

Hensynet bak LNF-formål

Hensynet bak LNF-formålet i kommunedelplanen er å ivareta natur-, friluft-, og landbruksinteresser. Området skal holdes mest mulig fri for bygninger, konstruksjoner og anlegg som ikke er tilknyttet landbruksvirksomhet eller allmenne friluftinteresser. Dette skal blant annet forhindre nedbygging av utmark og landbruksarealer.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt

Eiendommen ligger i første rekke mot sjøen. Dagens fritidsbolig er liten, og er tilpasset det omkringliggende bygningsmiljøet.

Plankrav i kommuneplanens § 2

Plankravet i kommuneplanen er ment å skulle sikre en fornuftig utvikling av de arealene som er avsatt til bebyggelse og anlegg, men som i dag ikke er regulert. Man vil igjennom

plankravet få vurdert om det er naturlig å regulere enkelteiendommer eller et større område.

Administrasjonen har sett omsøkt ny fritidsbolig opp imot dagens fritidsbolig og omkringliggende eiendommer, og vurderer at ny fritidsbolig ikke tilpasser seg sitt bebygde miljø. Videre medfører tiltaket overskridelse av formålsgrensen mellom bebyggelse og anlegg og LNF-formål. Tiltaket medfører også større terrenginngrep i bakkant av fritidsboligen. En reguleringsplan vil på bakgrunn av dette kunne løse forhold som ikke kan løses for det omsøkte tiltaket igjennom en dispensasjon.

Etter en samlet vurdering finner administrasjonen på bakgrunn av dette at omsøkte tiltaket tilsidesetter hensynet bak plankravet, og anbefaler at omsøkt dispensasjon fra plankravet avslås.

Administrasjonen vurderer videre at det ikke er hensiktsmessig å starte en planprosess for denne eiendommen alene, og at det vil være naturlig å vurdere endringer på eiendommen igjennom en dispensasjon. En forutsetning for at en dispensasjon skal kunne gis er at ny fritidsbolig innrette seg etter utforming på dagens fritidsbolig og den omkringliggende bebyggelsen når det gjelder takform, etasjetall og uteoppholdsareal på takflaten. Og videre at man hensyntar formålsgrenser og eksisterende terreng på en bedre måte.

Arealformål LNF

Arealformålet LNF skal blant annet sikre at areal regulert for dette formålet holdes fri for tiltak. I forbindelse med omsøkte dispensasjoner er det oppgitt at man vil utføre terrengarbeider i fremkant av ny fritidsbolig som vil berøre arealer avsatt til LNF-formål. Innenfor LNF-formålet er fremtidig hovedturveg vist som stiplet linje, og omsøkte tiltak kommer i konflikt med denne. Administrasjonen vurderer at det er svært uheldig at man tillater tiltak innenfor LNF-formålet. Det er kun et smalt felt mellom areal avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøen. Ved å godkjenne dispensasjon for å overskride formålsgrensen bebygger man deler av et viktig areal langs sjøen. Ved å tillate tiltak utover formålsgrensen, vil arealet rundt hovedturveg smalnes inn, og opplevelsen av privatisering vil kunne øke. På bakgrunn av dette vurderer administrasjonen at hensynet bak arealformålet blir vesentlig tilsidesatt.

Plan- og bygningslovens § 1-8

Plan- og bygningslovens § 1-8 oppstiller et generelt byggeforbud innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Eiendommen er i dag bebygget og man endrer således ikke bruken av eiendommen med omsøkt tiltak. Men man må ved oppføring av ny fritidsbolig vurdere hvordan fritidsboligen tilpasser seg landskapet, naturmiljøet og sine bebygde omgivelser. Administrasjonen vurderer at fritidsboligen slik denne er vist på mottatte fasade- og snitt-tegninger avviker fra sitt bebygde miljø. Dette da fritidsboligen er vist i to etasje med flat takform og med uteoppholdsareal på takflaten i motsetning til eksisterende fritidsbolig som er i en etasje med saltak med lav takvinkel. Videre er den omkringliggende bebyggelsen oppført med saltak der andreetasjer er en del av saltaket. Den nye fritidsboligen vil på bakgrunn av dette skiller seg vesentlig ut i landskapsbildet langs sjøen. Videre vurderes tiltaket å medføre for store terrenginngrep i form av nedsprenning av fjell i bakkant av fritidsboligen. Etter en samlet vurdering vurderes det til at de hensyn som pbl § 1-8 er ment å ivareta blir vesentlig tilsidesatt.

Ettersom det vurderes at hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt, er det ikke nødvendig å vurdere fordelene og ulempene i denne saken. Dette er fordi begge vilkårene må være oppfylt for at dispensasjon kan gis. Når ett vilkår ikke er oppfylt, er det ikke nødvendig å vurdere det andre vilkåret.

Administrasjonen er positiv til at eksisterende fritidsbolig kan erstattes med ny fritidsbolig, men man må da tilpasse den nye fritidsboligen til omkringliggende

bebyggelse i utforming og høyde, samtidig som man i størst mulig grad ivaretar eksisterende terreng, og plasserer ny fritidsbolig innenfor arealformålet bebyggelse og anlegg.

Sak 18/24: KLAGE - Kilneset 11, 412/22/0/0 - Klagebehandling - utomhus og sommerbrygge

Vedlegg

KILENESET 11, 412_22_0_0_ KLAGE OVER VEDTAK OM DELVIS AVSLAG PÅ DISPENSASJON

Scanner_20230721_092952

Kilneset 11, 412/22/0/0 - Delvis avslag på dispensasjon - oppgradere adkomstvei/biloppstillingsplass, uteareal, sommerbrygge

Situasjonsplan Oppdatert

Svar på varsel endelig

Snitt

Dagens Situasjon

Bildeserie

2__Redegjørelse for tiltak 120922

Dispensation

Tegning nytt snitt

11_KORR_Folgebrev_Redegjørelse for tiltak 120922



Dato 17. januar 2024
Saksnr.: KLAGE-23/02157-4
Saksbehandler Elin Pettersen
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
01.02.2024

KLAGE - Kileneset 11, 412/22/0/0 - Klagebehandling - utomhus og sommerbrygge

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 30.06.2023. Klagen fra tiltakshaver Gjertrud Elisabeth Hausken tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.](#)

Sammendrag

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 30.06.2023 (BYGG-22/02772-11) der det ble gitt avslag på endringer på kjøreadkomst, parkering og etablering av VA-anlegg, sherpasti med trapp, endring av bølgebryter og ny brygge/sommerbrygge på fritidseiendom Kileneset 11.

Tiltakene er betinget dispensasjon fra pbl § 1-8 og arealformål i reguleringsplan. Det er i avslaget lagt vekt på at reguleringsplanen er ny. Videre er det lagt vekt på at omsøkte kjøreadkomst er i konflikt med «Kyststien» og at kjøreadkomst i sin helhet bør plasseres utenfor arealformålet kyststi. De øvrige tiltakene som oppgradering av eksisterende sti til sherpasti med trapp, terrengendringer ved etablering av sandplen, og økt høyde og omfang på bølgebryter vurderes å svekke naturpreget i området og øke privatiseringen slik at hensynet bak bestemmelsene vesentlig tilsidesettes. Ny sommerbrygge avslås fordi den ikke er nødvendig for å sikre eiendommen adkomst, og at den bidrar til at naturpreget i området svekkes og strandsonen privatiseres.

Tiltakshaver mener at flere av de avslåtte tiltakene er vedlikehold av eksisterende innretninger slik planen hjemler. Videre anføres det at den nye innretningen «sommerbryggen» oppfyller kravene til at det kan gis dispensasjon. Klager ber om at vedtaket endres og dispensasjon innvilges.

Plan- og bygningssjefen mener at tiltakene ikke er vedlikehold, men søknadspliktige endringer, og at dette ikke er i samsvar med planen. Plan- og bygningssjefen fastholder sin vurdering om at vilkårene for å kunne dispensere i denne saken ikke er oppfylt.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten underskrift.

Vedlegg:

KILENESET 11, 412_22_0_0_ KLAGE OVER VEDTAK OM DELVIS AVSLAG PÅ
DISPENSASJON

Scanner_20230721_092952

Kileneset 11, 412/22/0/0 - Delvis avslag på dispensasjon - oppgradere
adkomstvei/biloppstillingsplass, uteareal, sommerbrygge

Situasjonsplan Oppdatert

Svar på varsel endelig

Snitt

Dagens Situasjon

Bildeserie

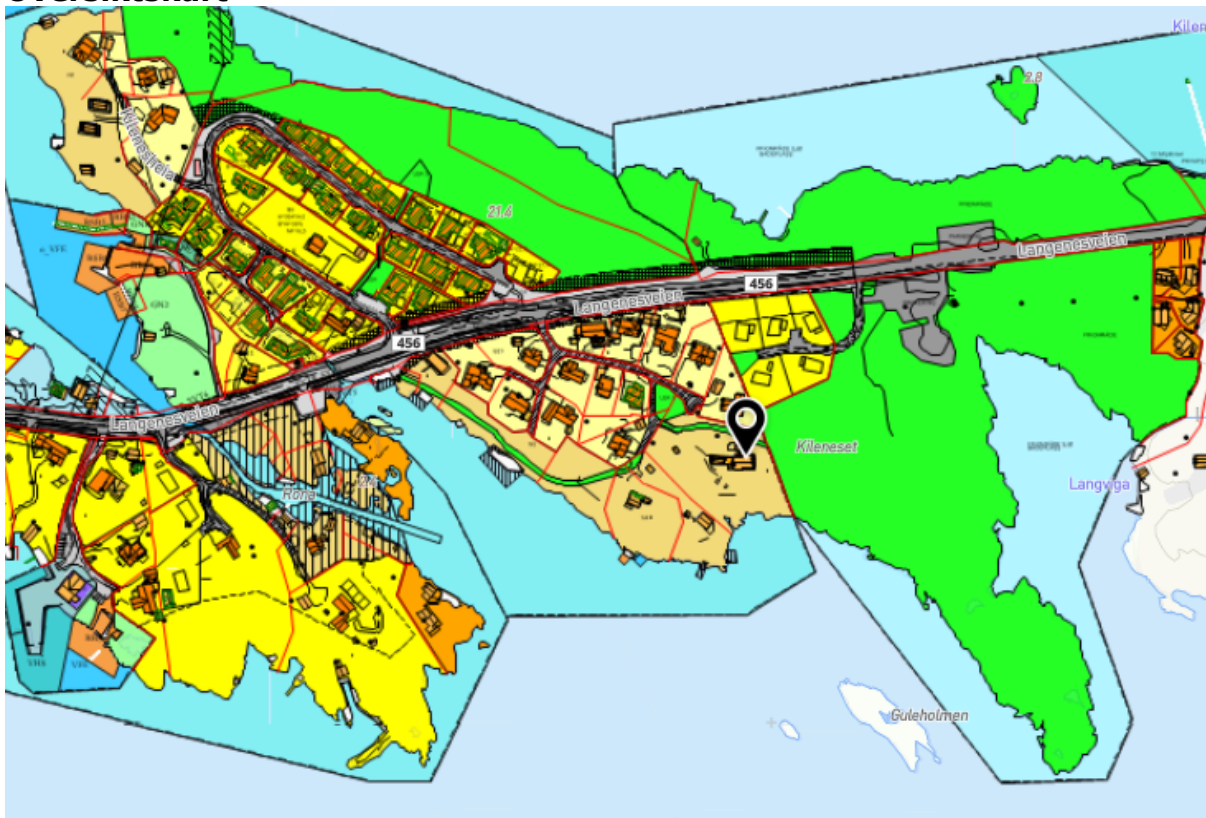
2___Redegjørelse for tiltak 120922.pdf

Dispensation.pdf

Tegning nytt snitt.pdf

11_KORR_Folgebrev_Redegjørelse for tiltak 120922.pdf

Saksutredning Oversiktskart



BAKGRUNN FOR SAKEN

29.09.2022: Søknad mottatt

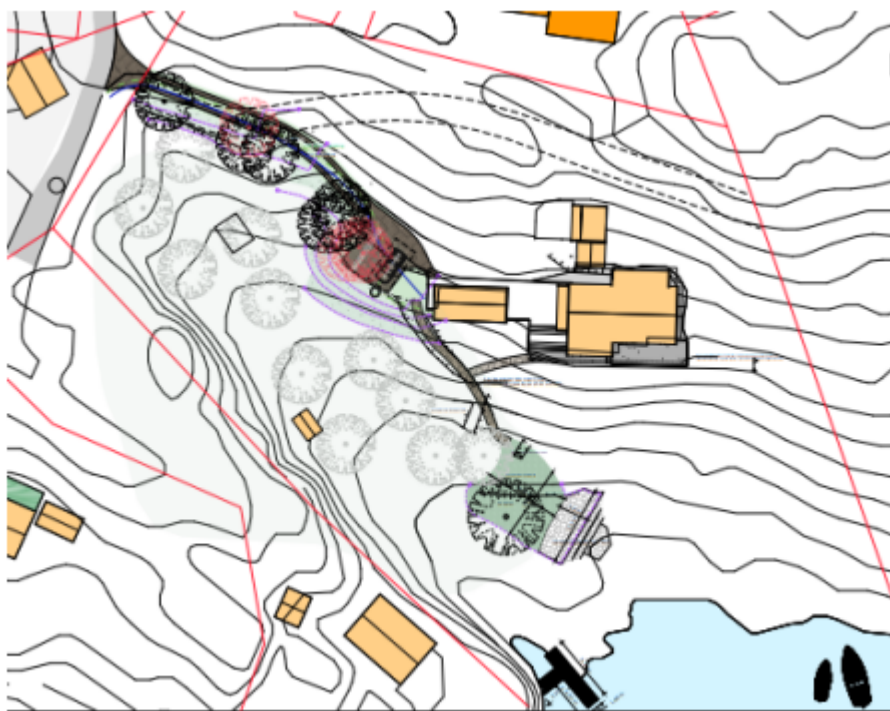
17.03.2023: Mangelbrev og varsel om avslag

14.04.2023: Revidert søknad og tilleggsdokumentasjon mottatt

30.06.2023: Vedtak om delvis avslag på dispensasjon

Følgende tiltak omsøkes på fritidseiendom/strandeieendom:

- Etablering av kjøreadkomst (19 meters lengde, 3 meters bredde, utformet med gressarmert dekke og brostein i hjulspor) og tilhørende nødvendig terrenginngrep. VA-anlegg i kjøretrase.
- Etablering av parkeringsplass ved fritidsbolig, brosteinsatt.
- Oppgradere eksisterende sti til sjøen og til fritidsboligen til steinsatt sti med «sherpatrapper» (32 meters lengde)
- Endring av bølgebryter/steinplastring
- Erstatte eksisterende opparbeidete gressplen nede ved sjøen til sandplen.
- Etablere sommerbrygge, 19,5m² samlet. (permanent rammeverk med tre lameller som kun vil ligge i om sommeren)
- Utvidelse av terrasse på fritidsbolig: maks 50-60cm «overheng» og senkes fra eksisterende øverste nivå og iht. illustrasjon datert 15.08.2022. (ikke målsatt.)



Utsnitt fra situasjonskart

Gjeldende regulering

Eiendommen er avsatt til LNFR-formål i kommuneplanen for (gamle) Søgne kommune, med detaljeringszone «Reguleringsplan skal fortsatt gjelde».

Eiendommen er i hovedsak regulert til annet spesialområde, N4 i reguleringsplan for del av Kilenesheia, med plan-id 20090924, sist revidert 15.09.2020. Kyststi er regulert inn over eiendommen og kommer i konflikt med deler av kjøreadkomst og omsøkte VA-trase.

Det er lagt til grunn at tiltakene betinger dispensasjon fra pkt. 2.3 utnyttelse og plassering av bebyggelse, arealformål kyststi med tilhørende bestemmelse pkt. 4.4, arealformål annet spesialområde naturområde (N4) med tilhørende bestemmelse pkt. 6.8, samt plan- og bygningsloven § 1-8, bygge og deleforbudet i strandsonen.

Plan- og bygnings sjefens vedtak:

Plan- og bygnings sjefen gav delvis avslag på dispensasjonssøknadene:

Vi avslår søknad om dispensasjon fra pbl § 1-8, byggeforbud i strandsonen og pkt. 4.4 Kyststi, for endringer på kjøreadkomst til fritidsbolig på eiendommen, parkering og etablering av VA-anlegg.

Vi avslår søknad om dispensasjon fra pkt. 6.8 annet spesialområde Naturområde N1-N5, samt PBL § 1-8 for å oppføre sherpasti med trapp, endring av bølgebryter og oppføring av ny brygge/sommerbrygge.

Vi innvilger dispensasjon fra pkt. 6.8, pkt. 2.3 og pbl § 1-8 for endring av terrasse ved fritidsbolig, som vist på tegninger og situasjonskart.

I medhold av pbl § 20-3 gis rammetillatelse for endring på terrasse.

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt:

- 1. Målsatte tegninger av terrasse må sendes inn senest ved søknad om IG.*
- 2. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.*
- 3. Tillatelsen gjelder i tre år.*
- 4. Ved endringer må det sendes inn ny søknad om dispensasjon.*

Eksisterende forhold

Fritidseiendommen er 5405m² stor strandeieendom og er bebygget med en fritidsbolig på 99m², og to mindre bygg på hhv. 28m² og 18m², samt terrasser.

Klage

Klagen er fremmet av Advokatfirma Wigemyr & Co DA, på vegne av tiltakshaver Gjertrud Elisabeth Hausken og Kjetil Kristensen. Klagen er mottatt 21.07.2023. Klager har rettslig klageinteresse og klagen er rettidig fremsatt.

Klagens hovedmomenter og plan- og bygnings sjefens vurdering av disse:

Klagen er avgrenset til det som ble avslått. Klagen er her gjengitt i hovedpunkter, det vises ellers til klagen i sin helhet som ligger i saken. Plan- og bygnings sjefens vurdering er anført i kursiv.

Følgende hovedpunkter fremmes i klagen:

Det kreves at klagesaksbehandlingen tas i politisk utvalg og at det foretas en befarung. Saken er meldt opp til Areal- og miljøutvalget.

Kjøreadkomst, VA-anlegg og el-kabler: Klager er uenig i vurderingen av adkomstens konflikt med kyststien. Det er kun ca. 10 meter som adkomsten legges på areal avsatt til kyststi. Klager hevder dette er en bedre løsning enn å måtte ha to «veisystemer» for hhv kyststi og kjøreadkomst til fritidsboligen. Det kan dessuten være problematisk å legge kjøreadkomst annerledes, ettersom Kileneset 11 har veirett fra der eksisterende og ønsket kjøreadkomst er. Det menes at omsøkte plassering er mest skånsomt og tiltakshaver er villige til å sette opp skilt merket «kyststi» for å ikke forhindre allmennheten på kyststien. Det anføres senere at det ikke er konflikt mellom reguleringsplanens krav til utforming av kyststi og omsøkte kjørevei fordi formålet med kravet om utforming er å bevare naturen rundt og stien på best mulig måte, ikke av hensyn til stien som sådan.

Plan- og bygnings sjefen fastholder sin vurdering om at reguleringsplanen hjemler kjøreadkomst over N4, ikke over kyststi. Vi fastholder videre at kjøreadkomst ikke skal plasseres på det som er regulert til kyststi, ettersom vi vurderer dette som privatiserende av kyststien. Dette betyr ikke at vi ønsker to «veisystemer», ettersom kyststi skal utformes som et naturlig tråkk. Selv om kjøreadkomst er hjemlet i reguleringsplanen må den plasseres innenfor N4, slik reguleringsplanen sier. Tiltakshaver anfører videre at Kileneset 11 har veirett til der eksisterende og omsøkte plassering er. En plassering av

kjøreadkomst lenger syd kan være problematisk privatrettslig ettersom veiretten ikke gjelder for arealet lenger sør. Plan- og bygningssjefen bemerker at hele eiendomsgrensen på sydsiden av kystveien grenser mot arealformål felles avkjørsel. Det skulle derfor ikke være problematisk å få etablert kjøreadkomst med VA-trase og kabler på innenfor N4. Flytting av avkjørsel kan medføre at tiltakshaver må endre nødvendige private rettigheter for å kunne gjennomføre dette. Dette er uansett et privatrettslig anliggende som ikke har betydning utfallet av denne saken, ettersom avslaget i 4 hovedsak er begrunnet med at hensynet bak bestemmelsen om kyststi blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon i denne saken. Skilt merket «kyststi» er ikke tilstrekkelig for å endre vedtaket. Plan- og bygningssjefen fastholder at det på eiendommen er mulig å legge kjørevei utenfor arealformål «kyststi».

Trapp mellom fritidsbolig og oppholdsområdet i strandområdet, plen og bølgebryter/steinplastring i oppholdsområdet i strandområdet ved sjøen:

Klager er uenig med kommunen om at disse tiltakene ikke er hjemlet i reguleringsplanen. Klager mener at ettersom planen åpner opp for vedlikehold av eksisterende innretninger, og disse er eksisterende, så kan dette utføres uten dispensasjon. Kommunen har lagt til grunn at dette er vesentlig vedlikehold/vesentlig reparasjon/nye tiltak. Det vises til reguleringsplan § 2.3 «eksisterende bygninger og innretninger kan gjenoppføres etter brann, etc. i samme størrelse og utforming». Klager mener «etc.» vist at brann bare er ett eksempel, og at «etc» er omfattende om de faktiske forhold som gir grunnlag for å sette i stand, bygge om og forbedre et bygningsmessig tiltak som av flere årsaker ikke lenger er funksjonelle eller hensiktsmessige etter dagens forhold og krav. Det menes videre at trapp, plen og bølgebryter/steinplastring ikke er til vesentlig ulempe for gjennomføringen av reguleringsplanen når det allerede fra før er trapp, plen og bølgebryter/steinplastring på eiendommen i det samme området og tiltakshavere bare skal vedlikeholde, sette i stand og forbedre det samme innenfor samme fotavtrykk.

Det stilles senere spørsmål om disse tiltakene i det hele tatt er søknadspliktige og at det er høyst tvilsomt at de trenger byggesaksbehandling, det vises til pbl § 1-6, 1-8, 20-1, 20-5 og byggesaksforskrift SAK § 4-1:

- Vesentlig terrenginngrep er søknadspliktig
- Mindre tiltak utendørs er unntatt fra søknadsplikt
- Mindre forstøtningsmur på inntil 1,0 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 1,0 m eller forstøtningsmur på inntil 1,5 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 4,0 m er unntatt fra krav om byggesaksbehandling
- Mindre fylling eller planering av terreng. Tiltaket må uansett ikke føre til mer enn 3,0 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i spredtbygd strøk, eller 1,5 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i tettbygd strøk er unntatt fra krav om byggesaksbehandling

Plan- og bygningssjefen er ikke enig med tiltakshaver at omsøkte tiltak, som trapp, plen, bølgebryter/steinplastring, er vedlikehold. Det er lagt til grunn tiltakene er en oppgradering/ombygging av eksisterende innretninger, slik det også fremgår av søknaden. Tiltakene vurderes dermed å falle inn under pbl § 20-1 bokstav b vesentlig endring eller vesentlig reparasjon. Selv om disse tiltakene plasseres på samme sted og skal ivareta samme funksjon, vil de i utforming og materiale avvike fra eksisterende løsning og ikke være i samsvar med formålet som er å ivareta naturpreget. Vi viser i den anledning til at det i planen står at tillatt gjenoppbygging etter brann etc. kun gjelder for «samme størrelse og utforming» jf. reguleringsplanen. Det er med andre ord bare åpnet opp for vedlikehold i planen. Plan- og bygningssjefen fastholder sin vurdering om at steinsetting av sherpasti vil gi en mer bestandig og permanent løsning, klart fordel for vedlikehold – men i større konflikt med arealformålet. Bilde nedenfor viser eksisterende sti mellom fritidsbolig og gresslette ved sjøen.



Søknaden viser at også steinplastring gis ny utforming og økt høyde. Tiltakshaver har begrunnet sitt behov for å endre tiltakene fra eksisterende løsning, men plan- og bygningssjefen fastholder at omsøkte tiltak vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen ettersom de svekker naturpreget i området og øker det privatiserte inntrykket.

Plan- og bygningssjefen bemerker videre at vesentlig endring eller vesentlig reparasjon er et søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-1 bokstav b, og tiltakene er i strid med pbl § 1-8 og arealformålet. Selv om pkt. 6.8 åpner for at eksisterende bygninger og innretninger kan gjenoppføres etter brann etc, åpner ikke bestemmelsen opp for endring av eksisterende tiltak etter brann etc. Planen åpner kun opp for vedlikehold.

Sommerbrygge:

Klager er enig i at omsøkte sommerbrygge er et nytt tiltak, men det anføres at vil det er en bedre løsning for planformålet og allmenne interesser at eksisterende båtfester på svaberget tas bort og at det isteden oppføres en sommerbrygge på andre siden der det ikke er allmenne interesser.

Plan- og bygningssjefen viser til tidligere vurdering som er gjort i saken der det vurderes at tiltaket tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen, særlig knyttet til å svekke naturpreget i området, i vesentlig grad og at fordelene er av privat karakter og ulempene er allmenne. Det er ikke nye momenter i klagen som tilsier at denne vurderingen skal endres. Plan- og bygningssjefen fremhever at området etter reguleringsplanen er ferdig utbygd. Følgende fremgår av reguleringsbestemmelsene:

«Området omhandler private tomter som anses ferdig utbygd [...]. Eksisterende innretninger kan bestå og vedlikeholdes. Det tillates ikke oppført nye bygninger, innretninger i dette planformålet.

Klagen avsluttes med at det fremsettes krav om at vedtaket blir endret slik at de i samsvar av sin søknad gis tillatelse til:

- Oppgradert/ny kjøreadkomst på egen eiendom frem til fritidsboligen på Kileneset 11
- Parkering ved fritidsboligen
- VA-anlegg og el-kabler i den samme veitraséen
- Trapp som skal erstatte etablert og eksisterende trapp mellom fritidsboligen og eiendommens oppholdsområde i strandområdet ved sjøen
- Plen som skal erstatte etablert og eksisterende plen på eiendommens oppholdsområde i strandområdet ved sjøen
- Bølgebryter/steinplastring som skal erstatte etablert og eksisterende bølgebryter/steinplastring på eiendommens oppholdsområde i strandområdet ved sjøen
- Sommerbrygge

Plan- og bygningssjefen har vurdert de momenter som kommer frem i klagen. Det fremkommer ikke nye momenter som tilsier at vedtaket skal endres.

Konklusjon

Plan- og bygningssjefen fastholder sin tidligere vurdering om at hensynene bak bestemmelsene tilsidesettes i vesentlig grad og at fordelene ved dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. Vilkårene for å kunne dispensere er følgelig ikke oppfylt og dispensasjon etter pbl § 19-2 kan ikke gis.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

Plan- og bygningssjefen fremmer følgende anbefaling:

Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 30.06. 2023. Klagen fra tiltakshaver Gjertrud Elisabeth Hausken tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Elin Pettersen, saksbehandler.

Sak 19/24: Stølen 50, 432/17 - klagebehandling sjøboder og brygger

Vedlegg

Stølen 50, 432/17 - avslag på dispensasjoner for sjøboder og brygger

SV_BYGG-23_02341-1 - Stølen 50- 432_17 - søknad om dispensasjon for oppføring og fradeling - anmodning om uttalelse

B_Følg brev og dispensasjonssøknad

D_Situasjonsplan

E_Fasader

E_Planer

E_Snitt

Klage på vedtak



Dato 12. januar 2024
Saksnr.: KLAGE-23/03066-2
Saksbehandler Mari Gunnerud Haus
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
01.02.2024

Stølen 50, 432/17 - klagebehandling sjøboder og brygger

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 6. oktober 2023. Klagen fra søker datert 26. oktober 2023 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling](#)

Sammendrag

Søknaden omfatter oppføring av tre sjøboder og brygge i et område som er avsatt til LNF i kommuneplanen for Søgne, og som er omfattet av det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet.

Det ble gitt avslag på søknaden fordi hensynet bak både arealformål og byggeforbudet ble vesentlig tilsidesatt. Bryggene og bodene ble vurdert å ytterligere privatisere området, og bidra til en nedbygging av strandsonen. Bevaring av strandsonen er et viktig og nødvendig hensyn, som kommunen må forvalter i tråd med loven for å sikre kommende generasjoner en mulighet til å benytte. Tiltakene vil også være uheldig for en registrert forekomst av ålegress. Ålegrasenger er av verdens mest verdifulle marine økosystemer, med mange viktige økosystemfunksjoner.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

Stølen 50, 432/17 - avslag på dispensasjoner for sjøboder og brygger
SV_BYGG-23_02341-1 - Stølen 50- 432_17 - søknad om dispensasjon for oppføring og fradeling - anmodning om uttalelse
B_Følgebrev og dispensasjonssøknad
D_Situasjonsplan
E_Fasader
E_Planer
E_Snitt
Klage på vedtak

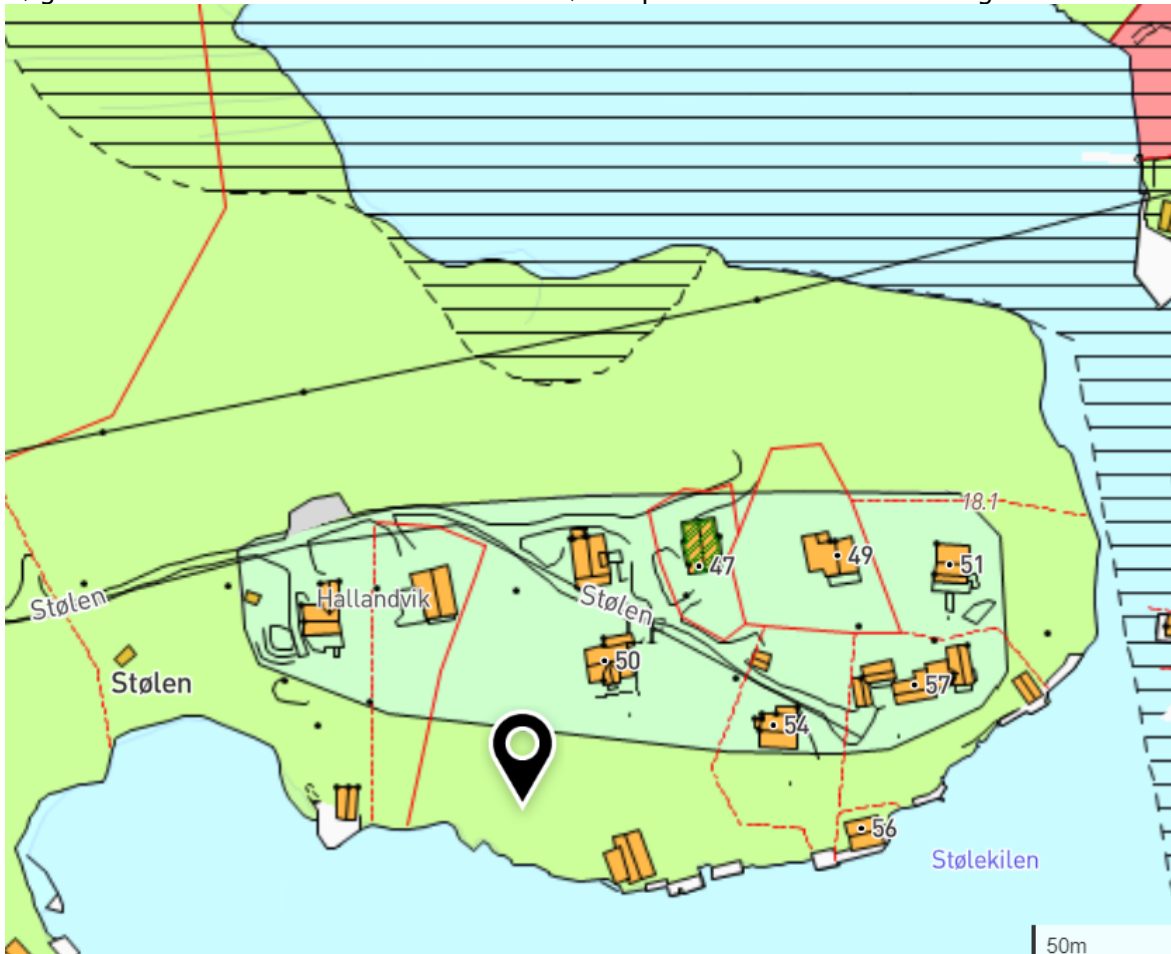
Saksutredning

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til spredt fritidsbebyggelse og LNF i kommuneplanen for (gamle) Søgne kommune. Området der tiltakene søkes plassert er i sin helhet regulert til LNF.



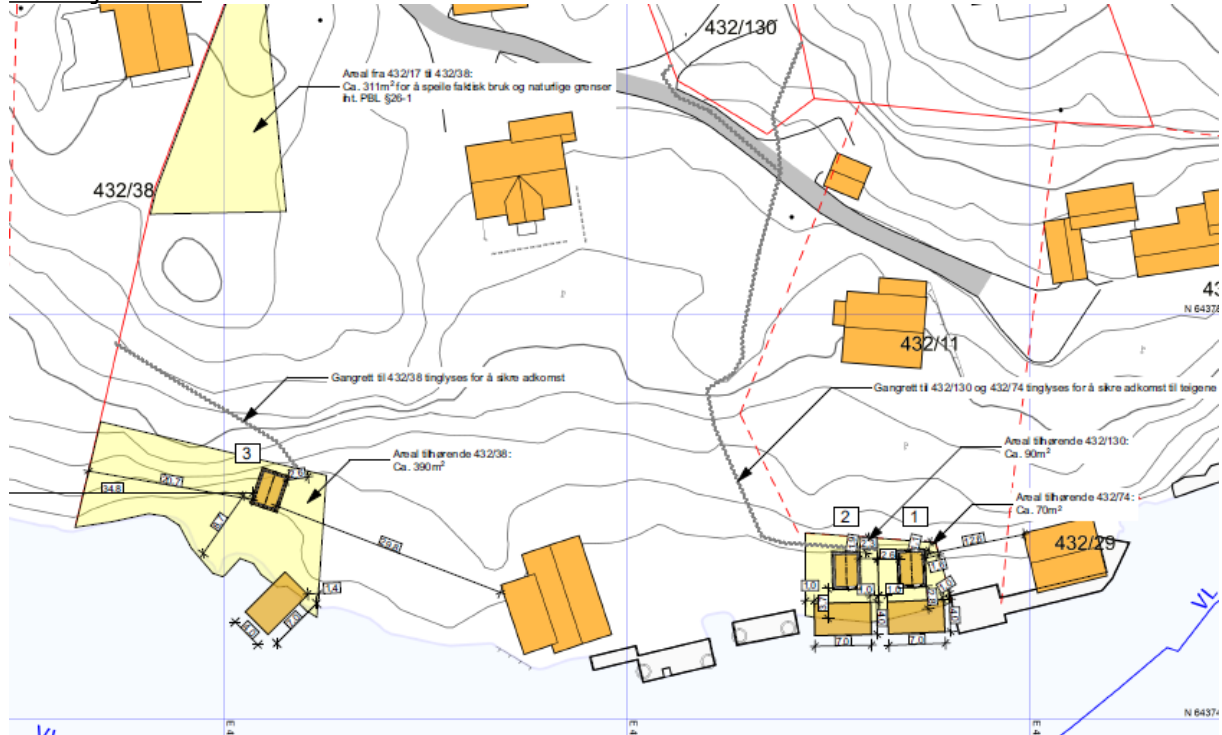
Eksisterende forhold

Eiendommen er bebygd med en bolig, sjøbod og brygge.

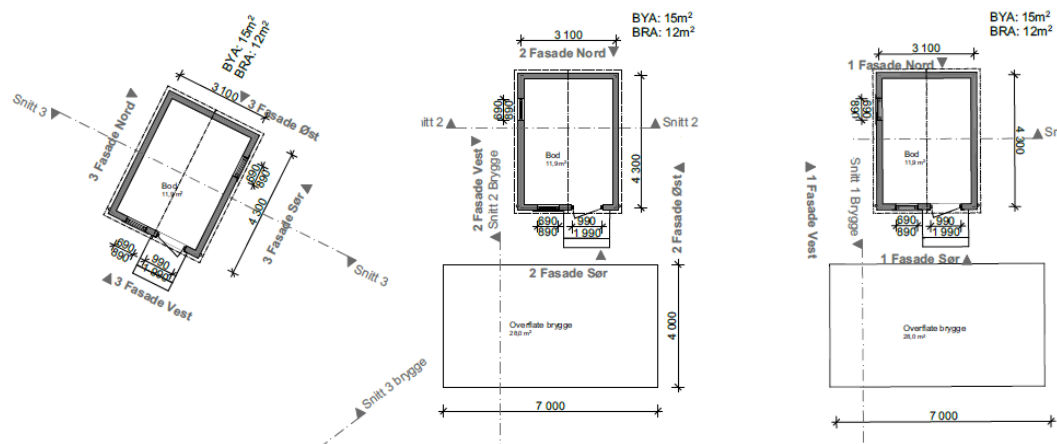
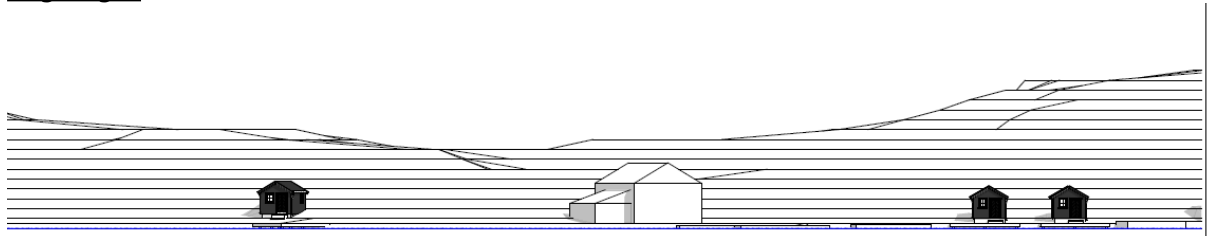
Søknaden

Søknaden gjelder oppføring av tre sjøboder og tre brygger i et område avsatt til LNF i kommuneplanen. Sjøbodene har et bebygd areal på 15 m² og bruksareal på 12 m². Bryggene er på 28 m² hver. Tiltakene er avhengig av dispensasjon fra arealformål og pbl. §1-8.

Situasjonskart



Tegninger



Uttalelser fra annen myndighet

Uttalelser fra parkvesenet

«Viser til mottatte søknad om deling av eiendom og etablering av tiltak.

Eiendommen er uregulert og avsatt til LNF-områder og LNF-spredd i kommuneplanen.

Omsøkt deling og tiltak er ikke i tråd med arealformålene.

Eiendommen med tiltak ligger i 100-metersbeltet i sin helhet.

Tiltakene vil medføre økt nedbygging av strandsonen, øke privatisering av utmarksarealer i strandsonen og være negativt for registrert naturmangfold (ålegress i sjøen foran omsøkte brygger, sjøboder, båtplasser).

Med bakgrunn i byggepress i strandsonen, negativ innvirkning på landskapsbildet i området, økt privatisering og negative konsekvenser for kartlagt ålegress fraråder parkvesenet deling og tiltak som omsøkt.

Søker har allerede sjøbod og brygge på eiendommen slik at dette allerede er ivaretatt.

Dersom plan- og bygg likevel skulle godkjenne tiltak og deling må saken også behandles etter jordloven.

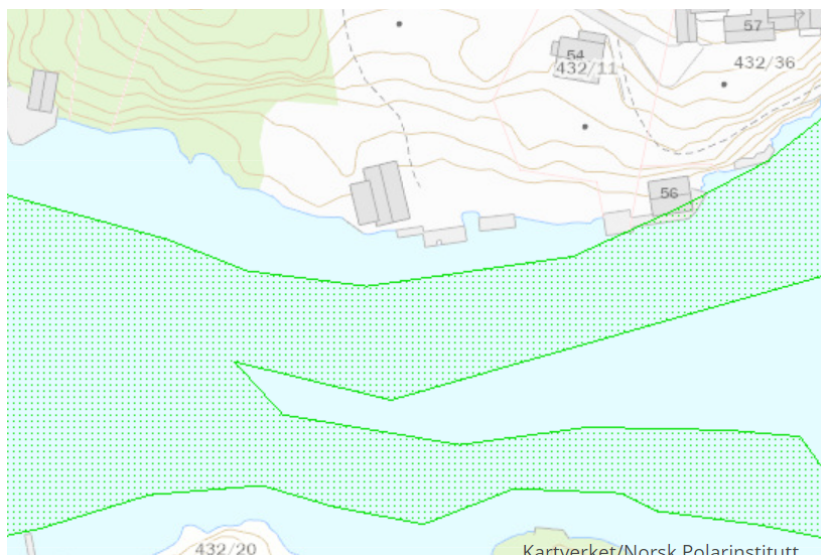
Statsforvalteren og Fiskeridirektoratet:

Søknaden er ikke sendt på uttalelse til Statsforvalteren i Agder eller Fiskeridirektoratet, siden det fremsto som åpenbart at søknaden må avslås, og det ikke er grunnlag i loven for å gi dispensasjon. Vedtaket vil imidlertid sendes i kopi til Statsforvalteren og Fiskeridirektoratet, som har klagerett. I lignende saker har Statsforvalteren og Fiskeridirektoratet hatt negative uttalelser.

Naturmangfoldsloven

Naturmangfoldslovens (nml.) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved saksbehandling etter naturmangfoldsloven og annen lovgivning, som også gjelder plan- og bygningsloven.

I dette området er det mye ålegress. Ålegress påvirkes ikke bare av tiltak langs sjøbunnen, men også tiltak i vannkanten og i vannoverflaten. Ålegress påvirkes av båttrafikk, og skygger. Oppføring av brygger medfører at selve bryggen skygger for havbunnen. Videre vil båter som er fortøyd til bryggen skape skyggeeffekter som videre påvirker ålegresset.



Kart som viser registrering av ålegress

Tiltakshavers begrunnelse for dispensasjon:

LNF og bruk og vern av vassdrag:

Fordeler:

- Dagens avslutning mot sjø er ikke naturlig og består av sprengstein
- Området er ikke et naturlig oppholdssted for allmennheten da det står flere hytter i umiddelbar nærhet til omsøkte tiltak
- Tiltakene er under 150m fra hytte og dermed ikke et område egnet for rasting, lengre opphold o.l. (Friluftsløven §9)
- Området er helt klart innmark og ikke et naturlig oppholdssted for allmennheten, men med dagens løsning vil også denne delen av eiendommen oppleves som en unaturlig adkomst til eller fra havet med f.eks. kano eller kajakk, bading osv. Ny løsning tilrettelegger i større grad for adkomst til eller fra sjø.
- Tiltakene vil ikke privatisere området ytterligere
- Bryggene medfører ikke mudring eller utgravning

- Bryggene vil tilrettelegge for fortøyning av mindre båter uten bruk av anker eller moring, slik at havbunnen skånes
- Det er allerede skapt betydelig presedens med flere tilsvarende tiltak i samme område og arealformål
- Tiltakene vil legge til rette for fortøyning og bruk av området på en hensiktsmessig måte, slik omkringliggende tiltak på naboeiendommene gjør i dag.
- o Ulemper:
- I og med at det allerede er skapt presedens i andre saker, ser vi ikke de tungtveiende ulempene ved å dispensere fra LNF formålet her.

Konklusjon:

Tiltakene som legger til rette for en mer tilpasset bruk for småbåter enn dagens løsning med bruk av anker, ansees som positivt for området og hensynet bak bestemmelsene. Dette er et allerede privatisert område som er unaturlig å bruke for allmennheten og man kan argumentere med at disse bryggene vil gjøre det enklere å tryggere for hyttenaboer m.m. å gå i land med kajakk/ «SUP» e.l. om dette behovet skulle melde seg. Tiltakene vil være reversible, da de bygges i tre med enkle betongfundament, uten vesentlig inngripen i naturen. Påvirkning av dyreliv, akvakultur og fauna ansees som minimal. Ser man rundt på området, er det tillatt flere liknende tiltak i samme formålsområder og samme kommuneplan, disse har- slik vi ser det skapt presedens som også blir gjeldende for denne saken. Etter en samlet vurdering, vurderes det at hensikten bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt og at fordelene klart er større enn ulempene ved å dispensere fra bestemmelsene i kommuneplanen.

Pbl. § 1-8

Fordeler:

- Tiltakene medfører minimalt med naturinngrep, og ingen irreversible tiltak i naturen
- De omsøkte bryggene søkes bygget i tre, slik at det vil være mulig å tilbakeføre til opprinnelig form ved rivning.
- En trebrygge på pilarer, gjør minimale inngripen i sjøbunnen
- Bryggene er plassert i grunt vann, slik at det ikke vil være mulig å legge til med større båter- kun mindre og lette båter/ joller.
- Bryggene medfører ikke store inngrep i sjøbunnen, slik at det ikke vil være til nevneverdig forstyrrelse av det maritime miljøet.
- Området er i stor grad utbygget allerede og det vil være naturlig å fortette i et område som allerede er privatisert og består av gamle steinfyllinger.
- Området like i nærheten er avsatt til spredt fritidsbebyggelse, som igjen tilsier at området er planlagt som privatisert i kommuneplan
- I samme kommuneplan er følgende tiltak godkjent, i tillegg til sammenliknbare saker under:
 - Ospedalen 13, gnr. 449, bnr. 12
 - o Brygge i 100-metersbeltet
 - Salthaugveien 97, gnr. 440, bnr. 2
 - o Brygge m.m. i 100-metersbeltet

Ellers viser vi til vurdering av LNF området ovenfor, hvor hensynene og fordelene er sammenliknbare

Ulemper:

- I og med at det allerede er skapt presedens i andre saker, ser vi ikke de tungtveiende ulempene ved å dispensere fra §1-8 i dette tilfellet.

Konklusjon:

Området er allerede privatisert og er et unaturlig område for offentligheten grunnet flere boliger, fritidsboliger, sjøbuer, brygger m.m. i området. Nye brygger med små sjøboder kan ikke sees å skulle gi en ytterligere negativ innvirkning på området. Tiltakene viderefører kun det allerede privatiserte området.

Viser også til vurderingen av naturmangfold over som konkluderer med at tiltakene vil ha minimal innvirkning på eksisterende naturmangfold.

Etter en samlet vurdering, vurderes det at hensikten bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt og at fordelene klart er større enn ulempene i dette tilfellet.

Tiltakshavers kommentarer ang. tiltakene:

- Fritidsboligene på Stølen ble ved tildeling samtidig gitt tilgang til sjøen. Det eneste området dette er aktuelt er der det søkes om.
- Stølen, inklusiv tomtene som er skilt ut fra hovedeiendommen, har vært i familiens eie i generasjoner, og de som nå disponerer fritidseiendommene har hatt tilknytting til stedet helt fra tidlig barndom.
- Fritidsboligene benyttes mest i løpet av sommerhalvåret, med også store deler av året ellers.
- Forholdet til allmenheten og deres muligheter for tilgang til sjøen endres ikke ved en utbygging.
- Tilgang for allmenheten i nærheten er forbedret de siste årene ved opparbeidelsen av det flotte friområdet på Oftenes. Her er det god tilgang til sjø, brygger, utendørsaktiviteter og gode bademuligheter
- Eksisterende brygger med tilhørende sjøbod brukes av eier.
- Området det søkes om er steinete og med ujevnt dekke. Ved flo sjø står området ofte under vann.
- Det er ikke hekkeområde eller tilholdsområde for sjøfugl, svaner eller gjess.
- Det er vanskelig å komme trygt opp i eller ut av båt som er fortøyd i aktuelt område på grunn av store og til dels løse steiner.
- Stølen, inklusive tomtene som er skilt ut fra hovedeiendommen, har vært i familiens eie i ca 200 år. Det har vært betydelig eksportrettet handel med trelast, rederivirksomhet, skipsbygging og stort sagbruk fra eiendommen, og det er naturlig at det har vært ulike brygger og kjølhalingsanlegg på eiendommene det nå søkes fradeling om.

Plan- og bygningsseksjonens vedtak

Dispensasjon fra LNF

Bakgrunn for dispensasjonen og tiltakshavers begrunnelse for dispensasjon
Vi viser til tiltakshavers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

Hensynet bak bestemmelsen

Hensynet bak formålsbestemmelsen i kommuneplanen er å ivareta areal til landbruks-, natur- og friluftens formål. Formålet skal legge en begrensning på nedbygging av områder hvor primærnæring er prioritert, samt områder som kan benyttes av allmenheten til friluftsliv og rekreasjon.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Det er i kommuneplanen tatt en vurdering av hvor på eiendommen det kan bebygges og være fritidsformål, og hvor det ikke skal bebygges. Deler av eiendommen er avsatt til fritidsbolig – spredt, mens området det søkes oppført tre sjøboder er avsatt til LNF-område. I LNF-området skal det ikke oppføres bebyggelse. Det er derfor tatt en eksplisitt vurdering av denne eiendommen og hvor det er naturlig med bebyggelse og hvor det ikke er det. Det å gi dispensasjon for oppføring av tre sjøboder med tilhørende brygger vil derfor vesentlig tilsidesette de hensyn som ligger bak arealformålet i kommuneplanen.

At det tidligere har vært et kjølhalingsanlegg på eiendommen, endrer ikke denne vurderingen. Det er stor forskjell på et kjølhalingsanlegg til bruk i forbindelse med drift og handel med trelast på begynnelsen av 1900-tallet, og sjøboder og brygger til fritidsbruk. Vi kan heller ikke se rester etter dette anlegget på flyfoto fra 1967 eller senere. Eiendommen har allerede flere brygger og sjøbod, og behov for brygger og lagring er derfor allerede dekket. Det at fritidsboligene er gitt tilgang til sjøen betyr ikke at det skal være en forventning til å kunne bygge ut strandsonen og på den måten gjøre den mindre tilgjengelig for andre.

Vi konkluderer med at dispensasjonen setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Vår vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene
Siden vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, er det ikke nødvendig å vurdere fordelene og ulempene i denne saken. Dette er fordi begge vilkårene må være oppfylte for at vi skal kunne gi dispensasjon. Når et vilkår ikke er oppfylt, er det ikke nødvendig å vurdere det andre vilkåret.
Konklusjon

Byggesaksenheten vurderer at vilkårene for dispensasjonen ikke er oppfylt i henhold til pbl. § 19-2, og vi kan derfor ikke gi dispensasjonen i dette tilfellet.

Dispensasjon fra pbl. §1-8

Bakgrunn for dispensasjonen og tiltakshavers begrunnelse for dispensasjon

Vi viser til tiltakshavers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

Hensynet bak bestemmelsen

Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. Det er et nasjonalt mål at dette området skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, jf. St.meld. nr. 26 (2006-2007). Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. I 100-metersbeltet skal det derfor tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

En oppføring av tre sjøboder med tilhørende brygger vil privatisere området ytterligere. Selv om det er noen sjøboder i området, er disse spredt. Store deler av området fremstår som ubebygde svaberg og kystlandskap. En nedbygging av dette området vil privatisere området og medføre at strandsonen blir ytterligere nedbebygget. Store deler av eiendommen fremstår som lite privatisert, og det kan være mulig for allmennheten å ferdes. Det å oppføre flere sjøboder vil medføre privatisering og gjøre at området oppleves mer bebygget fra land og sjø. Det at fritidsboligene er gitt tilgang til sjøen betyr ikke at det skal være en forventning til å kunne bygge ut strandsonen og på den måten gjøre den mindre tilgjengelig for andre.

Vi konkluderer med at dispensasjonen setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Vår vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene
Siden vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, er det ikke nødvendig å vurdere fordelene og ulempene i denne saken. Dette er fordi begge vilkårene må være oppfylte for at vi skal kunne gi dispensasjon. Når et vilkår ikke er oppfylt, er det ikke nødvendig å vurdere det andre vilkåret.

Klagen

Klagen er vedlagt, og går i korte trekk ut på:

1. Ålegressforekomstene er registrert på dypere vann
2. Dette området og omkringliggende område har stort sett LNF formål, selv om det er bebygget med tilsvarende og større anlegg ved sjøen
3. Området har mange sjøboder, hytter, boliger, bryggeanlegg, offentlig tilgjengelige brygger m.m. Dette området ansees ikke som et viktig område for allmennheten, da den har tilgang på offentlig tilgjengelige brygger og rikelig med naturområde sør for Støleholmen. Stølen, Hallandvik og resten av Stølekilen er tett bebygget.

Plan- og bygningsseksjonens vurdering av klagen:

Naturmangfoldloven:

Selv om ålegressforekomstene i kartet er vist på noe dypere vann, betyr ikke det at det ikke er ålegress i området det er søkt om. Parkvesenet, som er vår fagmyndighet i kommunen, uttaler at det er mye ålegress i området. Naturdatabasen viser området i grove trekk, og dersom det er registrerte funn ett sted, betyr dette som regel at dette brer seg over større områder enn det som er i kartet. Her har vår fagmyndighet uttalt at det er mye ålegress, og at tiltaket vil forringe dette. Vi får mer og mer kunnskap om ålegress og flere registreringer. Det at det tidligere er gitt tillatelser kan ikke medføre at vi skal godkjenne mer ødeleggelse av ålegresset.

Ålegresset er viktig fordi det spiller en viktig rolle som oppvekst- og næringsområde for mange fiskearter bl.a. torsk, lyr og sjørret. Ålegresser er av verdens mest verdifulle marine økosystemer, med mange viktige økosystemfunksjoner. Den står på mange internasjonale og nasjonale lister over truede eller sårbare arter. Ålegressets største trussel er menneskelig aktivitet som forurensing, mudring, utfyllinger og etablering av brygger og kaianlegg.

Vår vurdering er at tiltaket vil påvirke den registrerte forekomsten av ålegress negativt.

Dispensasjoner

Det er i kommuneplanen foretatt en konkret vurdering av området, noe som kommer klart frem ved at deler av eiendommen er regulert til LNF, mens andre deler er til fritidsbebyggelse. Selv om dette er på kommuneplannivå, er det klart at det er foretatt vurderingen av hvordan dette området skal bebygges. Det er vurdert at bebyggelse kan foregå i områdene avsatt til fritidsbebyggelse, mens LNF-området skal forbli ubebygget for å sikre landbruk, naturvern og friluftsliv.

Når det kommer til byggeforbudet i strandsonen, er det ikke en fordel at området «forskjønnnes» ved å bygge bygninger og brygger. Byggeforbudet er satt nettopp for å hindre utbygging. Vi minner også om at dersom tiltakshaver har tinglyst båtrettigheter, så er dette et privatrettslig spørsmål, og ikke noe som har betydning for vurderingen av dispensasjon. Det at fritidsboligene er gitt tilgang til sjøen betyr ikke at det skal være en forventning til å kunne bygge ut strandsonen og på den måten gjøre den mindre tilgjengelig for andre. Selv om det er sjøboder og brygger i området, så er dette eldre sjøboder, og gir ikke presedens. Vurderingen er om tiltakene vil medføre at området blir ytterligere privatisert og nedbebygget, noe det helt klart blir.

Dersom det er behov for brygger og sjøboder i området, burde bli vurdert gjennom en reguleringsprosess, som også er slik loven er lagt opp. En bit for bit-nedbygging er nettopp det pbl. § 1-8 skal forhindre, siden man som regel ikke ser ringvirkningene av mange mindre tiltak. Mange dispensasjoner medfører at områder blir nedbebygget og utilgjengelige fra sjø og land, og neste generasjon vil derfor miste tilgangen til strandsonen i store deler av kommunen vår.

Klagen har ikke kommet med nye momenter som endrer vurderingen av dispensasjonssøknaden. Klagen anbefales derfor oversendt til Statsforvalteren for endelig klagebehandling.

Sak 20/24: Temaplan for kulturmiljøer for Kristiansand kommune 2024 - 2034 - sluttbehandling

Vedlegg

Vedtak byst, 28022024, Sak 16/24, Temaplan for kulturmiljøer for Kristiansand kommune 2024 - 2034 - sluttbehandling

Vedtak Form, 14022024, Sak 16/24, Temaplan for kulturmiljøer for Kristiansand kommune 2024 - 2034 - sluttbehandling

Vedtak KULT, 18012024, Sak 5/24, Temaplan for kulturmiljøer for Kristiansand kommune 2024 - 2034 - sluttbehandling

Vedlegg1 Kulturminneplan

Vedlegg2 Frimenigheter og Bedehus

Vedlegg3 Gjennomgang Kulturplan 1990

Vedlegg4 Oppsummering Høringsinnspill

Vedlegg5 Høringsinnspill Samlet

Vedlegg6 Fylkets Saksframlegg

Vedlegg7 Fylkets Vedtak

Vedlegg8 Førstegangsbehandling



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021000701
Saksbehandler Jorunn Monrad

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Kultur- og idrettsutvalget	18.01.2024	5/24
2 Areal- og miljøutvalget	01.02.2024	20/24
3 Formannskapet	14.02.2024	17/24
4 Bystyret	28.02.2024	

TEMAPLAN FOR KULTURMILJØER FOR KRISTIANSSAND KOMMUNE 2024 - 2034 - SLUTTBEHANDLING

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 01.02.2024 SAK 20/24

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 11-15 vedtas temaplan for kulturmiljøer for Kristiansand kommune 2024 – 2034.
(Enst.)

02.02.2024

Sak 21/24: Bydelsfondet - statusrapportering 2023

Vedlegg

Vedtak KULT, 18012024, Sak 4/24, Bydelsfondet - statusrapportering 2023

Drifts- og investeringsmidler 2023, Oversikt over søknader og tildeling



Dato 4. januar 2024
Saksnr.: 2024000308-1
Saksbehandler Margrete Havstad
Godkjent av Aase Margrethe Hørsdal
Tone Iglebæk

Saksgang

Kultur- og idrettsutvalget
Areal- og miljøutvalget

Møtedato

18.01.2024
01.02.2024

Bydelsfondet - statusrapportering 2023

Forslag til vedtak

[Statusrapporteringen for bydelsfondet tas til orientering.](#)

Sammendrag

Bydelsfondet består av driftsmidler og investeringsmidler.

Driftsmidlene for 2023 var på 3.2 mill. kr og har blitt utbetalt etter søknad fra velforeninger, borettslag og andre lag og foreninger. I 2023 ble alle driftsmidlene utbetalt før utgangen av august.

Velforeninger og borettslag står bak om lag 51 % av søknadene. Gjennomsnittlig utbetaling er på rundt 41 000 kr. 87 % av bydelsfondets driftsmidler ble i 2023 tildelt fysiske tiltak, mens 13 % ble tildelt aktiviteter og arrangementer.

Investeringsmidlene er årlig på 2,5 mill. kr. Disse midlene har søknadsfrist 01.10. Kommunen mottok 10 søknader om investeringsmidler innen fristen. To av disse søknadene er overflytta til driftsmidlene, og vil bli vurdert i januar 2024. Fem av søknadene kan av ulike grunner ikke prioriteres, mens de resterende 3 ønsker administrasjonen å realisere i løpet av 2024.

Noen av prosjektene det ble søkt investeringsmidler til i 2021 og 2022 er ferdigstilt, mens andre er under realisering. Det er et mål at alle investeringsprosjektene fra 2021 til 2023 er realisert innen utgangen av dette året.

Vedlegg:

Driftsmidler: Oversikt over søknader og tildeling

Investeringsmidler: Oversikt over søknader og vurdering

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Bydelsfondet er en todelt søknadsordning som består av driftsmidler og investeringsmidler. Driftsmidlene tildeles fortløpende etter hvert som søknader kommer inn, og brukes til gjennomføring av aktiviteter/arrangementer og til fysiske tiltak.

Investeringsmidlene har søknadsfrist 01.10. Disse midlene utbetales ikke, men brukes av kommunen i samarbeid med søker til etablering av fysiske tiltak på kommunal eiendom. I tråd med retningslinjene for bydelsfondet, administreres bydelsfondet av Parkvesenet i nært samarbeid med Innbyggerdialog.

Ifølge retningslinjene skal det årlig legges fram for politikerne hvordan bydelsfondet er brukt. Denne rapporteringen omhandler tildeling av driftsmidler i 2023. I tillegg informeres det om hvilke investeringsprosjekter som er under realisering, og hvilke som planlegges gjennomført i 2024.

Driftsmidler 2023

I løpet av 2023 kom det inn 118 søknader om driftsmidler, av disse er 78 innvilget.

- Antall søknader fra velforeninger og borettslag: 60.
- Antall søknader fra andre (idrettslag mm.): 58.

Total søknadssum: 7 134 024 kr.

Det ble utbetalt: 3 200 000 kr.

Gjennomsnittlig utbetalingsbeløp: ca. 41 000 kr.

Utbetalingene er fordelt som følger:

- Utbetaling til fysiske tiltak: 2 777 000 kr (87 % av utbetalt beløp)
- Utbetaling til aktiviteter og arrangementer: 423 000 kr (13 % av utbetalt beløp)
- Utbetaling nordvest (områdene nord og vest for Kvadraturen - Vågsbygd, Grim, Mosby, Søgne, Songdalen): 1 400 277 kr (44 % av utbetalt beløp)
- Utbetaling sentrum (Kvadraturen og Eg): 193 025 kr (6 % av utbetalt beløp)
- Utbetaling øst (Områdene øst for Otra): 1 606 698 (50 % av utbetalt beløp)

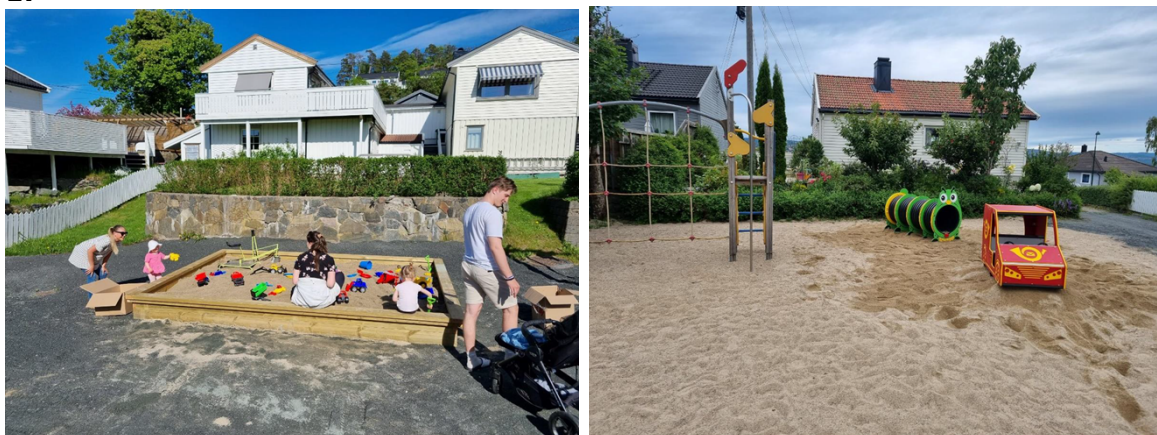
40 søknader er avslått. Bakgrunnen for avslagene er i hovedsak at søknadene er utenfor formålet for bydelsfondet, eller at det er gitt midler til samme område et tidligere år.

Ved tildeling av driftsmidler til fysiske tiltak så skiller man på om tiltaket skal realiseres på kommunal eller privat grunn. På kommunal grunn kan velforeninger og andre maksimalt motta 100 000 kr uten å måtte følge reglene for offentlige anskaffelser. Ved tildeling av beløp over 100 000 kr så må søker innhente priser fra minst 3 leverandører. I praksis har derfor denne beløpsgrensen blitt innarbeidet ved tildelinger til tiltak på kommunal grunn. Ved søknad om driftsmidlene på over 100 000 på kommunal grunn, kan disse henvises til/anbefales å søke om investeringsmidler i stedet. Dette for å sikre riktig anskaffelsesmåte og en grundig gjennomgang av prosjektet.

Hvis tiltaket realiseres på privat grunn, med nødvendig adgang for allmennheten, så gjelder ikke grensen på 100 000 kr.

Eksempler på hva driftsmidlene er brukt til:

1.



Elgstien Velforening: Oppgraderer kvartalslekeplass med fokus på de minste barna. Tilskudd: 100 000 kr.

2.



Flørenes Motorsport: Innkjøp av mer utstyr innen bilcross for at ungdom kan komme å skru. Tilskudd: 25 000 kr.

3.



FAU Krossen skole: Støtte til innkjøp av mat til gjenbruksmarked under Miljøuka. Tilskudd: 3000 kr.

4.



Finsland Bedehus: Bidrag til Bedehusfestivalen. Tilskudd: 30 000 kr.

5.



Maristien Velforening: Nytt huskestativ på lekeplass. Tilskudd: 48 450 kr.

6.



Gimlekollen Velforening: Ny sandkasse, huskestativ og gjerde mot vei. Tilskudd: 50 000 kr. Før bilde av lekeplassen til venstre, etter oppgradering til høyre.

7.



Christianssand klatreklubb: ungdomsklatring/møteplass på fredager. Tilskudd: 20 000 kr.

Investeringsmidler

Det har vært et etterslep på realisering av investeringsprosjektene på grunn av uavklart ansvar for realiseringen. Parkvesenet holder nå på å realisere søknadene fra 2021 til 2023. Landskapsplaner er utarbeida av Parkvesenet i tett dialog med søkeren, slik at sluttresultatet blir slik beboerne i området har ønsket seg.

Investeringsmidler 2021

Det er fire investeringsøknader fra 2021 som har blitt/er under realisering.

Ytre Andøya Velforening søkte om treningspark ved fotballbingen langs Andøyveien. Omsøkt sum: 502 125,-. Prosjektet ble rundt 300 000,- dyrere enn omsøkt sum. Siden prosjektet er spillemiddelberettiget, vil spillemidlene dekke opp noe av underskuddet.

I søknaden hadde de et konkret ønske om type treningsapparater. Anlegget ble utført av Vågen og Hansen Utemiljø AS etter anbudskonkurranse.



Ringveien borettslag søkte om oppgradering av en eksisterende fotballøkke, i krysset Voie Ringvei og Korvettveien, til kombinert basketballbane og fotballbane.

Totalkostnad var i søknaden beregnet til 365 625,-. Borettslaget hadde av disse 152 813,- i egne midler de ønsket å benytte. Tiltaket er spillemiddelberettiget. Prosjektet ble dyrere enn omsøkt sum, men spillemidlene vil dekke underskuddet. Tiltaket er derfor omtrentlig innenfor budsjett.

Bildene nedenfor viser situasjon før oppgradering til venstre, og etter oppgradering til høyre.



Brattbakken borettslag søkte om en oppgradering av kvartalslekeplassen rett vest for Musseronstien. Omsøkt sum er på 230 000,-. I tillegg ønsker borettslaget å bidra med egne midler på 115 000,-. Borettslagets midler vil bli benyttet til møbler og grill på møteplassen. Prosjektet vil gå i et lite underskudd.

Bildene nedenfor viser lekeplassen før oppgradering og landskapsplanen som viser hvordan det skal bli. Lekeplassen blir utbedret med ett nytt større lekeapparat i tillegg til en mer definert møteplass.

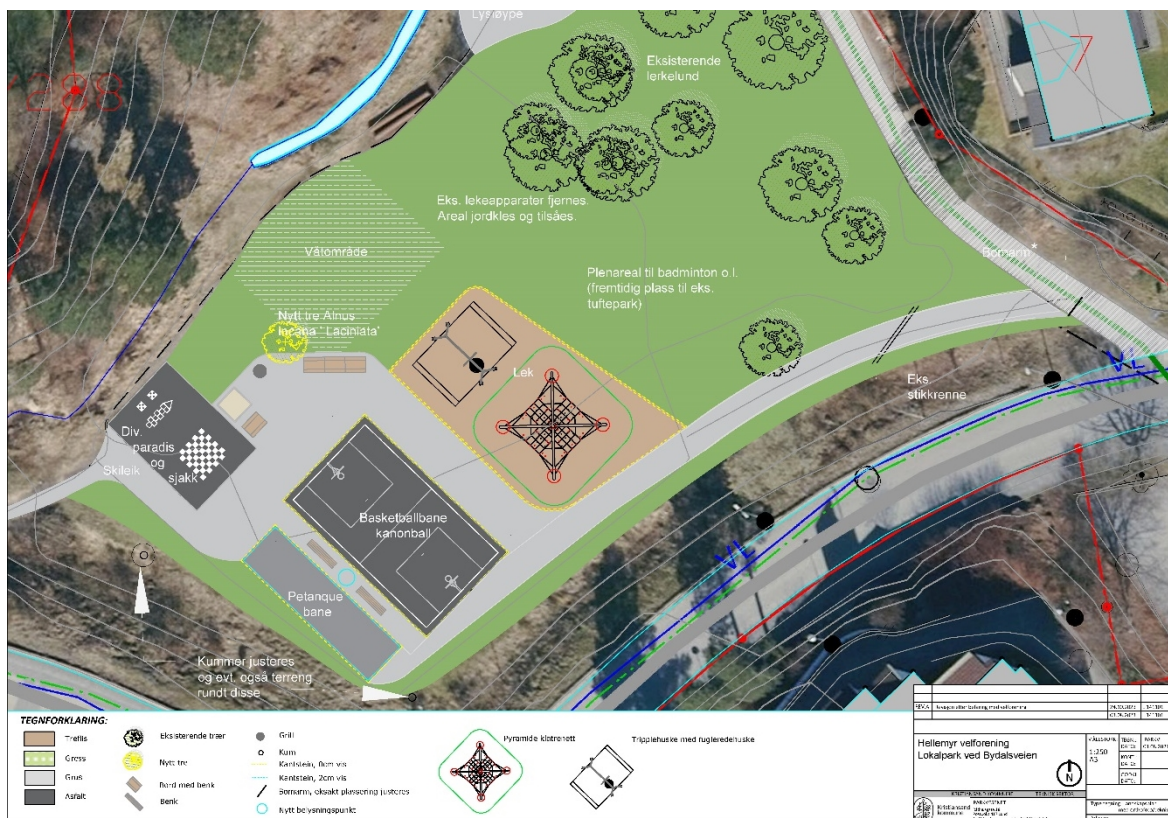


Hellemyr velforening søkte om oppgradering av kvartalslekeplass og balløkke i Bydalsveien. Omsøkt sum er på 500 000,-.

Området har vanskelige grunnforhold. Prosjektet må derfor tilpasses og utformes slik at det blir en god og varig løsning. Dette gjør oppgraderingen en god del dyrere enn omsøkt sum. Deler av de ekstra kostnadene kan dekkes med spillemidler. Parkvesenet mener dette er et område som er riktig å oppgradere i sin helhet når det først gjøres tiltak her. Det er derfor enighet om at omsøkt sum kan overskrides.

Det er utarbeida landskapsplan, og jobben med oppgraderingen har vært på anbud. Planen er at lekeplassen er ferdigstilt våren 2024. Området blir oppgradert med ny basketballbane, huskestativ, klatrestativ, bocciabane, møteplass med møbler, grill

og beplantning. Bildene nedenfor viser dagens situasjon og landskapsplanen viser hvordan det skal opparbeides.



Oddersjaa ski- og skøyteklubb har søkt om 300 000,- til å utvide og sikre flerbruksløypa på Kongsgård. Omsøkt sum vil ikke dekke reelle kostnader til dette prosjektet. Realiseringen av denne søknaden avventer ny 11er bane i samme område, da det er hensiktsmessig at disse tiltakene sees i sammenheng.

Når de tre sistnevnte er ferdigstilte, er alle investeringsøknadene fra 2021 realisert.

Investeringsmidler 2022

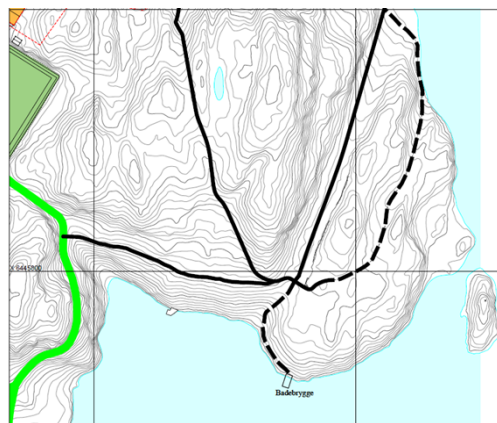
Det er også 4 investeringsøknader fra 2022 som er under realisering. Disse vil bli ferdig opparbeidet i løpet av vår/sommer 2024.

Bråvann velforening søkte om midler til oppgradering av eksisterende ballbinge langs Kjos Ringvei. Omsøkt sum er på 555 000,-. Dårlige grunnforhold har gjort at eksisterende ballbinge er i dårlig forfatning. Det er for kostbart å sette i stand ballbingen i sin helhet. Det er i samarbeid med velforeningen blitt enighet om at det



Randesund bydelsråd søkte om badebrygge i Drangsvann. Omsøkt sum er 300 000,- og vil mest sannsynlig dekke prosjektets kostnader. Det er planlagt å gjenbruke en landfast flytebrygge i betong. Prosjektet er planlagt ferdig etablert før sommeren 2024.

Bildet nedenfor til venstre viser ønsket plassering av badebrygge. Bildet til høyre viser eksisterende turveier/stier ned mot badeplassen.

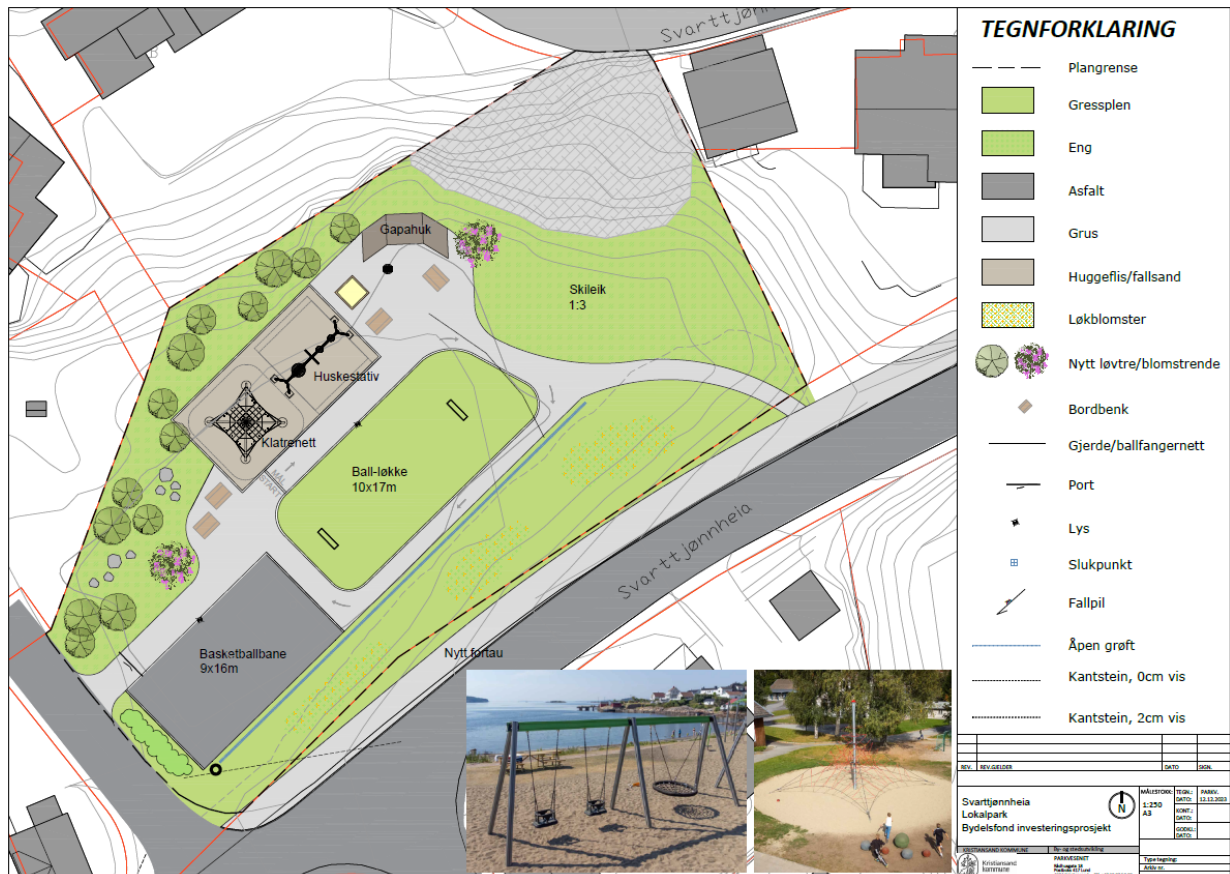


Svarttjønnheia Velforening søkte om ny lokalpark langs Svarttjønnheia. Omsøkt sum er 1 100 000,-. Prosjektet blir mest sannsynlig dyrere enn omsøkt sum, men planen er tegnet slik at den eventuelt kan opparbeides bit for bit. Deler av prosjektet vil være spillemiddelberettighet.

Parkvesenet har utarbeidet en landskapsplan som velforeningen er enige i. Det skal etableres basket/kanonballbane, balløkke/flerbruksplen, nye lekeapparater, sykkelrunde og møteplasser med benker, grill og gapahuk. Prosjektet vil bli realisert i løpet av 2024.

Bildene på neste side viser dagens situasjon der området er i bruk som riggplass for nytt fortau, og landskapsplan viser hvordan området skal utvikles.

Det er et mål at alle investeringsøknadene fra 2022 er ferdig realisert før sommeren 2024. Prosjektet på Svarttjønnheia er stort og kan ta noe lengre tid.



Investeringsmidler 2023

Innen søknadsfristen 01.10.2023 var det kommet inn 10 søknader på investeringsmidlene. To av disse søknadene er overflytta til driftsmidlene, og vil bli vurdert i januar 2024. Av de resterende 8 har 5 fått avslag. Årsakene til avslag er enten at området har fått midler tidligere år, at tiltaket er utenfor formålet til bydelsfondet eller at tiltaket er på privat areal.

Tre av søknadene har fått foreløpig svar om at de kan realiseres helt eller delvis. Total søknadssum på de 3 prosjektene som skal realiseres er 1 250 000 kr. Årlig bevilget sum er 2 500 000,-.

Av erfaring er de aller fleste investeringsprosjektene underbudsjettet fra søker sin side. Dette er mye fordi tiltakene ikke er prosjektert og detaljer, og mengder er derfor ukjent. Grunnarbeider, nye masser, drenering, kanter, frakt og montering av utstyr, rigg og byggherrekostnader med mer, er ofte ikke tatt med i budsjett.

Det er derfor bare valgt ut 3 prosjekter slik at disse forhåpentligvis kan realiseres i sin helhet.

Parkvesenet vil tegne planer for prosjektene, og kostnadsberegne i detalj før de legges ut på anbud. Tilbud på gjennomføring av investeringsprosjektene må innhentes i tråd med reglene om offentlige anskaffelser før de igangsettes.

Søker og prosjekt	Omsøkt sum
Odderhei Velforening (Etablere tuftepark ved eksisterende lek, ballbane og turvei)	360 000
Sødal Terrasse Vel (Etablere lokalpark for alle bak Sødal bedehus)	695 000
Veslefrikkveien Velforening (Ny taubane på kvartalslekeplass)	200 000
SUM	1 255 000

Erfaringer med bydelsfondet

Driftsmidler

Administrasjonen opplever at bydelsfondet som tilskuddsordning er godt kjent. Vi erfarer også at de som søker om driftsmidler synes dette er en enkel og rask måte å skaffe finansiering på. Som regel går det bare et par uker fra søknad om driftsmidler er mottatt til søker får svar og eventuell utbetaling.

Alle søknader om driftsmidler legges fram for Innbyggerdialog fulgt av Parkvesenets vurdering. Dette har vist seg å være en effektiv måte å håndtere søknadene på, og man sikrer med dette at også Innbyggerdialog får kjennskap til hva som gjennomføres av tiltak og arrangementer.

Flere velforeninger benytter muligheten til å søke om tilskudd til flere prosjekt eller at de søker om midler hvert år. Det er ønskelig at bydelsfondets driftsmidler skal fordeles til mange ulike prosjekter og arrangementer i hele kommunen. Velforeninger eller lag/foreninger som har fått midler tidligere, kan derfor få avslag.

Vi har også sett tendens til at det kommer inn søknader på midler fra bydelsfondet til tiltak som overlapper det andre kommunens søknadsordninger er ment for. Disse søknadene får også avslag med henvisning til hvilken annen søknadsordninger som de kan søke på.

Håndteringen av bydelsfondets driftsmidler er arbeidskrevende. Det går med mye tid for Parkvesenets saksbehandlere til fortløpende håndtering av søknader (drøfting, tildeling eller avslag og utbetalinger) samt til å svare på spørsmål fra søkere og veilede omkring søknadsprosessen. Der midler blir tildelt til oppgradering av lekeplasser, må også Parkvesenets lekeplasskontrollør noen ganger ut på befaring for å sjekke at tiltaket er trygt og riktig utført.

Investeringsmidler

Når det gjelder bydelsfondets investeringsmidler, så går disse i sin helhet til fysiske tiltak på kommunal eiendom. Parkvesenets kompetanse på slike prosjekter er avgjørende for best mulig detaljprosjektering og realisering av disse. Også disse søknadene forankres hos Innbyggerdialog før endelig beslutning om realisering.

Etter utvelgelse av hvilke investeringsprosjekter som skal realiseres, har Parkvesenet ansvar for detaljprosjektering, kostnadsberegning og byggeledelse. Det er et mål at de aller fleste investeringsprosjektene vil bli ferdig realisert i løpet av 2024.

Parkvesenets erfaring er at begge søknadsordningene, både på driftsmidler og investeringsmidler, bidrar til mye lokalt engasjement og dugnadsinnsats. Midlene blir brukt til arrangementer, tiltak og oppgradering av leke- og møteplasser som blir til stor glede for mange!

Sak 22/24: Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 1.2.2024

Vedlegg

314E12 Mindre reguleringsendring, Bleget_Fagerholt - Ingebjørgs vei 12 - vedtak

935E8 Mindre reguleringsendring Dvergsnes felt B - Sørlig del - 96_23 mfl. - Delfelt E1 - E6 - høring

1296E3 Mindre reguleringsendring, Lumber (Amalienborg brygge) - Vedtak av plan

1501 Detaljregulering, Vardåsveien_Haumyrveien - begrenset høring

1530 Områderegulering Brønnstykket, Møllevannsveien og Bellevue - klage på bystyrets vedtak

Herøya 93_1, utriggere, klage på avvisning -Oversendelse av klage for endelig vedtak

Justnesskauen 5 - 37_760 - Oversendelse av klage på endringstillatelse

Kjerrheibakken 64 - 14_178 - Vedtak i klagesak - terrasse

Mindre endring av reguleringsplan, Nedre Lund, Torridalsveien 77 - høring

Nodenesvegen 63 - 417_7 - Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av riving av tilbygg og nytt tilbygg og VA-ledninger

Prestvikveien 22 - 152_1220 - Klage over avslag på søknad om anleggelse av flytebrygge

Sleipners vei 16C - 44_196 – Oversendelse av klage for endelig avgjørelse

Songdalsvegen 203 - 604_447 - Statsforvalterens fornyede vurdering av klagesak på bakgrunn fra Sivilombudet

Sødal terrasse 3A - 33_430 - Statsforvalterens behandling av klage over avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Bellevue 15

Vedderheia syd - varsel om igangsetting av detaljregulering

Vigestrand 433_26 – Oversendelse av klage for endelig avgjørelse

Øverlia Bjørndalen - 45_1 - vedtak i klagesak - dispensasjon fre regulering kulvert



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024000074
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	01.02.2024	22/24

REFERATSAKER TIL MØTE I AREAL- OG MILJØUTVALGET 1.2.2024

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 01.02.2024 SAK 22/24

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget tar referatsakene til orientering.
(Enst.)

02.02.2024