

# **REFERAT |KRS| By- og miljøutvalget (2015-2019) d. 04-04-2019**

**Mødedato** Torsdag d. 04. april 2019 kl. 09:00

**Mødested** Rådhuskvartalet møterom Gerda Ring og Anna Jensen

## Indholdsfortegnelse

Møteprogram for by- og miljøutvalget 4.4.19.....	3
Protokoll fra møte i by- og miljøutvalget 14.3.19.....	6
Dronningens gate 53 og 55 - 150 /59, 61 - rammesøknad.....	8
Kuholmsveien 123 - 152/820 - Søknad om dispensasjon for oppføring av gjerde.....	14
Trollkleiva 27 - 97/215 - Søknad om tillatelse til tiltak på nabogrunn.....	21
Dvergsnessvingen 49 – 96/741 – bod - avslag på dispensasjon utnyttelsesgrad.....	26
Dvergsnessvingen 51 – 96/742 – bod - avslag dispensasjon utnyttelsesgrad.....	32
Dvergsnessvingen 176 – 96/717 – bod - avslag dispensasjon byggegrense og utnyttelse.....	38
Tutlamoen 16 - 27/279 - avslag på tilbygg/redskapsbod.....	44
Holta 9A - gnr 2/802 - enebolig m/garasje - søknad om dispensasjon og rammetillatelse.....	52
Fosseviga 21 - 7/482 - søknad om etter godkjenning av diverse tiltak.....	60
Sømsveien 164 - 56/268 - Stødden - Klage på vedtak om godkjent tiltaksplan for håndtering av su	71
Mindre endring av reguleringsplanen for Gnr. 13, Bnr. 13 - Jaktodden, vedtatt 15.02.1978.....	76
Grunnevågkilen - 4/143, 4/193, 4/201 - avslag på dispensasjon for deling - klage.....	82
Meldingssaker til by- og miljøutvalget 4.4.19.....	88

## **Punkt 60/19: Møteprogram for by- og miljøutvalget 4.4.19**

Arkivsak-dok. 201900039-36  
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
04.04.2019

### Møteprogram for by- og miljøutvalget 4.4.19

9:00 Befaringen starter fra Kirkegata v/Kiwi  
9:05 – 9:20 Dronningens gate 53 og 55  
9:25 – 9:40 Kuholmsveien 123  
9:55 – 10:10 Trollkleiva 27  
10:20 – 10:40 Dvergsnessvingen 49, 51 og 176  
11:05 – 11:20 Tutlamoen 16  
11:50 – 12:05 Holta 9A  
12:20 – 12:35 Fosseviga 21  
13:00 – 13:30 Lunsj  
13:30 Behandle sakene

SAKSKART	
<a href="#">60/19</a>	Møteprogram for by- og miljøutvalget 4.4.19
<a href="#">61/19</a>	Protokoll fra møte i by- og miljøutvalget 14.3.19
<a href="#">62/19</a>	Dronningens gate 53 og 55 - 150 /59, 61 - rammesøknad
<a href="#">63/19</a>	Kuholmsveien 123 - 152/820 - Søknad om dispensasjon for oppføring av gjerde
<a href="#">64/19</a>	Trollkleiva 27 - 97/215 - Søknad om tillatelse til tiltak på nabogrunn
<a href="#">65/19</a>	Dvergsnessvingen 49 – 96/741 – bod - avslag på dispensasjon utnyttelsesgrad
<a href="#">66/19</a>	Dvergsnessvingen 51 – 96/742 – bod - avslag dispensasjon utnyttelsesgrad
<a href="#">67/19</a>	Dvergsnessvingen 176 – 96/717 – bod - avslag dispensasjon byggegrense og utnyttelse
<a href="#">68/19</a>	Tutlamoen 16 - 27/279 - avslag på tilbygg/redskapsbod
<a href="#">69/19</a>	Holta 9A - gnr 2/802 - enebolig m/garasje - søknad om dispensasjon og rammetillatelse
<a href="#">70/19</a>	Fosseviga 21 - 7/482 - søknad om etter godkjenning av diverse tiltak
<a href="#">71/19</a>	Sømsveien 164 - 56/268 - Stødden - Klage på vedtak om godkjent tiltaksplan for håndtering av sulfidholdig stein.

<a href="#">72/19</a>	Mindre endring av reguleringsplanen for Gnr. 13, Bnr. 13 - Jaktodden, vedtatt 15.02.1978
<a href="#">73/19</a>	Grunnevågkilen - 4/143, 4/193, 4/201 - avslag på dispensasjon for deling - klage
<a href="#">74/19</a>	Meldingssaker til by- og miljøutvalget 4.4.19

Stian Storbukås  
Leder i utvalg  
(sign.)

## **Punkt 61/19: Protokoll fra møte i by- og miljøutvalget 14.3.19**

### **Bilag**

Protokoll By- og miljøutvalget 14.03.2019



Arkivsak-dok. 201900039-37  
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
04.04.2019

### **Protokoll fra møte i by- og miljøutvalget 14.3.19**

Forslag til vedtak:

[By- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte i by- og miljøutvalget 14.3.19.](#)

Thore Granheim  
Utvalgssekretær

# **Punkt 62/19: Dronningens gate 53 og 55 - 150 /59, 61 - rammesøknad**

## **Bilag**

Vedlegg 1

Vedlegg 2

Vedlegg 3

Vedlegg 4

Vedlegg 5



Arkivsak-dok. 201807450-13  
Saksbehandler Morten Østerud

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
04.04.2019

### **Dronningens gate 53 og 55 - 150 /59, 61 – Rammesøknad for påbygg, fasadeendring og innvendig ombygging.**

#### **Sammendrag:**

Den 19.06.2018 mottok plan, bygg og oppmålingsetaten (PBO) rammesøknader for Dronningensgate 53 og 55 mht. påbygg, fasadeendring og innvendig ombygging for etablering av 21 boenheter. Dette innebærer å bygge på en ny etasje for Dronningensgate 53 med takopplett, rive eks. trappehus, bygge ny svalgang, heis og nytt trappehus som kobler sammen nr. 53 og 55 mot bakgården. Søknaden var klar for behandling etter å ha mottatt rev. tegn av 24. 10. 2018 og etter at siste dispensasjons søknad kom inn 17.01.2019. Det ble sendt inn en rammesøknad for hver av eiendommene som har fått hvert sitt saksnr. – henholdsvis 201807450 for Dronningensgate 53 og 201807452 for Dronningensgate 55. PBO har valgt å fremme begge sakene i ett saksfremlegg pga. sammenkobling mellom eiendommene.

De omsøkte 21 boenhetene er plassert i etasjene over forretning og serveringslokaler i 1. etasje for eiendommene.

Omsøkte tiltak omfattes av reguleringsplanen for Murbyen hvor formålet er kontor, forretning og bolig, som ble godkjent 17.06.1998, hvor hus mot gate er regulert til bevaring.

Omsøkte tiltak betinger blant annet dispensasjon fra flere forhold i gjeldende reguleringsplan, jfr. pbl. § 19-1.

Reviderte tegninger som ble mottatt 24.10.2018 kan Byantikvaren akseptere.

Det foreligger en merknad til omsøkte tiltak fra nabo i Dronningens gate 57.

Rammesøknadene fremmes for By- og miljøutvalget som førstegangs vedtak.

Plan- og bygningsssjefen er av den oppfatning at en bør avslå omsøkte tiltak og ikke gi dispensasjon fra § 5.5 i gjeldende reguleringsplan mht. krav om 25 kvm uteareal pr. boenhet for omsøkte boliger som ønskes realisert for eiendommene, da en er av den oppfatning at hensynene bak bestemmelsen mht. krav til uteareal blir vesentlig tilsidesatt for de 21 boligene som ønskes realisert i dette tilfellet, jfr. pbl.19-2.

Plan- og bygningsssjefen ber by- og miljøutvalget vurdere saken.

#### **Forslag til vedtak:**

By- og miljøutvalget viser til saksfremstillingen og gir plan- og bygningsssjefen fullmakt til å avslå omsøkte tiltak. Det gis ikke dispensasjon fra § 5.5 i gjeldende reguleringsplan mht. krav til 25 kvm. uteareal pr. boenhet i forhold til antall boenheter som er omsøkt, da en er av den oppfatning at hensynene bak bestemmelsen i dette tilfellet blir vesentlig tilsidesatt slik tiltaket er utformet, jfr. pbl. § 19-2.

---

Venke Moe  
Plan- og bygningsssjef

---

Bjørn Harald Andersen  
Byggesaksleder

**Trykte vedlegg:**

1. Rammesøknad.
2. Reviderte tegninger som ble mottatt 24.10.2018.
3. Merknad fra nabo
4. Uttalelser fra byantikvar og ingeniørvesenet.
5. Reguleringsplan for Murbyen.

**Utrykte vedlegg:**

Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk.

**SAKSFREMSTILLING****Bakgrunn for saken:**

Trollvegg Arkitektstudio AS søker på vegne av tiltakshaver ved Sørutvikling AS den 19.06.2018 om rammesøknad mht. påbygg, fasadeendring og innvendig ombygging for etablering av 21 boenheter i Dronningens gate 53 og 55.

Reviderte tegninger som ble mottatt 24.10.2018 er lagt til grunn ved behandling av søknaden.

Det foreligger merknad til søknaden fra Dronningens gate 57 mht. tinglyst fri adkomst til bakgård for gitte eiendom. Forholdet anses som et privatrettslig forhold mellom partene. Ellers er det ikke merknader fra naboer til omsøkte tiltak.

Byantikvaren ved Helge Solli har gitt uttalelse til saken, og kan akseptere reviderte tegninger som ble mottatt 24.10.2018.

Eiendommen omfattes av reguleringsplanen for Murbyen som ble godkjent 17.06.1998 og hvor formålet er kontor, forretning og bolig. Hus mot gate er bevaringsverdig.

Tiltaket: I følge søknaden har tiltakshaver ønske om å modernisere bygårdene i Dronningensgate 53 og 55 til dagens standard, samtidig som det vesentlige av dagens fasadeuttrykk mot Dronningensgate beholdes. Bygårdene har et betydelig vedlikeholdsetterslep med fasader som har behov for renovering. Fasadene vil iht. søknaden renoveres i samråd med Byantikvaren.

Dagens leiligheter tilfredsstillende ikke grunnleggende tilgjengelighetskrav. Ved å lage flere mindre leiligheter som er tilgjengelige med uteoppholds areal på ny svalgang og soverom mot bakgård, kan en forbedre bokvalitetene anfører søker/tiltakshaver. Omsøkte leiligheter vil betjenes av en bred utvendig svalgang med heis og trappehus mot bakgården. Dette er en kostnadskrevende konstruksjon. Søker/tiltakshaver ønsker derfor å legge på en ekstra etasje på Dronningensgate 53 for å få flere leiligheter å fordele kostnadene på. Ny etasje i Dronningensgate 53 betinger dispensasjon fra § 3.2a i Murbyplanen, da hus mot gate er regulert til bevaring med dagens gesims og møne høyde som gjeldende, jfr. pbl. § 19-1. I følge søker vil ny høyde som er vist i reviderte tegninger av 24.10.2018 harmonere med Dronningensgate 55 og 57, som har begge tre etasjer mot gate.

Uteareal: Dagens leiligheter har ikke noe dedikert uteoppholdsareal da bakgård for Dronningensgate 53 og 55 er asfaltert og tilrettelagt for parkering, med felles avkjørsel for kvartalet mot Tollbodgata.

Nye svalganger mot bakgård er tiltenkt med en bredde på 3,1m som gir en dobbelt funksjon som balkong for opphold og adkomst. Dette vil gi ca. 7.1kvm privat uteareal utenom 1,5m fri passasje pr. leilighet. Dette er en vesentlig forbedring i forhold til dagens situasjon, hvor eksisterende leiligheter ikke har noen form for uteareal. Pga. dagens situasjon med parkering i bakgård og utforming av omsøkt tiltak, er det ikke tilstrekkelig med uteareal for omsøkt tiltak. Det søkes derfor om dispensasjon fra Murbyplanen og § 5.5 mht. krav til 25 kvm uteareal pr. boenhet, jfr. pbl. § 19-1.

Alle nye leiligheter er gjennomgående og det er lagt opp til soverom mot bakgård og den stille side, da Dronningensgate er tungt trafikkert og lite egnet for å sove med åpent vindu mot gate. I dag er ingen av boenhetene universelt utformet eller tilgjengelige. Alt av uteareal og tilkomst vil bli universelt utformet. Over 50% av ombygde og nye leiligheter vil tilfredsstillende tilgjengelighets kravet.

Parkering: Krav til parkering er vist og ivaretatt for tiltaket i bakgård, hvor det i dag er etablert parkeringsplasser. Viste parkeringsplasser har felles utkjøring til Tollbodgata for Kvartalet. Felles utkjøring til Tollbodgata er i samsvar med reguleringsplan for Murbyen. I følge søknaden er forhold til parkering å anse å være ivaretatt for omsøkte 21 boenheter, samt forhold til dagens forretning og servering i 1. etasje, jfr. § 11 i Kommuneplan for Kristiansand. Forhold til parkering er altså ivaretatt på bekostning av krav til uteareal.

Arkitektonisk tilpasning og visuelle kvaliteter: I følge søknaden vil eksisterende fasader bli renoveret i samråd med Byantikvaren. Det har vært gjennomført befaring med Byantikvaren hvor det ble anbefalt takopplett mot gate, istedenfor takterrasser som var illustrert på et tidlig tidspunkt for prosjektet. I følge søknaden er takopplett mot gate i samsvar med bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

Svalgangen mot kvartalets indre bygges mot nabogrense og tar tilfredsstillende hensyn til lysforhold på egen samt nabotomt opplyses det om, og ifølge søknaden vil tiltaket forbedre adkomst og brannvern betydelig i henhold til gjeldende byggeforskrifter.

Uttalelser: Det foreligger uttalelser fra byantikvaren til opprinnelig tegninger som ble mottatt 19.06.2018, hvor byantikvaren konkluderer den 24.09.2018 med at – «Tiltaket må bearbejdes før eventuell godkjenning.» Det ble så sendt inn reviderte tegninger for tiltaket, som ble mottatt 24.10.2018, og som er lagt til grunn ved behandlingen av søknaden. Byantikvaren har her gitt bekreftelse via mail den 25.10.2018, at han kan akseptere reviderte utkast.

Dispensasjon: Iht. gjeldende reguleringsplan og § 3,2a er bygningene regulert med eksisterende høyde, takform og etasjeantall. Da en ønsker å bygge på en ny etasje for Dronningensgate 53, søkes det om dispensasjon fra gitte bestemmelse, jfr. pbl. § 19-1.

Det søkes om dispensasjon for ny svalgang mot bakgård og § 3,2c mht. at bygningene kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljer blir opprettholdt, jfr. pbl. § 19-1.

Det er også søkt om dispensasjon fra pbl. § 29-4 mht. bygge-avstand for oppføring av ny svalgang og trappehus og fra TEK 17 og § 14-1 mht. krav om energi ved oppgradering for eldre bygningsmasse – jfr. pbl. § 19-1.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver blant annet at:

§3,2a (Høyde):

- Da bygårdene Dronningensgate 53 og 5 har et betydelig vedlikeholdsetterslep og har behov for renovering, ønsker en å modernisere dagens bygg slik at de oppnår dagens standard.
- Dagens leiligheter tilfredsstillende ikke grunnleggende tilgjengelighets krav. De har behov for bedre bokvaliteter.
- Ved å lage flere mindre boenheter som er tilgjengelige og med uteareal samt soverom mot bakgård, får en bedre bokvaliteter.
- Leilighetene vil betjenes med en ny bred svalgang med nytt trappehus og heis som er en kostnadskrevende konstruksjon. En ønsker derfor å bygge på en etasje på Dronningensgate 53 for å ha flere leiligheter å fordele kostnadene på. Det søkes derfor om en ny 3. etasje som går ut over høyder som er angitt i gjeldende reguleringsplan.

- Ny høyde vil harmonere med Dronningensgate 55 og 57 som begge har 3 etasjer mot gate.

#### § 3,2c (Opprettholde eksteriør)

- Det søkes om å bygge en ny bred utvendig svalgang med heis og trappehus mot bakgården for nr. 53 og 55, som vil betjene leilighetene. Eks. trappehus som er vernet søkes revet.
- Da dagens leiligheter ikke har noe oppholdsareal vil ny svalgang med en bredde på 3.1m være balkong for opphold, lufting og adkomst for boenhetene. Det er planlagt 10kvm uteoppholdsareal pr. leilighet i 2, 3 etasje og for loftsetasje.
- I dag er ingen av boenhetene universelt utformet eller tilgjengelig. Alt av uteareal og tilkomst vil bli universelt utformet. Over 50% av ombygde leiligheter vil bli tilfredsstillende tilgjengelighetskravet.
- Omsøkte endring mht. svalgang er mot bakgårdsrommets indre og vil slik sett ikke påvirke bygningens fasade mot gate.

#### Pbl. § 29-4 (Byggeavstand)

- Fordelen er at dette tiltaket mht. svalgang vil forskjønne bygget og skape et bedre miljø i bakgården. Svalgangen med tilhørende trapp tar ikke vekk sol eller utsikt til naboene og dagens bygg er plassert helt inntil dagens tomtegrense.
- Ulempen kan være innsyn som ikke fantes fra før, men dette kan reduseres ved å lage skjermvegg mot nabo. Dette er et forhold som kanskje må komme uansett på grunn av brannsikkerhet.

#### TEK 17, § 14-1 (Krav om energi)

- Dagens konstruksjoner forholder seg langt fra og under dagens energikrav. En vil derfor forsøke å oppgradere eksisterende bygningskropp til så godt nivå som mulig.
- Nytt påbygg vil bygges iht. TEK 17.

#### **Plan- og bygningssjefens samlede vurdering:**

Ved vurdering av omsøkte tiltak og dispensasjonsforholdene mht. § 3,2a og c i gjeldende reguleringsplan har plan- og bygningssjefen vektlagt at Byantikvaren ut fra en antikvarfaglig uttalelse kan akseptere viste løsning mht. heving av Dronningensgate 53 med en etasje og oppføring av felles ny svalgang for nr. 53 og 55, med tilhørende ny trapp og heishus mot bakgården. Det vises til reviderte tegninger som ble mottatt 24.10.2018 og som er lagt til grunn ved behandling av saken – samt dialog søker har hatt med Byantikvaren.

Plan- og bygningssjefen er av den oppfatning at ombygging og standardheving av eksisterende leiligheter og etablering av nye boenheter innenfor eksisterende bygningsmasse med tilhørende uteareal på svalgang, vil være en positiv forbedring mht. fornying og standardheving av eksisterende forhold. Dette sett i forhold til dagens situasjon hvor det ikke er tilrettelagt med noe uteareal for eiendommene, men kun parkering mot bakgården. Tilrettelegging mht. universell utforming er også en klar forbedring i forhold til nåværende situasjon.

Forhold til å bygge i felles eiendomsgrense mot nabo i bakgård for gatehus, jfr. pbl. § 29-4, anses å ikke være til vesentlig ulempe for naboer, sett i forhold til den utforming tiltaket har fått i dette tilfellet og at det ikke foreligger konkret naboprotest på dette punkt, jfr. pbl. § 19-1.

Hovedproblemstillingen i denne saken er forhold til § 5,5 i gjeldende reguleringsplan og dispensasjonsforholdet mht. krav til 25 kvm uteareal pr. boenhet, sett i forhold til de 21 boenheter som tiltakshaver ønsker å realisere for eiendommene. I følge søknaden er det tilrettelagt et samlet uteareal på 10kvm pr. boenhet, som kun er plassert på svalgang mot bakgården og ikke noe uteareal er tilrettelagt på bakkeplan. Forhold til uteareal er utdypet i § 7c i Kommuneplan for Kristiansand hvor det står–«I Kvadraturen og nære randsone skal minimum uteoppholdsareal pr. boenhet på egen tomt eller fellesareal være 25kvm.» i dette tilfellet er det ikke tilrettelagt med noe uteareal på fellesareal på bakkeplan og tomt, slik tiltaket er utformet. Plan- og bygningssjefen stiller derfor spørsmål om det er riktig i dette

tilfellet, ut fra antall boenheter som er omsøkt, at det ikke er tilrettelagt med noe uteareal på bakkenivå for så mange leiligheter.

I følge søknaden er det altså tilrettelagt med 10kvm uteareal for hver boenhet, som gir et samlet uteareal på (10kvm x 21) 210kvm på svalgang. Kravet i samsvar med § 5,5 i gjeldende plan ville vært (25kvm x 21) 525kvm. Altså en betydelig underdekning.

I bakgård for begge eiendommene er det i dag et samlet areal på ca. 400kvm som kunne ha vært nyttet og tilrettelagt for felles uteoppholdsareal for omsøkt tiltak, men som tiltakshaver ikke ønsker, da disse arealene i dag nyttes til parkering.

Krav til uteareal er fastsatt for å sikre gode boforhold for beboerne i Kvadraturen og en stiller spørsmål om dette forhold er ivarettatt med den løsning som omsøkte tiltak viser, dette sett i forhold til antall boenheter og mennesker som tiltaket er tilrettelagt for.

I lignende saker for Kvadraturen har By- og miljøutvalget gitt fullmakt til at plan- og bygningssjefen har kunnet dispensert fra krav til 25 kvm uteareal og § 5.5 i noen saker, men da har antall boenheter vært betydelig færre enn det som nå ønskes realisert.

Ved gjennomgang av vårt arkiv kan det se ut som om at det foreligger 4 godkjente boenheter for Dronningensgate 53 og 55 i dag.

I 1962 ble det for Dronningensgate 53 godkjent deling fra en boenhet til 2 leiligheter i 2. etasje. I 1974 ble så leilighetene i 2. etasje bruksendret til kontor. Vi kan ikke se av vårt arkiv at dette forhold så er omsøkt og endret frem til i dag.

For Dronningensgate 55 ble 2. etasje i 1983 bruksendret fra bolig til kontor. Det var da 2 boenheter i 3. etasje og 2 nye boenheter for loftsetasjen. Vi kan heller ikke her se at dette forhold mht. 4 godkjente boenheter er omsøkt og endret.

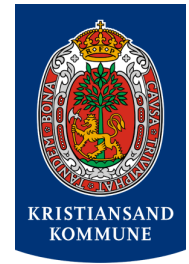
Plan- og bygningssjefen har vurdert dispensasjonssøknaden og har konkludert med at hensynene bak bestemmelsene og lovens formål i dette tilfellet blir vesentlig tilsidesatt slik tiltaket er utformet, da det ikke er tilrettelagt med noe uteareal på bakkenivå og at det kun er tilrettelagt med 10 kvm pr boenhet på svalgang, i forhold til kravet om 25 kvm. pr boenhet. Dette sett i forhold til det antall leiligheter som det her ønskes realisert. En er derfor av den mening at vilkårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon fra § 5,5 mht. krav til uteareal etter pbl. § 19-2 ikke foreligger.

Plan- og bygningssjefen ber By- og miljøutvalget vurdere saken.

# **Punkt 63/19: Kuholmsveien 123 - 152/820 - Søknad om dispensasjon for oppføring av gjerde**

## **Bilag**

- 1 Dispensasjonsøknad
- 2 Situasjonkart
- 3 Uttalelse fra Parkvesenet
- 4 Nabomerknad
- 5 Nabomerknad
- 6 Nabomerknad
- 7 Vurdering friluftsløven
- 8 Nabomerknad
- 9 Uttalelse fra Fylkesmannen



Arkivsak-dok. 201808273-10  
Saksbehandler Eirik Skogstad Nilsen

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
04.04.2019

### **Kuholmsveien 123 - 152/820 - Søknad om dispensasjon for oppføring av gjerde**

#### **Sammendrag:**

Saken gjelder søknad om dispensasjon mottatt den 02.07.18, der det søkes om dispensasjon for oppføring av flettverksgjerde med høyde på 90 cm. og lengde på ca. 20 m. Det søkes om dispensasjon fra byggeforbudet i plan- og bygningsloven (Pbl.) § 1-8 for å oppføre det omsøkte gjerde. Gjerde i seg selv vil ikke være søknadspliktig.

Saken har vært forelagt parkvesenet, ingeniørvesenet, og Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder for uttalelse.

Søknadens begrunnelse følger saken som vedlegg.

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget avslår med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 søknaden om dispensasjon fra byggeforbudet i Pbl. § 1-8 for å oppføre flettverksgjerde. Etter en samlet vurdering finner By- og Miljøutvalget at hensynet bak byggeforbudet i plan-, og bygningsloven § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt ved å gi den omsøkte dispensasjonen.

---

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef

---

Bjørn Harald Andersen  
Byggesaksleder

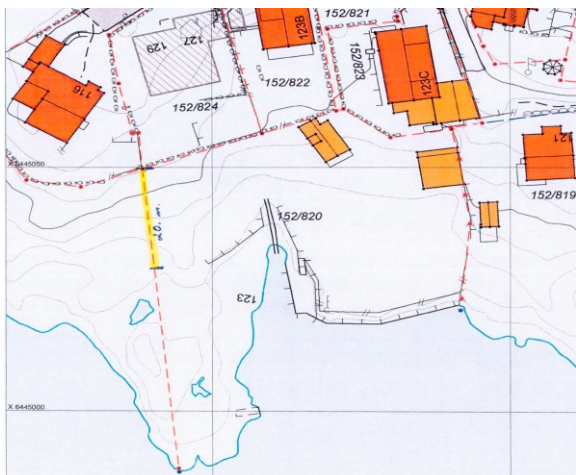
#### Trykte vedlegg

- 1 Dispensasjonssøknad
- 2 Situasjonsskart
- 3 Uttalelse fra Parkvesenet
- 4 Nabomerknad
- 5 Nabomerknad
- 6 Nabomerknad
- 7 Vurdering friluftsløven
- 8 Nabomerknad

9 Uttalelse fra Fylkesmannen

**Utrykte vedlegg:** Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk





Situasjonskart.



Skråbilde av nabolaget

### Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet:

Parkvesenet uttaler blant annet i uttalelse av 20.08.18 at:

«(...) Parkvesenets anliggende i saken er å sørge for at kommuneplanens disposisjoner av områdene til kyststi og friluftsområder etterkommes. Det er sikret offentlig tilgang til det kommunale friluftsområde som ligger øst for området (152/791), men som det er pekt på i saken, er det kommunale arealet i vest 152/814, vanskelig tilgjengelig. Også de private områdene disponert til grønstruktur i kommuneplanen (152/820) er lite tilgjengelige, spesielt det midtre området opparbeidet med plen og gjerde, ligger som en barriere som gjør det umulig å ferdes langs kysten på svabergene eller anlegge fremtidig kyststi slik kommuneplanen legger opp til.

Endringer i området bør derfor skje som resultat av en reguleringsprosess, der en sikrer allmennheten rettigheter etter kommuneplanens intensjon. Dersom reguleringsprosess likevel ikke velges/kreves, må intensjonene i kommuneplanen sikres på annen måte.

Dersom det skal settes opp gjerde som i utgangspunktet ikke er tillatt i utmark, må det settes vilkår til dette, slik at kommuneplanens intensjon for disponering av tomt 152/820, sikres gjennom tinglysning på tomt 152/820, og gjennom enighet om etablering av tiltak som sikrer tilgang over 152/820.

Det anbefales da at en ser praktisk på formålsgrensen mellom grønstruktur og byggeområde, slik at kyst stitrase oppnås som er uavhengig av bro over slipp, men som ledes rundt slippet. En bro vil være unaturlig i forhold til landskapet, og vil i tillegg være en driftsutfordring i fremtiden. Som «kompensasjon» for å få dette til, kan grensen over plenen justeres tilsvarende, slik at det blir et attraktivt og romslig areal å ferdes på i en bred strandsone og ikke langs en hylle under muren.

Når det gjelder det sårbare svaberglandskapet som i hovedsak fremstår forholdsvis helhetlig og uberørt i dette område, vil et flettverksgjerde være et fremmed element. Dersom en velger å markere denne grensen, anbefales det at en heller velger løsninger som det er tradisjon for, med lave tørrmurer i naturstein eller rullestein og at det settes krav til dette i disp, evt regulering. Gjennomføring av ovenfornevnte tilgjengeliggjøring må også sikres gjennom vilkår for dispensasjon. (...)».

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder uttaler blant annet i brev av 05.09.18 at:

«(...) Det fremgår av søknaden at formålet med oppføring av omsøkte gjerde er å hindre ferdsel mellom det kommunale friområdet på gnr/bnr 152/814 og eiendommen på gnr/bnr 152/820.

Eiendommen 152/820 er ikke en boligeiendom, men er bebygd med to uthus/anneks. Arealene hvor gjerdet søkes oppført, fremstår etter vår vurdering, som et relativt uberørt kystlandskap uten nevneverdige tekniske inngrep.

Etter vår vurdering vil oppføring av et gjerde som omsøkt medføre ytterligere privatisering av en sentral del av Kristiansand kommunes strandsone, som i

nærliggende områder i stor grad allerede er privatisert. Et gjerde på den omsøkte plasseringen vil etter vår vurdering også øke det bebygde preget og ha klare ulemper i forhold til opplevelsen av kystlandskapet.

### **Konklusjon**

Etter miljøvernavdelingens vurdering vil omsøkte tiltak medføre vesentlige ulemper, sett i lys av de interesser vi skal ivareta. På denne bakgrunn fraråder vi kommunen å gi dispensasjon for omsøkte tiltak.

Dersom kommunen gir dispensasjon for omsøkte tiltak, vil vi vurdere å påklage vedtaket. (...).

### **Merknader/protester:**

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i Pbl. § 21-3, og det er registrert merknader fra Grov(152/824), MGM AS(152/824) og Foss(152/824).

Merknaden fra Grov går i hovedsak på at det ikke er søkt om dispensasjon fra Pbl. § 20-4 for tiltaket. Det anføres videre at område må regnes for å være utmark etter friluftsløven og dette er belyst i skriv fra flere spesialister. Det anføres at etableringen av gjerde vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av byggeforbudet i Pbl. § 1-8 da gjerde vil hindre adkomst til kommunalt friområde. Det vises til at et 20 m. langt gjerde på svaberget må anses for å være et skjemmende element og det ikke foreligger noen fordeler for allmenheten med dette tiltaket. Det vises til merknaden i sin helhet.

Merknaden fra MGM AS sin advokat går i hovedsak ut på at tiltaket trenger dispensasjon fra Pbl. § 1-8 for å kunne tillates, og tiltaket krever også dispensasjon fra Pbl. § 20-4. Det anføres videre at formålet med tiltaket er å hindre beboerne på 152/824 å ta seg over til kommunalt friområde fra egen eiendom og tiltaket oppleves som et stengsel i utmark i 100 metersbelte langs sjøen. Det vises til at tiltaket søkes oppført 40 – 50 m. fra tiltakshavers hage og tiltaket vil visuelt være skjemmende sett fra sjøen. Tiltaket kan ikke sees i sammenheng med fremtidig kyststi og det anføres av vilkårene for å innvilges dispensasjonssøknaden ikke foreligger. Det vises til merknaden i sin helhet.

Merknaden fra Foss går i hovedsak ut på at det ikke er noen trafikk i område og det er vanskelig se at gjerde har noen nytte annet enn å hindre familien å gå ned på friområdet. Det vises til at det pr. i dag kunne er naboene som bruker friområdet. Det vises til de øvrige merknadene som er sendt inn.

### **Tilsvaret til merknader/protester:**

Nabomerknaden er sendt tiltakshaver for kommentar, men kommunen har ikke mottatt noen tilbakemelding.

### **Plan- og bygningssjefens vurdering:**

Tiltaket er i strid med byggeforbudet i Pbl. § 1-8 og er dermed avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

### Generelt:

Dispensasjon kan gis etter plan- og bygningslovens § 19-2. I bestemmelsene heter det bl.a. at:

*«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»*

Pbl. § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Etter Pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen bør heller ikke innvilge dispensasjon når direkte berørt statlig eller

regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden. Kommunen har anledning til å sette relevante vilkår for å innvilge en dispensasjon. Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er altså begrenset.

#### Hensyn bak byggeforbudet i Pbl. § 1-8:

Hensynene bak byggeforbudet som er gitt i Pbl. § 1-8 er blant annet de strenge nasjonale føringer som følger av statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen. Her hører Kristiansand kommune til og kystområdene i kommune har stort press på strandarealene. Det følger blant annet av de statlige retningslinjene at bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Eventuelle tiltak bør bare avklares i plan og ikke ved dispensasjon.

#### Søknad om dispensasjon:

I medhold av Pbl. § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i Pbl. § 1-8 for å oppføre flettverksgjerde med lengde på ca. 20 m. og høyde på 90 cm. I stikkord kan søknaden sammenfattes slik:

Det anføres at eiendommen er privat eid og ligger mellom boligbebyggelse og sjøen. Eiendommen delvis avsatt som område for bebyggelse og anlegg i kommuneplanen, men ligger i 100 metersbeltet langs sjø. Det vises til at eiendommen grenser opp mot kommunalt friområde som benyttes av omkringliggende boligeiendommer og det er oppført to mindre bygninger på 152/820. I forbindelse med kommunens arbeid med å etablere kyststi er familien villig til å la den passere i ytterkant av eiendommen med bro over bukta ved slippet. Det anføres at en fordel med tiltaket er at gangtrafikken blir ledet ned til sjøen og dermed sikre familien privatliv. Gjerde skal ikke komme i konflikt med fremtidig kyststi og vil dermed ikke få karakter av å være skjemmende eller hemmende for fri ferdsel i området. Det vises til søknaden i sin helhet.

#### Vurdering:

Plan- og bygningssjefen viser til det ved flere anledninger er gitt dispensasjon fra byggeforbudet i Pbl. 1-8 for mindre og større tiltak. Tiltaket gjelder oppføring av et flettverksgjerde med høyde på 90 cm., og lengde på ca. 20 m., i forkant av den eksisterende bebyggelsen i området. Tiltaket vil således øke det bebygde preget i område noe. Tiltaket ligger innenfor 100 metersbelte til sjø og det vises til at Fylkesmannen er kritisk til det omsøkte tiltaket, og plan- og bygningssjefen kan ikke se at tiltaket på noen måte gagnar allmenhetens interesser å oppføre et gjerde med vist plassering. Det følger av Pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen bør heller ikke innvilge dispensasjon når direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden, og dette er tilfelle for det omsøkte tiltak. Det vises til også til at dispensasjonsvurderingen er et rettsanvendelsesskjønn og kommunen står således ikke fritt til å innvilge søknaden. Plan- og bygningssjefen vurderer derfor at hensynene bak byggeforbudet i Pbl. § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt ved å gi den omsøkte dispensasjon. Forutsetningene for å gi dispensasjon fra byggeforbudet i Pbl. § 1-8 vurderes derfor ikke å være tilstede.

Eirik Skogstad Nilsen  
Saksbehandler, 08.03.19.

# **Punkt 64/19: Trollkleiva 27 - 97/215 - Søknad om tillatelse til tiltak på nabogrunn**

## **Bilag**

1 - Vedtak

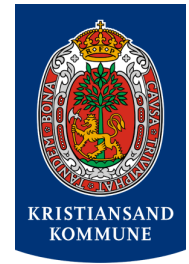
2 Situasjonkart

3 Søknadsbrev

4 Varsling av arbeid på nabogrunn

5 Tilsvar på varsEL

6 Beskrivelse av arbeid fra utførende



Arkivsak-dok. 201614470-23  
Saksbehandler Eirik Skogstad Nilsen

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
04.04.2019

### **Trollkleiva 27 - 97/215 - Søknad om tillatelse til tiltak på nabogrunn**

#### **Sammendrag:**

Saken gjelder søknad om tillatelse til tiltak på nabogrunn etter plan- og bygningsloven § 28-3 første ledd, mottatt den 21.12.18, der det søkes om tillatelse til å grave inn på nabogrunn i forbindelse med reparasjon av underbygg.

Søknadens begrunnelse følger saken som vedlegg.

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 28-3 første ledd tillatelse til utførelse av gravearbeid på gnr. 97, bnr. 214 – Trollkleiva 25 i forbindelse med reparasjon av underbygg til rekkehusdelen på gnr. 97, bnr. 215 – Trollkleiva 27. Det vurderes at nabogrunn må brukes for å få utført nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeid på tilbygg til rekkehusenheten på gnr. 97, bnr 215.

---

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef

---

Bjørn Harald Andersen  
Byggesaksleder

#### Trykte vedlegg

- 1 Vedtak
- 2 Situasjonkart
- 3 Søknadsbrev
- 4 Kopi av varsel om arbeid
- 5 Tilsvar til varsel
- 6 Beskrivelse av arbeidet

**Utrykte vedlegg:** Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

## SAKSFREMSTILLING

### Oversiktskart:



### Gjeldende plangrunnlag:

Området omfattes av reguleringsplanen for Korsvik felt C. Godkjent: 2501.1980. Formål: Byggeområde; Rekke/terrassehus.

### Eksisterende forhold:

Eiendommen ble etablert 02.04.1986 og har et areal oppført med 181,4 m<sup>2</sup> i matrikkelen og er tilkoblet offentlig vann- og avløpsanlegg.

### Søknaden:

Saken gjelder søknad om tillatelse til utførelse av gravearbeid på nabogrunn ble mottatt den 21.12.2018, hvor det søkes om grave ca. 2 m inn på eiendommen 97/214 – Trollkleiva 25.

### Merknader/protester:

Nabo på 97/214 – Trollkleiva 25 uttaler blant annet i merknad til søknaden at deres bekymring består i at bolig på 97/215 står lavere i terrenget enn boligen på 97/214, og det oppgis ikke noe klar og tydelig beskrivelse av hva gravearbeidet består i. Det anføres at erfaringen fra forrige gang det ble gravd er alt annet en god, og det ble ikke gitt noe varsel om graving inntil tomtegrensen eller at gravingen skulle være dypere enn nivået på kjellergulvet i boenheten på 97/214. Dette arbeidet forårsaket setningsskader og i tillegg raste grunnen ut i den dype grøfta og halve blomsterbedet under kjøkkenvinduene forsvant. Det anføres at kantsteinene rundt bedet forsvant ned i gravegropen, og da det ble tilbakeført manglet det stein og bedet ble skeivt. Det vises videre til at eier av 97/214 nå har avsluttet et arbeid med nytt inngangsparti hvor det er støpt trapp og satt opp betongmur rundt blomsterbedet for å få rettet opp skjevheten etter forrige graving. Det anføres at det selvsagt ikke er akseptabelt at det kommer vann inn i hus, og ser klart at det er utført et stykke dårlig arbeide på 97/215 og det bes om en nærmere redegjørelse av arbeidet som skal utføres. Det vises til at om det skal graves helt inntil tomtegrensen, vil en utglidning av jord og masse fra 97/214 skje nok en gang, og det er sannsynlighet for at den nystøpte betongmuren skades.

### **Tilsvaret til merknader/protester:**

Ansvarlig søker har kommentert merknaden i søknaden og uttaler blant annet at byggeprosjektet har stoppet opp, og i korte trekk baserer det seg på at de første foretakene som skulle stå for prosjektering og utførelsen av grunnarbeid og betongarbeid klarte å bygge det godkjente tiltaket feil. Dette har gitt store konsekvenser for tiltakshaver siden det renner vann inn i boligen. Det er allerede sendt inn ansvarsretter for nye ansvarlige foretak, som etter planen skal rive ned og gjenoppføre tilbygget på nytt og i den forbindelse må en også sikre en forsvarlig byggegrop. For at dette skal la seg gjøre må det graves på nabogrunn og tiltaket skal fortsatt være i tråd med tillatelsen som er gitt. Det søkes derfor med henvisning til Pbl. § 28-3 første og andre ledd om tillatelse til å foreta grunnarbeidet på naboens grunn. Begrunnelser for innvilgelse av denne søknaden:

- Det vises til tvistesaken hvor takstingeniør oppgir i sin rapport av 26.04.2017 at «Tilbygget har trolig en drenering/ fuktsikring som ikke fungerer. Drenering er ikke synlig for kontroll og det må graves opp i gata for å få et overblikk over omfanget.». Severinsen konkluderer med at fuktproblemene «skyldes trolig feil på drenering og/eller fuktsikring av ytterveggene under terreng. Normalt er dreneringen/fuktsikringen en del av grunnarbeidet.». (..) "Det er etter utvalget syn, således uvisst om en utbedring uten å rive bygget vil gi et fagmessig resultat"»
- Det går klart frem at byggverket kan bli utsatt for skade ved vannsig ref. konklusjon fra kontrahert taksingeniør.
- Det foreligger allerede ansvarsrett vedrørende disse grunnarbeidene i tiltaket fra foretak med sentral godkjenning hos DIBK sitt register.
- Utgangspunktet for tiltakshaver er at for å sørge for at tiltaket blir fagmessig utført så er dem nødt til grave på nabogrunn for å sikre at dreneringen fungerer som den skal. Men i og med at dem har et rekkehus og grenser mot naboene så vil det kreve at det blir gravd inntil og over grenser for å kunne utføre arbeidet tilfredsstillende.
- Byggegroppen og terrenget skal tilbakeføres slik det opprinnelig var, når tiltak er ferdig.

Det vises til at tiltakshaver har selv varslet nabo om at det er ønskelig med gravearbeid på deres eiendom 97/214. Nabo har besvart dette negativt og bedt om ytterligere opplysninger fra tiltakshaver. Siden det nå søkes til kommunen hvor tilstrekkelige opplysninger foreligger, for det nå være opp til kommunen.

Vi anser at forhold omkring mulige fremtidige skader er privatrettslige forhold som kommunen ikke skal ta stilling til i denne saksbehandlingen.

### **Plan- og bygningssjefens vedtak av 19.12.16:**

I vedtak av 19.12.16 ble det gitt dispensasjon og tillatelse til oppføring av tilbygg til rekkehusets underetasje. Vedtaket ligger vedlagt.

### **Plan- og bygningssjefens vurdering;**

Plan- og bygningssjefen viser til at tilbygget til rekkehusenheten blir godkjent i vedtak av 19.12.16 og vedtaket ble ikke påklagd.

Som det fremkommer av den vedlagte dokumentasjon gjorde de utførende aktørene en dårlig jobb og rekkehusenheten opplever nå vanntilslutning i tilbygget i underetasjen.

Plan- og bygningssjefen viser til at det følger av Pbl. § 28-3 at:

«Dersom byggverk kan bli utsatt for skade ved vannsig, ras eller utglidning fra nabogrunn, kan kommunen tillate at nødvendige forebyggende tiltak foretas på nabogrunnen.

Kommunen kan tillate at nabogrunn i nødvendig utstrekning blir brukt for utføring av bygge- og vedlikeholdsarbeid – herunder atkomst – når arbeidet enten ikke lar seg utføre på annen måte, eller andre løsninger etter kommunens skjønn vil medføre vesentlig økte kostnader. Kommunen kan også tillate at skorstein som støter inntil

naboens eiendom, festes til vegg eller tak på denne, eller at atkomst til skorstein skjer over taket på naboeiendom.

Kommunen kan sette vilkår for tillatelsen, herunder at det på forhånd blir stilt slik sikkerhet som kommunen bestemmer.

Erstatning til naboen for eventuelle utgifter, skader og ulemper fastsettes om nødvendig ved skjønn. Er de tiltak som nevnt i første ledd gjort nødvendig ved at naboen har forsømt sin plikt til å lede bort vannet eller å forebygge ras eller utglidning, kan denne ved skjønn pålegges å erstatte eieren kostnader, skade og ulempe.».

Plan- og bygnings sjefen viser her til at det er hjemmel at nabogrunn i nødvendig utstrekning blir brukt for utføring av bygge- og vedlikeholdsarbeid når arbeidet enten ikke lar seg utføre på annen måte, eller andre løsninger etter kommunens skjønn vil medføre vesentlig økte kostnader.

Plan- og bygnings sjefen viser videre til at fremkommer tydelig av den innsendte dokumentasjonen i saken at det foreligger behov for vedlikehold/repasasjon av tilbygget da tiltakshaver opplever problematikk med vanntilsg og slik sett vurderes vedlikeholdsbehovet å være reelt. Arbeidet vurderes således å være nødvendig. Det er videre på det rene at tilbygget er tillatt oppført i nabogrensen etter dispensasjon fra Pbl. § 29-4 andre ledd.

Plan- og bygnings sjefen viser til redegjørelse fra både ansvarlig søker og utførende at det er behov for å grave inn på nabogrunn for å få ordnet opp i problematikken til tilbygget. Det vises her også til utførende redegjør for hvordan naboeiendommen skal sikres mot skader underveis i arbeidet og plan- og bygnings sjefen vurderer at slik sett at naboeiendommen vil være godt ivaretatt i anleggsperioden hvor tilbygget blir fikset pågår.

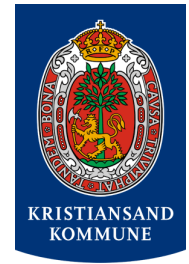
Plan- og bygnings sjefen kan ikke se at det er andre måter å få tettet tilbygget på en ved å benytte nabogrunn og det vurderes derfor at vilkårene for å tillate graving på 97/214 i det beskrevne omfanget i forbindelse med utbedringen av tilbygget på 97/215.

Plan- og bygnings sjefen anbefaler med bakgrunn i dette at det blir gitt tillatelse for utføring av de omsøkte gravearbeider på 97/214 – Trollkleiva i medhold av Pbl. § 28-3 andre ledd.

# **Punkt 65/19: Dvergsnessvingen 49 – 96/741 – bod - avslag på dispensasjon utnyttelsesgrad**

## **Bilag**

Redegjørelse søknad



Arkivsak-dok. 201825864-6  
Saksbehandler Gudveig Tønnesøl Dalaker

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
04.04.2019

### **Dvergsnessvingen 49 – 96/741 – bod - avslag på dispensasjon utnyttelsesgrad**

#### **Sammendrag:**

Saken gjelder dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad for bod som allerede er oppført.

Tiltaket vil bl. a. gi redusert lysforhold i området, redusert kvalitet på helheten i området, massiv bebyggelse og reduksjon i opplevelsen av romfølelse. I tillegg vil innvilgelse av dispensasjon i denne saken føre til en svært uheldig presedensvirkning i et allerede tett bebygd område.

#### Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke.

By- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad datert 15.1.2019.

---

Venke Moe  
Plan- og bygnings sjef

---

Bjørn Harald Andersen  
Byggesaksleder

Trykte vedlegg  
1 Søknad om tiltak \ redegjørelse

**Utrykte vedlegg:** Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

# SAKSFREMSTILLING

## Oversiktskart

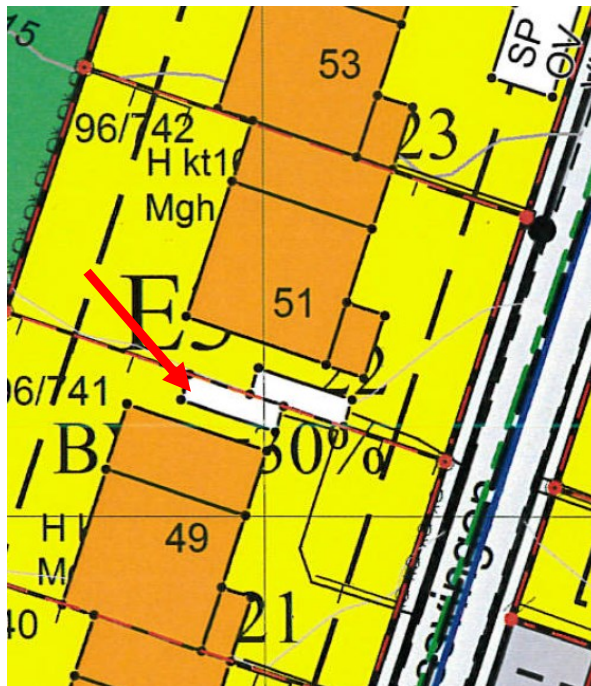


### Oversikt over liknende tiltak i gata



### Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av reguleringsplan for Dvergsnes felt B, Sørlig del, Gnr 96, Bnr 26, vedtatt 20.6.2007. Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelse § 1.1.12; Bygeområde E1 – E6 «Bebyggd areal skal ikke overstige %-BYA=30 % for hver tomt.»



### Eksisterende forhold

Saken startet som ulovlighetsoppfølging etter en gjennomgang av flere tiltak i denne gata. På denne eiendommen er det utført flere ulovlige tiltak, men saken angående ulovligheter er administrativt delt slik at denne saken gjelder bare boden som er oppført. Bakgrunnen for denne delingen er at det er flere ulovligheter av liknende karakter som skal behandles i samme møte i By- og miljøutvalget.

Prosjektert enebolig på eiendommen er godkjent med dispensasjon for en utnyttelsesgrad på 32 % i vedtak datert 11.10.2018, sak 201006593. Det er søkt ferdiggattest og dette er gitt 10.10.2012. Dette medfører at all utnyttelse på eiendommen er brukt opp, samt at det er en overskridelse på regulert utnyttelsesgrad før omsøkte bod ble oppført.

### Søknaden

Søknaden omfatter dispensasjon for utnyttelsesgrad for oppføring av en bod som har mål 5,75m\*1,75m noe som gir BYA 10 kvm.

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes, og naboer skal varsles. Regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i [§ 1-8](#) om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag hvis deres saksområde blir direkte berørt. Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant

sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

#### Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense og utnyttelsesgrad. Som begrunnelse oppgir tiltakshaver at;

- tiltaket er utført før nåværende hjemmelshaver kjøpte tiltakseiendommen
- naboer samtykker til tiltaket
- boden sjenerer ingen
- det er en pågående prosess mot tidligere eier
- det er flere tiltak av samme karakter i nabolaget
- tiltaket er utført i god tro

#### Hensyn:

Hensynene bak utnyttingsbestemmelsen er blant annet det offentliges behov for å kunne styre bebyggelse av eiendommen med hensyn på blant annet bebyggelsens volum, uteoppholdsarealer, ulemper for naboer og estetisk utforming. Viktig er også sikring tilstrekkelig avsatt parkeringsarealer samt sikring av rom, utsikt og lys til den enkelte eiendom.

#### Vurdering:

Plan- og bygningsloven § 19-2 har to kumulative vilkår. Første vilkåret for innvilgelse av dispensasjon er satt til at hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke må bli vesentlig tilsidesatt. I denne saken er det spesielt hensyn til «ledige» arealer på tiltakseiendommen og i området som helhet, eiendommenes tilgang på sikt og lys, følelsen av rom i området og helhetlig bebyggelse. Samtidig er sikring av vegetasjon og terreng, samt hensynet mellom naboer vesentlig.

Hensynet til helhetlig inntrykk vil bli negativt berørt ved oppføring av boden, samt en tettere bebyggelse på tiltakseiendommen. Dette da de fleste omkringliggende eiendommer er bebygget med god avstand mellom tomannsbebyggelse slik at omsøkte tiltak vil bli øyenfallende med omsøkte plassering.

Tiltaket vil samtidig gi et redusert inntrykk av romfølelse både på tiltakseiendommen, på naboeiendommene og i området. Med bodens plassering vil tiltakseiendommen fremstå massivt bebygget. Bodene vil redusere de åpne arealer som er mellom tomannsboligene slik som reguleringsplanen legger opp til. Massiv bebyggelse vil i tillegg legge en begrensning på naturlig håndtering av overvann da naturlig terreng opptas av bebyggelse uten drenering.

For uteoppholdsarealer vil ikke omsøkte tiltak gi konsekvenser da eiendommens uteoppholdsarealer er plassert på motsatt side av boligen. Tiltakshavers argumentasjon om at tiltaket er utført i god tro legger ikke grunnlag for å kunne innvilge dispensasjon. I tillegg skal alle søknader som omfatter etter - godkjenning behandles som om tiltaket ikke var utført.

Ved behandling av dispensasjonssaker skal det vurderes hvorvidt et vedtak kan gi uheldige presedensvirkninger i området. Denne saken er ikke den første i denne gata som gjelder utnyttelsesgrad. BMU har tidligere innvilget dispensasjon fra regulert byggegrense på Dvergsnessvingen 170 i vedtak datert 23.11.2018 i sak 208/18. Begrunnelsen for innvilgelse av dispensasjon i den saken var at eiendommen var mindre arealmessig på grunn av at deler av denne tomten er avsatt til gjesteparkering. I tillegg er avstanden til veiareal god på den eiendommen, det er avstand til gjesteparkering som ikke overholder byggegrensen.

Gjesteparkeringen vil ikke være påvirket av boden på samme måten som det åpne gateløpet der det ikke er regulert gjesteparkering. I tillegg ligger boden lavere i terrenget enn parkeringsarealene og dermed vil ikke romfølelsen bli påvirket i samme grad, samtidig som boden vil gi en reduksjon av sjenanse fra gjesteparkeringen til tiltakseiendommens inngangsparti. Konklusjonen ble dermed at det var så mange forhold i denne saken som ikke var sammenliknbare med andre eiendommer i denne gata at innvilgelse av dispensasjon ikke ville gi uheldig presedensvirkning. Dette er midlertidig ikke tilfellet i pågående sak. Det foreligger ikke noen forhold som gjør denne saken ulik andre tilsvarende tiltak i området. Verken bebyggelsen eller tomtens utforming er av spesiell karakter, og det er heller ikke oppgitt grunner til tiltak i strid med plan som er av en slik karakter at dette ikke kan benyttes i andre saker. På denne måten vil innvilgelse av dispensasjon i denne saken kunne gi en svært uheldig presedensvirkning.

Plan- og bygnings sjefen har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Vilåårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens [§ 19-2](#) foreligger ikke. Da plan- og bygningslovens kumulative vilååre i § 19-2 annet ledd første setning ikke er oppfylt, vurderes ikke det neste vilååret som er i forhold til fordeler og ulemper ved gjennomfååring av tiltak.

Gudveig T Dalaker, 17.3.2019

**Punkt 66/19: Dvergsnessvingen 51 – 96/742 – bod - avslag dispensasjon  
utnyttelsesgrad**

**Bilag**

Søknad



Arkivsak-dok. 201825866-6  
Saksbehandler Gudveig Tønnesøl Dalaker

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
04.04.2019

### **Dvergsnessvingen 51 – 96/742 – bod - avslag dispensasjon utnyttelsesgrad**

#### **Sammendrag:**

Saken gjelder dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad for bod som allerede er oppført.

Tiltaket vil gi redusert lysforhold i området, redusert kvalitet på helheten i området, massiv bebyggelse og reduksjon i opplevelsen av romfølelse. I tillegg vil innvilgelse av dispensasjon i denne saken føre til en vesentlig uheldig presedensvirkning i et allerede tett bebygd område.

#### Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke.

By- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad datert 15.1.2019.

---

Venke Moe  
Plan- og bygnings sjef

---

Bjørn Harald Andersen  
Byggesaksleder

Trykte vedlegg  
1 Søknad om tiltak \ redegjørelse

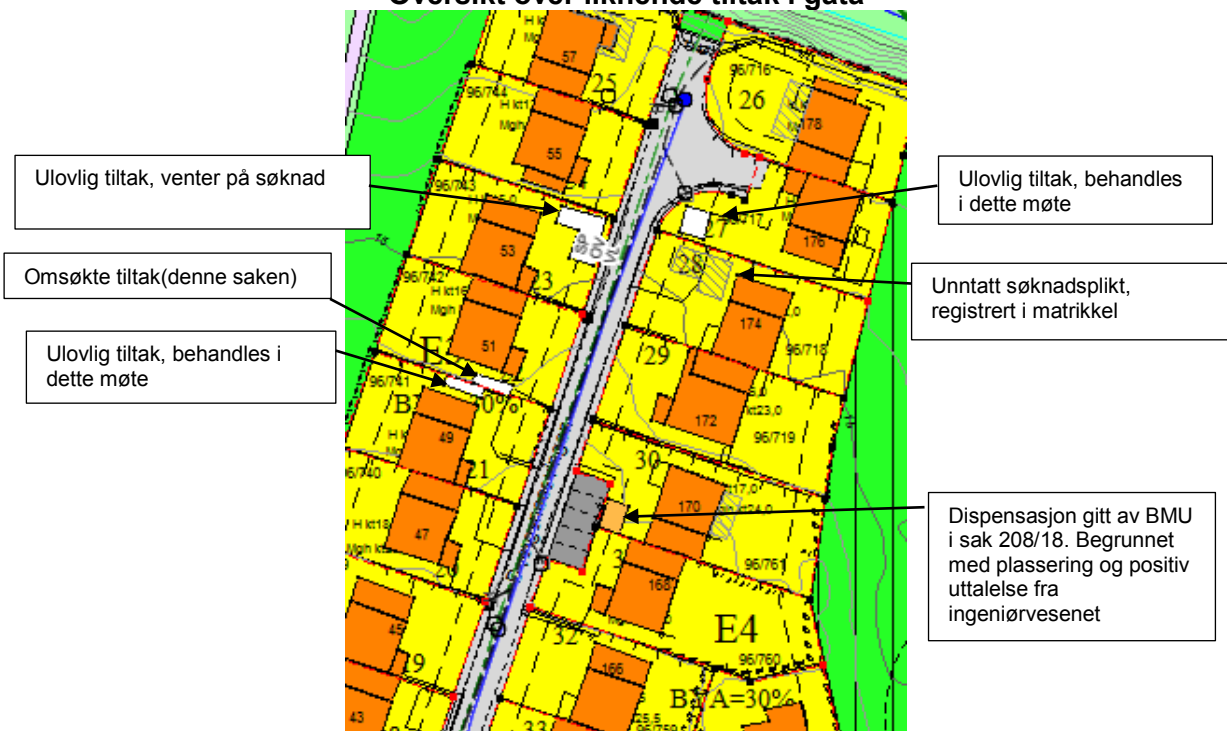
**Utrykte vedlegg:** Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

# SAKSFREMSTILLING

## Oversiktskart

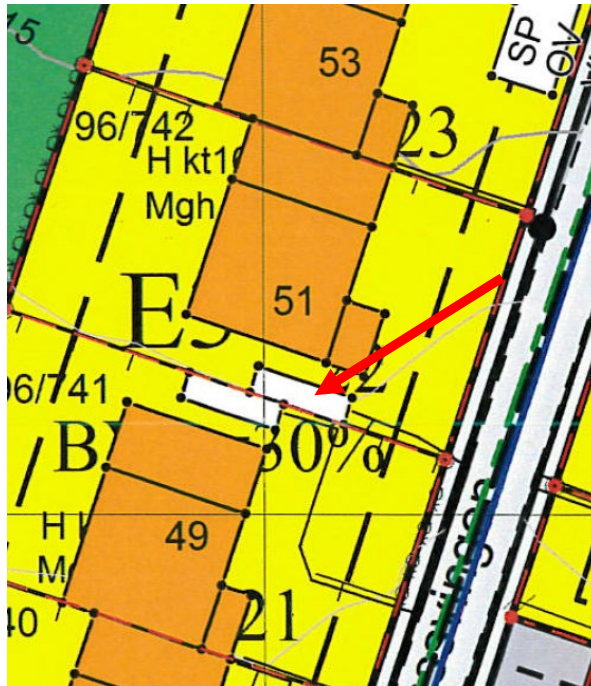


### Oversikt over liknende tiltak i gata



### Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av reguleringsplan for Dvergsnes felt B, Sørlig del, Gnr 96, Bnr 26, vedtatt 20.6.2007. Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelse § 1.1.12; Byggeområde E1 – E6 «Bebygd areal skal ikke overstige %-BYA=30 % for hver tomt.»



### Eksisterende forhold

Saken startet som ulovlighetsoppfølging etter en gjennomgang av flere tiltak i denne gata.

Prosjektert enebolig på eiendommen er godkjent med dispensasjon for en utnyttelsesgrad på 31 % i vedtak datert 11.10.2018, sak 201006959. Det er søkt ferdigattest og dette er gitt 2.2.2012. Dette medfører at all utnyttelse på eiendommen er brukt opp, samt at det er en overskridelse på regulert utnyttelsesgrad før omsøkte bod ble oppført.

### Søknaden

Søknaden omfatter dispensasjon for utnyttelsesgrad for oppføring av en bod som har mål 5,75m\*1,75m noe som gir BYA 10 kvm.

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes, og naboer skal varsles. Regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i [§ 1-8](#) om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag hvis deres saksområde blir direkte berørt. Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.

Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

#### Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense og utnyttelsesgrad. Som begrunnelse oppgir tiltakshaver at;

- naboer samtykker til tiltaket
- avstandserklæring fra tilgrensende nabo foreligger
- boden sjenerer ingen
- beregning av utnyttelsesgrad som lå til grunn for at tiltaket ble antatt unntatt søknadsplikt viser seg å være feil
- boden er tilpasset boligens utseende
- boden påvirker ikke trafikksikkerhet eller fremkommelighet
- det er flere tiltak av samme karakter i nabolaget
- tiltaket er utført i god tro

#### Hensyn:

Hensynene bak utnyttingsbestemmelsen er blant annet det offentlige behov for å kunne styre bebyggelse av eiendommen med hensyn på blant annet bebyggelsens volum, uteoppholdsarealer, ulemper for naboer og estetisk utforming. Viktig er også sikring tilstrekkelig avsatt parkeringsarealer samt sikring av rom, utsikt og lys til den enkelte eiendom.

#### Vurdering:

Plan- og bygningsloven § 19-2 har to kumulative vilkår. Første vilkåret for innvilgelse av dispensasjon er satt til at hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke må bli vesentlig tilsidesatt. I denne saken er det spesielt hensyn til «ledige» arealer på tiltakseiendommen og i området som helhet, eiendommens tilgang på sikt og lys, følelsen av rom i området og helhetlig bebyggelse. Samtidig er sikring av vegetasjon og terreng, samt hensynet mellom naboer vesentlig.

Hensynet til helhetlig inntrykk vil bli negativt berørt ved oppføring av boden, samt en tettere bebyggelse på tiltakseiendommen. Dette da de fleste omkringliggende eiendommer er bebygd med god avstand mellom bebyggelse slik at omsøkte tiltak vil bli øyenfallende med omsøkte plassering.

Tiltaket vil samtidig gi et redusert inntrykk av romfølelse både på tiltakseiendommen, på naboeiendommene og i området. Med bodens plassering vil tiltakseiendommen fremstå massivt bebygd. Bodens plassering vil redusere de åpne arealer som er mellom tomannsboligene slik som reguleringsplanen legger opp til. Massiv bebyggelse vil i tillegg legge en begrensning på naturlig håndtering av overvann da naturlig terreng opptas av bebyggelse uten drenering.

For uteoppholdsarealer vil ikke omsøkte tiltak gi konsekvenser da eiendommens uteoppholdsarealer er plassert på motsatt side av boligen. Tiltakshavers argumentasjon om at tiltaket er utført i god tro legger ikke grunnlag for å kunne innvilge dispensasjon. I tillegg skal alle søknader som omfatter etter - godkjenning behandles som om tiltaket ikke var utført.

Ved behandling av dispensasjonssaker skal det vurderes hvorvidt et vedtak kan gi uheldige presedensvirkninger i området. Denne saken er ikke den første i denne gata som gjelder utnyttelsesgrad. BMU har tidligere innvilget dispensasjon fra regulert byggegrense på Dvergsnessvingen 170 i vedtak datert 23.11.2018 i sak 208/18. Begrunnelsen for innvilgelse av dispensasjon i den saken var at eiendommen var mindre arealmessig på grunn av at deler av denne tomten er avsatt til gjesteparkering. I tillegg er avstanden til veiareal god i den saken, det er avstand til gjesteparkering som ikke overholder byggegrensen. Gjesteparkeringen vil ikke være påvirket av boden på samme måten som det åpne gateløpet

der det ikke er regulert gjesteparkering. I tillegg ligger boden lavere i terrenget enn parkeringsarealene, og dermed vil ikke romfølelsen bli påvirket i samme grad, samtidig som boden vil gi en reduksjon av sjenanse fra gjesteparkeringen til tiltakseiendommens inngangsparti. Konklusjonen ble dermed at det var så mange forhold i denne saken som ikke var sammenliknbare med andre eiendommer i denne gata at innvilgelse av dispensasjon ikke ville gi uheldig presedensvirkning. Dette er midlertidig ikke tilfellet i pågående sak. Det foreligger ikke noen forhold som gjør denne saken ulik andre tilsvarende tiltak i området. Verken bebyggelsen eller tomtens utforming er av spesiell karakter, og det er heller ikke oppgitt grunner til tiltak i strid med plan som er av en slik karakter at dette ikke kan benyttes i andre saker. På denne måten vil innvilgelse av dispensasjon i denne saken kunne gi en svært uheldig presedensvirkning.

Plan- og bygningssjefen har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Vilåårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens [§ 19-2](#) foreligger ikke. Da plan- og bygningslovens kumulative vilåår i § 19-2 annet ledd første setning ikke er oppfylt, vurderes ikke det neste vilååret som er i forhold til fordeler og ulemper ved gjennomføring av tiltak.

Gudveig T Dalaker, 17.3.2019

# **Punkt 67/19: Dvergsnessvingen 176 – 96/717 – bod - avslag dispensasjon byggegrense og utnyttelse**

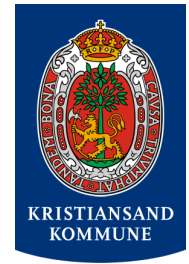
## **Bilag**

Søknad om dispensasjon

Naboforhold

Redegjørelse

uttalelse fra Ingeniørvesenet



Arkivsak-dok. 201825868-5  
Saksbehandler Gudveig Tønnesøl Dalaker

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
04.04.2019

### **Dvergsnessvingen 176 – 96/717 – bod - avslag dispensasjon byggegrense og utnyttelsesgrad**

#### **Sammendrag:**

Saken gjelder dispensasjon fra regulert byggegrense og regulert utnyttelsesgrad for bod som allerede er oppført med avstand til veiareal på mindre enn en meter.

Tiltaket vil gi redusert romfølelse og lysforhold i området, redusert kvalitet på helheten i området, massiv bebyggelse og reduksjon i opplevelsen av felles arealer veiformål. I slike tettbygde områder er det viktig at gateløpet holdes åpent for bebyggelse. I tillegg vil innvilgelse av dispensasjon i denne saken føre til en svært uheldig presedensvirkning.

#### Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke.

By- og miljøutvalget avslår derfor søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense og regulert utnyttelsesgrad datert 14.1.2019.

---

Venke Moe  
Plan- og bygnings sjef

---

Bjørn Harald Andersen  
Byggesaksleder

#### Trykte vedlegg

- 1 Opplysninger om tiltak \ redegjørelse
- 2 Søknad om dispensasjon
- 3 Naboforhold
- 4 Uttalelse ingeniørvesenet

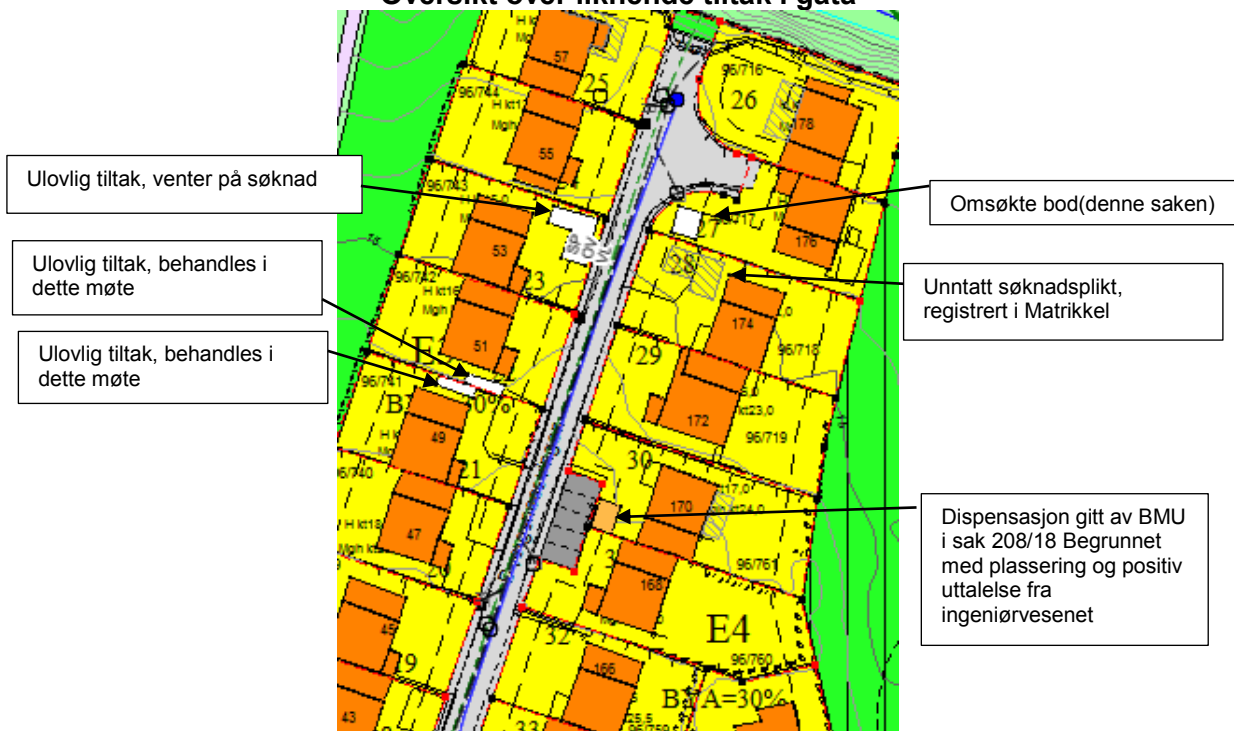
**Utrykte vedlegg:** Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

# SAKSFREMSTILLING

## Oversiktskart

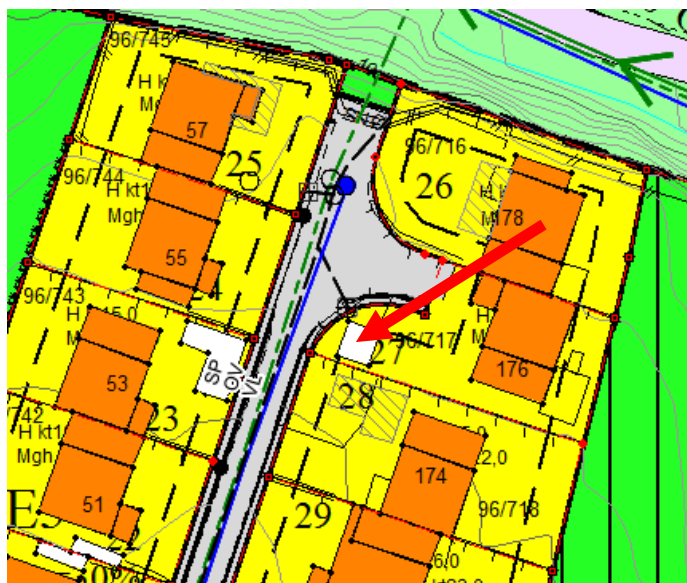


## Oversikt over liknende tiltak i gata



## Gjeldende plangrunnlag

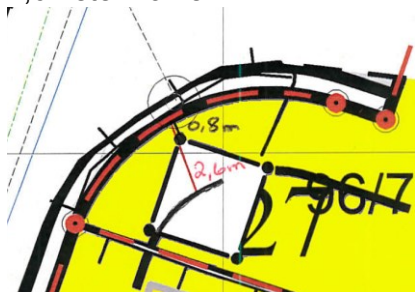
Området omfattes av reguleringsplan for Dvergsnes felt B, Sørlig del, Gnr 96, Bnr 26, vedtatt 20.6.2007. Tiltaket er i strid med regulert byggegrense;



og reguleringsbestemmelse § 1.1.12; Byggeområde E1 – E6 «Bebygd areal skal ikke overstige %-BYA=30 % for hver tomt.»

## Eksisterende forhold

Saken startet som ulovlighetsoppfølging etter en gjennomgang av flere tiltak i denne gata. Tiltaket er plassert 0,8meter fra eiendomsgrense mot vei. Regulert byggegrense er plassert 2,6meter fra vei.



Prosjektert enebolig på eiendommen er godkjent med dispensasjon for en utnyttelsesgrad på 33 % i vedtak datert 23.12.2011, sak 201006620. Tiltaket er søkt ferdigattest uten endringer og dette er gitt 24.5.2012. Dette medfører at all utnyttelse på eiendommen er brukt opp, samt at det er en overskridelse på regulert utnyttelsesgrad før boden ble oppført.

## Søknaden

Søknaden omfatter dispensasjon for utnyttelsesgrad og byggegrense for oppføring av en bod som har mål 3,7\*3,7 noe som gir BYA 13,7kvm.

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes, og naboer skal varsles. Regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i [§ 1-8](#) om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag hvis deres saksområde blir direkte berørt. Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

#### Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense og utnyttelsesgrad. Som begrunnelse oppgir tiltakshaver at;

- naboer samtykker til tiltaket
- avstandserklæring fra tilgrensende nabo foreligger
- boden sjenerer ingen
- boden ligger på et lavere nivå enn veien
- boden tar ingen sikt eller hemmer kjøretøy som søppelbrøytebil
- det er flere i området som har tilsvarende boder
- boden er plassert ved en snuhammer
- nabo sin bod er mer iøynefallende
- tiltaket er utført i god tro

#### Hensyn:

Hensynene bak utnyttingsbestemmelsen er blant annet det offentliges behov for å kunne styre bebyggelse av eiendommen med hensyn på blant annet bebyggelsens volum, uteoppholdsarealer, ulemper for naboer og estetisk utforming. Viktig er også sikring tilstrekkelig avsatt parkeringsarealer samt sikring av rom, utsikt og lys til den enkelte eiendom.

Hensynet bak byggegrensen skal ivareta estetiske kvaliteter som lokalisering av bebyggelse og bevaring av terreng og vegetasjon. Samtidig vil byggegrenser kunne være med og gi ulike tomter i et område liknende bebyggelsesstruktur slik at området fremstår som helhetlig.

#### Vurdering:

Plan- og bygningsloven § 19-2 har to kumulative vilkår. Første vilkåret for innvilgelse av dispensasjon er satt til at hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke må bli vesentlig tilsidesatt. I denne saken er det spesielt hensyn til «ledige» arealer på tiltakseiendommen og i området som helhet, eiendommenes tilgang på sikt og lys, følelsen av rom i området og helhetlig bebyggelse. Samtidig er sikring av vegetasjon og terreng, samt hensynet mellom naboer vesentlig. Massiv bebyggelse vil i tillegg legge en begrensning på naturlig håndtering av overvann da naturlig terreng opptas av bebyggelse uten drenering.

Hensynet til helhetlig inntrykk vil bli negativt berørt ved oppføring av boden utenfor byggegrense, samt en tettere bebyggelse på tiltakseiendommen. Dette da de fleste omkringliggende eiendommer er bebygget innenfor gjeldende byggegrenser med god avstand mellom bebyggelse og veiarealer, slik at omsøkte tiltak vil bli øyenfallende med omsøkte plassering.

Tiltaket vil samtidig gi et redusert inntrykk av romfølelse både på tiltakseiendommen, på naboeiendommene og i området. Med bodens iøynefallende plassering, vil tiltakseiendommen fremstå massivt bebygget. Tiltakseiendommen grenser til snuhammer og

på denne måten har eiendommen mindre eget areal mot veien enn omkringliggende eiendommer. Dermed vil et bygg som omsøkt gi en ytterligere reduksjon av «frie» arealer mot veien slik at tettheten på eiendommen blir markant.

Plasseringen nærmere veiareal enn regulert byggegrense vil gi en utfordring i forhold til ordinært vedlikehold av veiarealene. Byggets avstand til veiarealet vil gi en reduksjon i «frie» arealer til både manøvrering av maskiner over bakkenivå og til lagring av snø. Opplevelsen av rom for benyttere av veiarealene blir redusert.

For uteoppholdsarealer vil ikke omsøkte tiltak gi konsekvenser da eiendommens uteoppholdsarealer er plassert på motsatt side av boligen. Avlastningsarealer ved inngangspartiet vil bli noe redusert uten at dette er et vesentlig element. Tiltakshavers argumentasjon om at tiltaket er utført i god tro legger ikke grunnlag for å kunne innvilge dispensasjon. I tillegg skal alle søknader som omfatter etter - godkjenning behandles som om tiltaket ikke var utført.

Ved behandling av dispensasjonssaker skal det vurderes hvorvidt et vedtak kan gi uheldige presedensvirkninger i området. Denne saken er ikke den første i denne gata som gjelder byggegrense og utnyttelsesgrad. By- og miljøutvalget har innvilget dispensasjon fra regulert byggegrense i Dvergsnessvingen 170 så sent som november 2018. Det vedtaket ble begrunnet med at tomten var spesiell i forhold til regulerte parkeringsarealer. Til dette møte i By- og miljøutvalget er det meldt opp totalt tre saker som gjelder oppføring av boder i strid med utnyttelsesgrad. Det er kun Dvergsnessvingen 176 som i tillegg er i strid med byggegrense. Utfordringen er at det ikke foreligger begrunnelser som gjør at de andre eiendommene ikke kan benytte samme argumenter. På denne måten vil et positivt vedtak på dispensasjon føre til en svært uheldig presedens i området.

Plan- og bygnings sjefen har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Vilåorene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens [§ 19-2](#) foreligger ikke. Da plan- og bygningslovens kumulative vilkår i § 19-2 annet ledd første setning ikke er oppfylt, vurderes ikke det neste vilkåret som er i forhold til fordeler og ulemper ved gjennomføring av tiltak.

#### **Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet**

Saken har vært forelagt vegmyndigheten for uttalelse. I deres uttalelse datert 1.3.2019 konkluderer ingeniørvesenet med at boden må flyttes innenfor regulert byggegrense for å ivareta arealer til snøopplag og annen nødvendig drift og vedlikehold av vei og sluk.

Gudveig T Dalaker, 17.3.2019

# **Punkt 68/19: Tutlamoen 16 - 27/279 - avslag på tilbygg/redskapsbod**

## **Bilag**

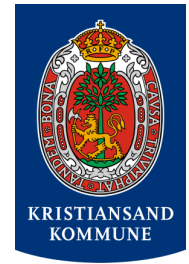
Vedlegg 1 Søknad

Vedlegg 2 Avslag

Vedlegg 3 Tegninger og situasjonskart

Vedlegg 4 Klage på avslag

Vedlegg 5 Klage fra naboen i nr 18



Arkivsak-dok. 201701858-19  
Saksbehandler Tone Skajaa Rye

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
04.04.2019

### **Tutlamoen 16 - 27/279 - avslag på tilbygg/redskapsbod**

#### **Sammendrag:**

Søknad mottatt 21.11.2018 omhandler oppføring av et tilbygg/ bod i 3 etasjer med et bebygd areal (BYA) på 88m<sup>2</sup> og et bruksareal (BRA) på 206m<sup>2</sup>.

Tiltaket er i strid med plankravet i kommuneplanen og det er delvis plassert på et areal avsatt til gang- og sykkelsti i reguleringsplanen for Lillefjell på Mosby.

Kommuneplanen åpner opp for at det kan bygges garasjer, boder og tilbygg på under 50m<sup>2</sup> med maks mønehøyde på 4m i uregulerte strøk uten plankrav. Hensynet bak disse kravene er for å unngå at det bygges store bygg som lett kan omgjøres til bolig og derved føre til at man får en ukontrollert fortetting.

Plan- og bygnings sjefen mener byggets plassering er uheldig både i forhold til plassering nær veg og i forhold til tomtens uteareal. Området er egnet for fremtidig regulering, og da vil det dukke opp behov for både parkering, lekeplasser og vurdering av andre mulige fortettinger.

En tilfeldig fortetting på denne tomten vil gi uheldig presedens og man kan blant annet risikere at det ikke blir mulig å realisere den regulerte sykkelstien i fremtiden. I tillegg kan man risikere en ugunstig fortetting som følge av uheldig presedens.

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygnings sjefens vedtak av 11.01.2019. Klagen fra søker datert 30.01.2019 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Agder for endelig klagebehandling](#)






---

Venke Moe  
Plan- og bygnings sjef

---

Bjørn Harald Andersen

Vedlegg

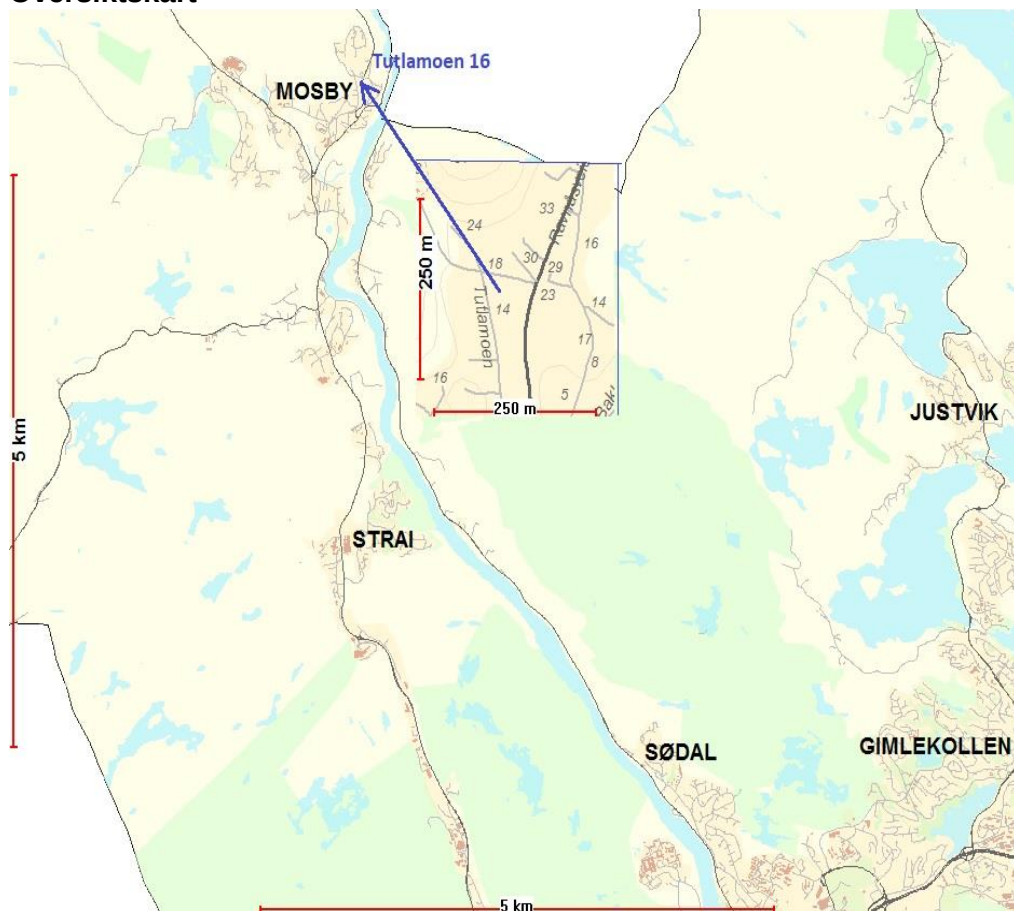
-  Vedlegg 1 Søknad
-  Vedlegg 2 Avslag
-  Vedlegg 3 Tegninger og situasjonskart
-  Vedlegg 4 Klage på avslag
-  Vedlegg 5 Klage fra naboen i nr 18

**Utrykte vedlegg:**

Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

## SAKSFREMSTILLING

### Oversiktskart



### Søknaden

Søknad mottatt 21.11.2018 omhandler oppføring av et tilbygg/ bod i 3 etasjer med et bebygd areal (BYA) på 88m<sup>2</sup> og et bruksareal (BRA) på 206m<sup>2</sup>.

Saken startet opprinnelig i februar 2017 hvor vi etter intern drøfting på etaten ble enige om å avslå søknaden på grunn av bodens omfang og fordi vi anså at hensynet bak plankravet ble tilsidesatt.

Tiltakshaver ble orientert om vår innstilling, men valgte å sende inn en revidert søknad istedenfor å få avslag. Ny revidert søknad som forelå 21.11.2018. Denne søknaden ble avslått i vedtak datert 11.01.2019 og påklaget av tiltakshaver 30.01.2019.

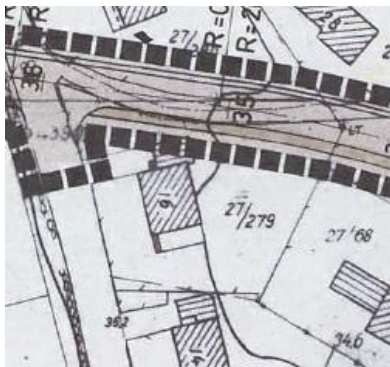
### Gjeldende plangrunnlag

Det omsøkte tiltaket kommer inn under både:

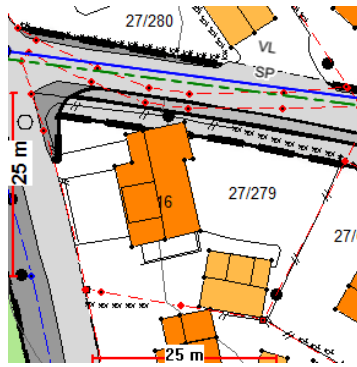
1. Kommuneplanen for Kristiansand kommune gjeldende for perioden 2011 – 2022 og
2. -deler av «PLAN NR. 435, LILLEFJELL, MOSBY» som ble stadfestet 20.03.85

I kommuneplanens arealdel er omsøkt tiltak plassert i et område avsatt til bebyggelse og anlegg, og i henhold til kommuneplanens bestemmelse § 2 er tiltaket underlagt krav om å utarbeide reguleringsplan. I denne saken er det søkt om dispensasjon fra plankravet, se drøftelser og begrunnelser under kapittelet som omhandler «dispensasjon».

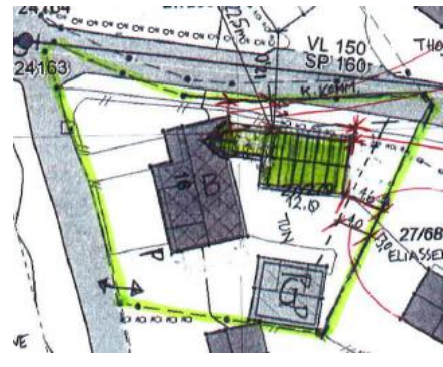
Tiltaket er og delvis i strid med formålet i «PLAN NR. 435, LILLEFJELL, MOSBY», hvor deler av omsøkt bebygd areal er avsatt til veiformål



Veiareal vist i Plan for Lillefjell



Situasjonskart oppå reguleringskart hvor veiformål er vist



Omsøkt plassering av bygg

Illustrasjonene ovenfor viser at bygget er plassert delvis oppå et formål avsatt til vei og det er i strid med kommuneplanens byggegrense for vei.

### Eksisterende forhold



Området fremstår som et boligområde med store tomter og god plass. Det er regulert inn en veiutvidelse med gang og sykkelsti på omsøkt areal. Denne veiutvidelsen er viktig for beboerne på Lillefjell terrasse hvor Tutlamoen fungerer som hoved- og eneste adkomst til boligområdet.

### Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Ingeniørvesenet uttalte seg til søknaden da den forelå i 2017. Den gang ble følgende uttalelse gitt:

*«Siden det ikke er samsvar mellom reguleringsplanen og etablert vei har vi i ingeniørvesenet diskutert og blitt enige om at det ikke kan bygges nærmere enn to meter fra fortauskant.»*

Plan- og bygningssjefen mener det er viktig å ta hensyn til regulert vei for Lillevik Terrasse, som vist på bildet ovenfor med turkis strek.

### Merknader/protester

Naboen i Tutlamoen 18 har klaget på tiltaket to ganger. Første gang ble det påpekt at tiltaket lett kan gi en ekstra boenhet og det ønsket de ikke å få imot seg.

Redskapsboden ligger 60 til 100 cm fra fortauet og de ville fått en vegg/tak mot seg på 12 x 6,5 m. De så da for seg at bygget på sikt kunne bli en bolig med opptil 2 boenheter.

Med bakgrunn i tidligere klage hadde de faktisk trodd at tiltaket ville bli mindre og mer inntrukket på tomte ved ny revidert søknad som forelå 21.11.2018, men opplever at det som nå foreligger blir verre enn første utkast. De vil få en vegg på 15,6 x 5m mot seg. De tilføyer at de har bodd i huset sitt i 31 år og kan selvfølgelig ikke forvente å ha utsikt når man bor i ett bebygget område. Men de påpeker at bakgården og terrassen blir brukt mye og de vil føle at de mister romfølelsen ved omsøkt tiltak.

### **Tilsvaret til merknader/protester**

Tiltakshaver mener naboen ikke blir berørt av tiltaket og han er uenig i naboens påstander om avstand til vei og at bygget vil bli brukt til beboelse.

### **Plan- og bygningsssjefens vedtak**

I plan- og bygningsssjefens vedtak datert 11.01.2019 ble avslaget begrunnet med følgende argumenter:

*«Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra er i uregulerte strøk å sikre at bruk av arealer, bruk av bygninger og utbygging av eiendommer vurderes grundig, helhetlig og overordnet, hvor hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning blir ivaretatt. Plankravet skal sikre at bruk og utbygging skjer forsvarlig ut fra rammer som fastlegges av de folkevalgte organer. Dette kan innebære rammer for fortetting, arkitektur, byggemønstre, utearealer, trafikk, vern av bygninger og natur mv. (alle de hensyn som en reguleringsplan eventuelt skal ivareta). Dersom ett av vilkårene for unntak fra plankrav ikke er tilfredsstillt, f.eks. minimum tomtestørrelse for enebolig, vil det ikke bare være dette hensynet (tomtestørrelse) som er relevant, men alle de mulige hensyn som en reguleringsplan skal ivareta i den aktuelle saken.*

*I Kristiansand kommunes kommuneplan er det mulig å få unntak for plankravet dersom man søker om oppføring av garasjer, boder og tilbygg på under 50m<sup>2</sup> BYA/BRA og hvor mønehøyden er maksimum 4m høy. Disse restriksjonene er tatt med i kommunens plan nettopp for å sikre at boder blir brukt til boder og ikke til bolig. Ved høyere utnyttelse på tomter må det utarbeides reguleringsplaner hvor nevnte hensyn i forhold til plankrav blir ivaretatt. Da vil man og vurdere om det lar seg gjøre å fortette andre eiendommer i området med flere bygg eller boenheter.*

*I dette området er det i tillegg behov for å justere og utbedre veien med fotgjengerfelt noe som er godt egnet for ivaretagelse gjennom en planprosess. Ingeniørvesenet har uttalt seg til avstandskravet mot vei og krever at bygget skal plasseres 2 meter fra fortauet, noe som ikke er vist på situasjonskartet vedlagt ny revidert søknad.*

*Nevnte hensyn vurderes å ikke bli ivaretatt gjennom dispensasjonssøknaden».*

### **Klage på avslaget:**

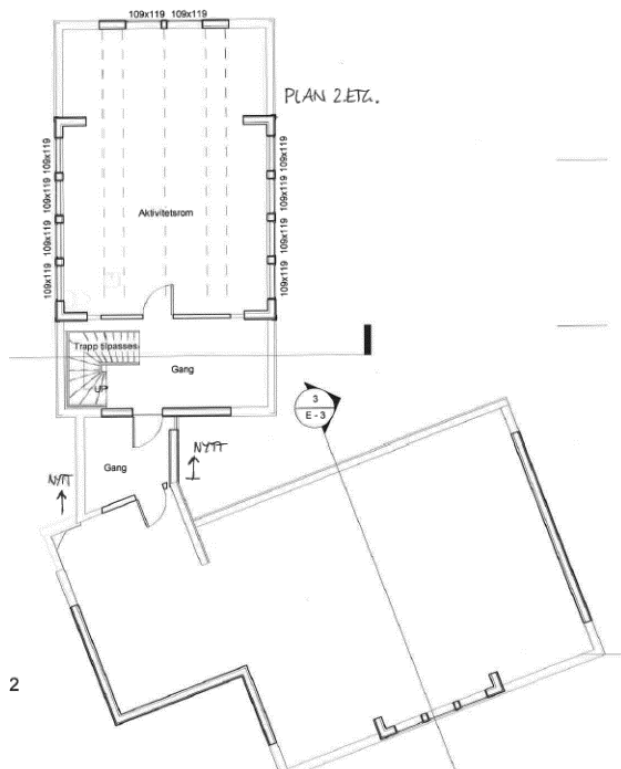
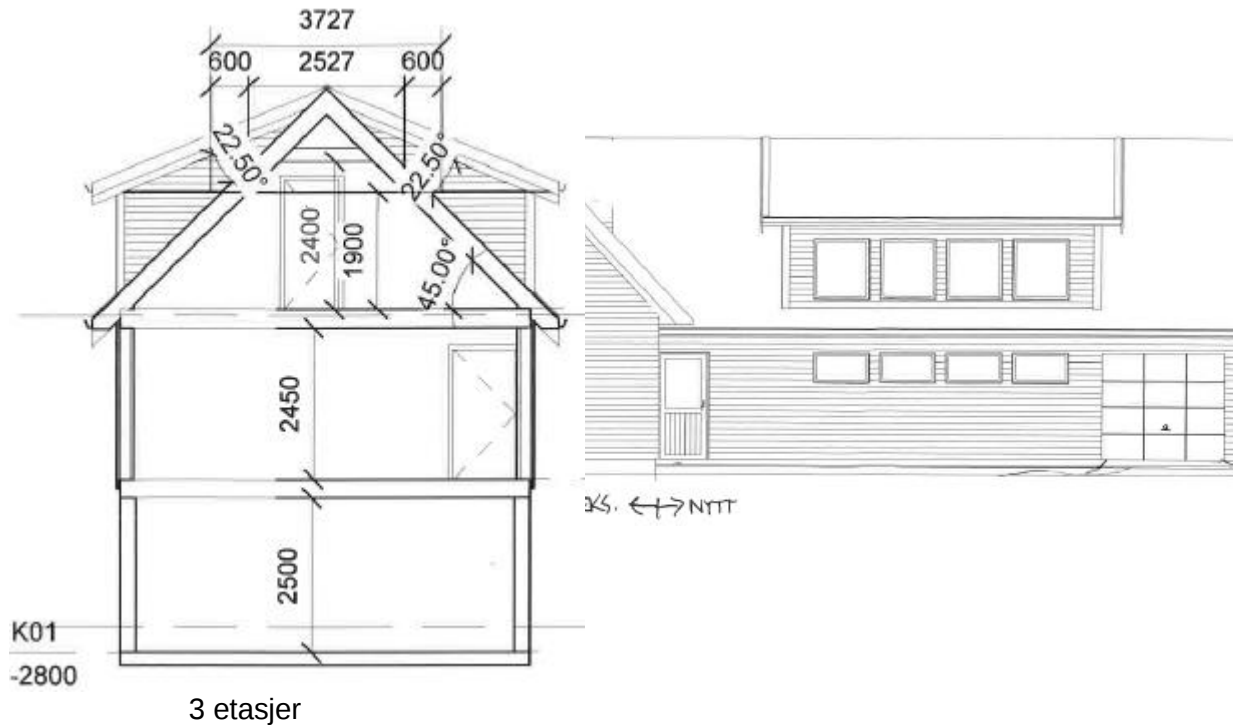
Tiltakshaver har klaget på kommunens vedtak med følgende argumenter: (Se vedlegg 4 for å lese klagen i sin helhet).

1. Naboen i Tutlamoen 18 mener bygget er tenkt plassert 60 – 100 cm fra fortau, noe tiltakshaver mener er uriktig da avstanden er 200 cm slik ingeniørvesenet har godkjent.
2. Nabo mener de mister romfølelse og utsikt, noe tiltakshaver er uenig i da bygget verken vil stenge for utsikt eller sol. Dette vil en befaring vil vise.
3. Tomten er stor og har ingen maksgrense for utnytting
4. Jeg kan bygge inntil 50m<sup>2</sup> med maks mønehøyde på 4m uten å søke, men søkte for å få et større bygg.
5. Tiltakshaver er uenig i at bygget er tenkt plassert for nærme veien i forhold til ingeniørvesenets krav på 2m avstand fra fortauet.

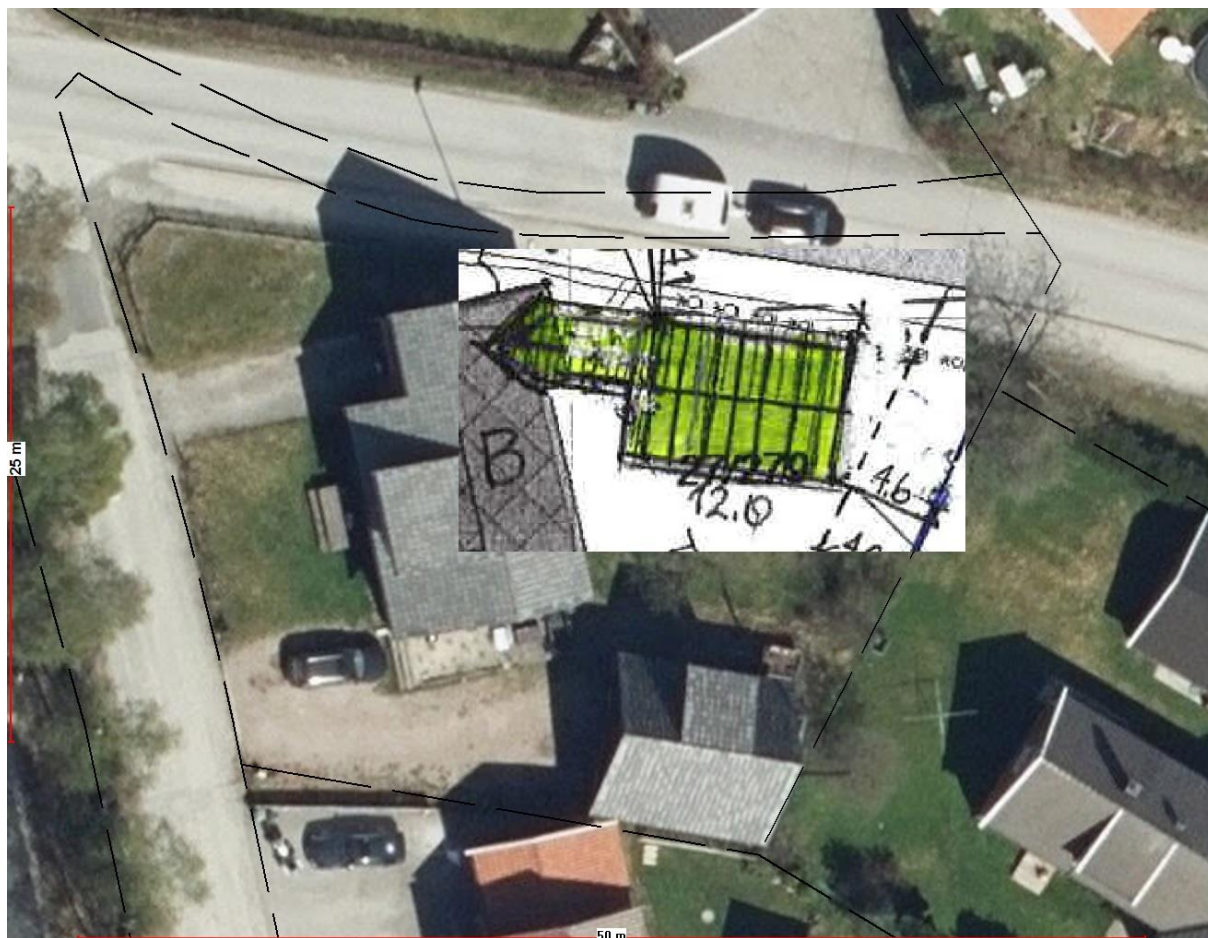
### Plan- og bygningssjefens tilsvar til klagen(e)

Plan- og bygningssjefen mener byggets plassering er uheldig både i forhold til plassering nær veg og i forhold til tomtens uteareal. Området er egnet for fremtidig regulering og da vil det dukke opp behov for både parkering, lekeplasser og mulige fortetteringer. En tilfeldig fortetting på denne tomten vil gi uheldig presedens og man kan risikere at det ikke blir mulig å realisere den regulerte sykkelstien i fremtiden.

Boden størrelse signaliserer et behov som langt overstiger normale familiers behov for bodplass og kan lett bli benyttet til boligformål.



## Plan- og bygningsjefens vurdering og konklusjon:



Kommuneplanen åpner opp for at det kan bygges garasjer, boder og tilbygg på under 50m<sup>2</sup> i uregulerte strøk uten plankrav. Når mønehøyden i tillegg er satt til 4m tilsier det at man vil hindre ukontrollert fortetting, da større bygg bl. a. lett kan omgjøres til bolig.

Plan- og bygningsjefen mener byggets plassering er uheldig både i forhold til plassering nær veg og i forhold til tomtens uteareal. Området er egnet for fremtidig regulering og da vil det dukke opp behov for både parkering, lekeplasser og andre mulige fortettinger.

En tilfeldig fortetting på denne tomten vil gi uheldig presedens og man kan blant annet risikere at det ikke blir mulig å realisere den regulerte sykkelstien i fremtiden. I tillegg kan man risikere en ugunstig fortetting som følge av uheldige føringer ved å gi omsøkt tillatelse.

# **Punkt 69/19: Holta 9A - gnr 2/802 - enebolig m/garasje - søknad om dispensasjon og rammetillatelse**

## **Bilag**

Søknad om dispensasjon B1

A10-01 Situasjonsskart D1

A40-05 Fasader E1

A40-04 Fasader 2 E2

A30-01 Snitt E3

A40-02 Perspektiv 1 E4

A40-03 Perspektiv 2 E5

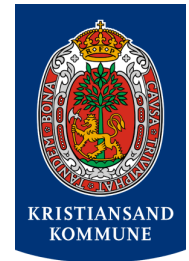
A40-01 Perspektiv 3 E6

A40-06 Perspektiv 4 E7

A20-01 1. Etasje E8

A20-02 2. Etasje E9

Tilsvaret til merknad fra Roy Reinhartsen C5.pdf



Arkivsak-dok. 201804407-9  
Saksbehandler Øyvind Fiskaa

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
04.04.2019

## Holta 9A - gnr 2/802 - enebolig m/garasje - søknad om dispensasjon og rammetillatelse

### Sammendrag:

Parsellen er en av 2 tomter som ble fradelt den 6.4.2017, ref. 201406701-39, etter at By- og miljøutvalget hadde gitt dispensasjon fra kommuneplan og fra plan- og bygningsloven § 1-8 for fradeling, ref. 201406701-18 og 201406701-25.

Tomta ligger innenfor kommuneplan for Kristiansand med formål bebyggelse og anlegg, der det er et plankrav. Den omsøkte boligen er i 2 etasjer med flatt tak.

Av situasjonsplanen som fulgte med søknad om dispensasjon for fradeling fremgår det at begge de påtenkte boligene var vist med saltak. Dette er også i samsvar med den tilgrensende reguleringsplanens bestemmelser for Hustofta Vest, som grenser til parsellen. Det samsvarer også med den nærmeste omkringliggende bebyggelsen som har saltak.

Det foreligger protest fra 2 naboer. Eier av Holta 13 skriver bl.a. at bygget vil ta lys og utsikt for oss, og gi betydelig innsyn i vårt hus og til vår terrasse. Slik vi ser det, vil et slikt bygg utvilsomt innebære en vesentlig forringelse av vår bokvalitet og boligverdi.

Med henvisning til sakens vurdering så foreslås at det ikke gis dispensasjon for omsøkte bolig.

### Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget gir ikke dispensasjon som omsøkt.](#)

[Hensynet bak kommuneplanen blir vesentlig tilsidesatt, jf. plan- og bygningslovens §§ 19-2, 11-6 «rettsvirkning av kommuneplanens arealdel» og sakens vurdering.](#)

---

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef

---

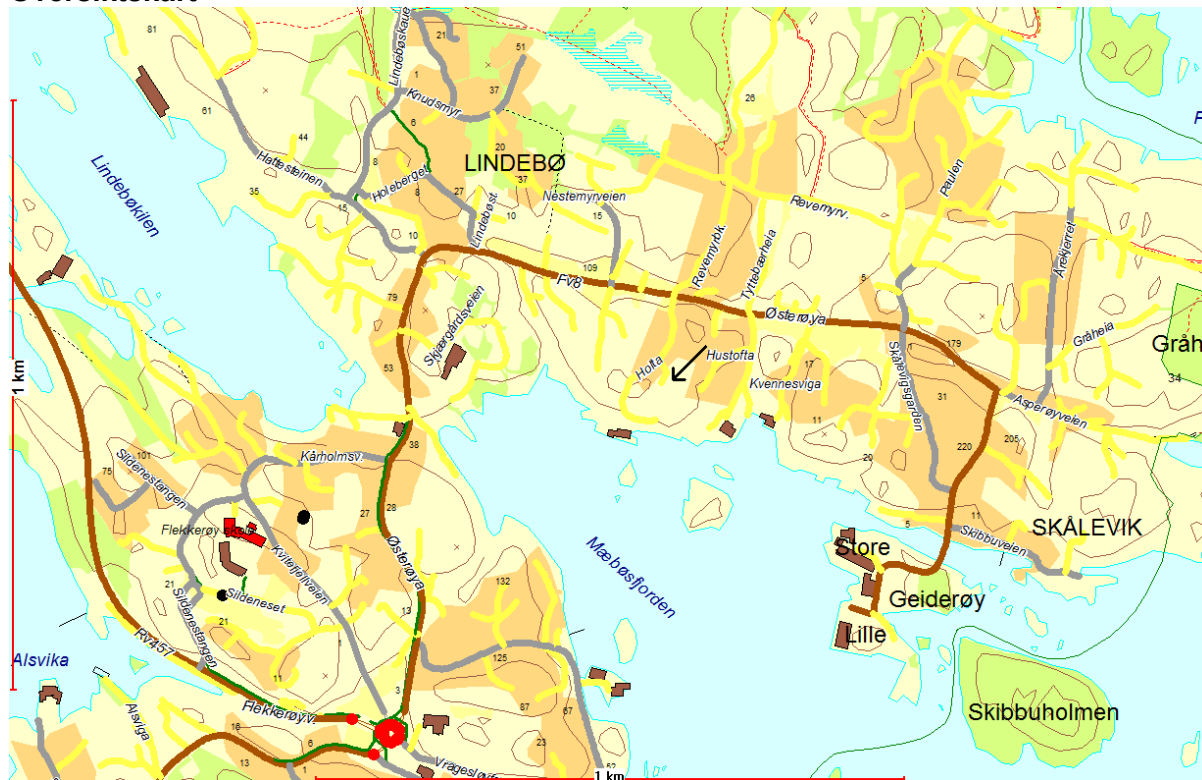
Bjørn Harald Andersen  
Byggesaksleder

Trykte vedlegg: Søknad om dispensasjon og tegninger  
Tilsvar til merknad fra eier av Holta 13  
Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

## SAKSFREMSTILLING

Parsellen ble fradelt den 6.4.2017, ref. 201406701-39, etter at By- og miljøutvalget hadde gitt dispensasjon fra kommuneplan og fra plan- og bygningsloven § 1-8 for fradeling av 2 boligtomter, jfr. ref. 201406701-18 og 201406701-25.

### Oversiktskart



Pila midt på bildet viser lokaliseringen

### Gjeldende plangrunnlag

Kommuneplan for Kristiansand 2011-2022. Vedtatt 22.6.2011. Formål: bebyggelse og anlegg.

### Sakens bakgrunn:

Byutviklingsstyret behandlet dispensasjonssaken i møtene 15.01.15 og 16.04.15:

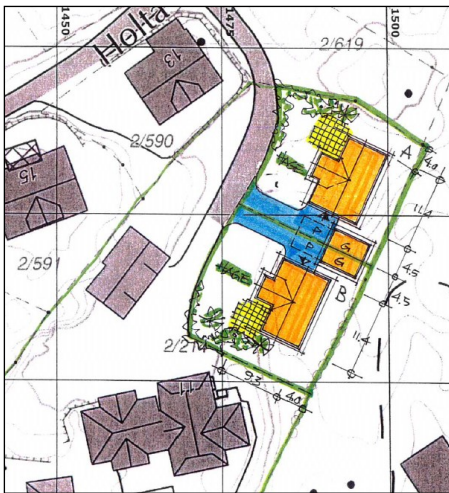
#### Byutviklingsstyrets vedtak 15.01.2015 (ref. 201406701-18):

«Byutviklingsstyret dispenserer i henhold til PBL§ 19-2 fra plankravet og tillater deling av to parseller til boligformål som omsøkt. Det vises til at tilgang til infrastruktur og vei er ivarettatt og at avkjørselstiltatelse er gitt. Tomten er godt tilpasset fortetting og er ikke synlig fra sjøen. Byutviklingsstyret kan heller ikke se at allmennhetens interesser blir tilsidesatt. Som vilkår settes at tiltakshaver avstår grunn til lekeplass som anvist på situasjonskart, jf. sakspapirene.»

#### Byutviklingsstyrets vedtak 16.04.2015 (ref. 201406701-25):

«Byutviklingsstyret omgjør sitt vedtak av 15.1.15. Det gis dispensasjon fra plankrav som omsøkt på følgende vilkår: "Før det kan gis delingstillatelse for fradeling av to tomter fra Holta 11 skal Vågsbygdveien være utbygd med tilstrekkelig kapasitet fra Lumber til Andøyveien.» Det vises til byutviklingsstyrets vurdering og begrunnelse i vedtak av 15.1.15. Klage fra nabo tas delvis til følge.»

I sak av 6.4.2017 (ref. 201406701-39) ble det gitt tillatelse til fradeling av lekeplass og begge tomtene. Det ble satt som vilkår at det må underskrives og tinglyses en erklæring som sikrer eiendommene nødvendige rettigheter for framtida til adkomst, drift og vedlikehold.



Situasjonsplan som fulgte med disp. søknad

Av situasjonsplanen som fulgte med søknad om dispensasjon fremgår det at begge de påtenkte boligene har saltak. Dette er også i samsvar med den tilgrensede reguleringsplanens bestemmelser for Hustofta Vest. Det samsvarer også med den nærmeste omkringliggende bebyggelsen som alle har saltak.

I vedlegg til søknad om fradeling het det:

«Husene tenkes plassert, slik som vist på vedlagte situasjonskart, langs den eksisterende veien inn til Holta 11. Området er flatt og husene tenkes planlagt i 1 ½ etasje i en stil som harmonerer med områdets øvrige bygningsmiljø. Husene plasseres i henhold til plan- og bygningsloven vedrørende avstand til nabogrenser. Mønehøyde skal være maksimalt 7,5 meter over eksisterende veinivå mellom husene.»



Perspektiv



Situasjonsplan

## Merknader/protester

### Protest fra eier av Holta 13:

«Vi har mottatt varsel om oppføring av enebolig på eiendommen. Formuleringen om at det varsles om dispensasjon er noe uklart for oss, men vi antar at det er ment varslet om en byggesøknad som krever dispensasjonsvedtak.

Når det ikke foreligger reguleringsplan for eiendommen og tomten ligger nær sjøen, kreves dispensasjon fra byggeforbudet i 100-meterbeltet samt dispensasjon fra plankravet.

Den korte fristen vi har til å fremsette merknader begrenser muligheten til å gå i dybden på søknaden som nå fremmes.

Generelt vil vi peke på at dispensasjon forutsetter at to særlige vilkår er oppfylt. Hensynene i lovens formålsbestemmelse samt hensynet bak plankrav og byggeforbud i strandsonen, må ikke settes vesentlig til side. Fordelene ved å gi dispensasjon må etter en samlet vurdering dessuten være klart større enn ulempene.

Noe av formålet med de strenge bestemmelsene er å sikre helhetlig planlegging og utforming av områder, samt å sikre åpenhet og forutsigbarhet for berørte parter. Strandsonen skal dessuten ha et særlig vern mot nedbygging.

Slik bygget synes utformet, vil det ruve betydelig i terrenget, og det vil utvilsomt være godt synlig fra sjøen. Bygget vil etter vårt syn få en helt annen karakter enn omliggende bygg og fremstå som et fremmedelement i området.

Reguleringsplanene for nærliggende eiendommer har stilt krav for utnyttelsesgrad og satt krav om saltak. Her søkes det for et bygg av betydelig størrelse i to fulle etasjer (med ekstra høyde) med «flatt» tak, og med terrasse så tett opp til nabotomten at det er nødvendig med særskilt tillatelse fra naboen (tomteselgeren). Bygget synes å være strukket så langt ut til de øvrige grensene som mulig uten særskilt tillatelse, og dermed dekke hele tomten.

*Det er planlagt veranda i 2. etasje mot sør og vest, hvorfra en må antas å få fri innsikt til våre oppholdsrom i 1. etg og vår terrasse mot sør. Bygget vil ta lys og utsikt for oss, og gi betydelig innsyn i vårt hus og til vår terrasse.*

*Slik vi ser det, vil et slikt bygg utvilsomt innebære en vesentlig forringelse av vår bokvalitet og boligverdi.*

*Vi har tidligere meldt merknader rundt infrastrukturen i området. Vi er bekymret for forhold ved trafikkavvikling. Og vi tenker at dagens plan for lekeareal ikke vil være tilstrekkelig for formålet, og har en særs uheldig plassering med tanke på kjøring til og fra de 5 boenhetene. Betaling for tilknytning til det private vann- og kloakkanlegget i tråd med gjeldende avtale, er så langt vi vet ikke skjedd til nå og heller ikke omtalt i saken.*

*Etter vår oppfatning har det vært til dels vanskelig å se noen klar linje og hjemlet begrunnelse i tidligere vedtak i byggesaker på denne og omkringliggende eiendommer.*

*Vi tillater oss å betvile at vilkårene for å gi byggetillatelse ved dispensasjon er oppfylt.*

*Vi ber om at det i behandlingen av byggesøknaden tas rimelige hensyn til eksisterende bebyggelse og beboere.»*

#### Merknad fra eier av gnr 2, bnr 619:

- Utnyttelsesgraden må overholdes, og oppgis nøyaktig. Det er anført ca. 41 %. Er parkering beregnet inn.
- plantegninger er ikke lagt ved.
- Ved reduksjon ønsker vi dette blir gjort i avstand fra vår felles grense.
- Ønsker at takbremmen mot min grense fjernes, ved 1. etasje og at den blir trukket mer tilbake fro 2. etasje.
- den vil dominere i forhold til avstandsregel på 4 m.
- Jeg kan akseptere et lite takutstikk over selve døren, f.eks. av glass.
- Et saltak med møneretning parallelt med vegen vil gi min tomt mer sol og dagslys inn i tomta.
- Er det mulig å få tilsendt en målsatt stikningsplan, denne har mer avstand enn 4, 0 m da den må inkludere utlekting og kledning mv. utenfor grunnmur.
- Dersom bygget blir trukket lengre bort fra grense enn hva situasjonskartet viser kan vi vurdere å trekke merknaden.
- Ønsker en opplisting av hvilke dispensasjoner som kreves for tiltaket.

#### **Tilsvar til merknader/protester**

##### Tilsvar fra søker:

- Det er i kommuneplanen til Kristiansand kommune, krav til 2 parkeringsplasser for hver boenhet. I omsøkt garasje er det beregnet 2 parkeringsplasser. Utnyttelsesgraden blir BYA 41,31%
- Det er ikke krav til at plantegninger skal legges ved i nabovarsel. Derfor ble dette ikke gjort. Det var vedlagt situasjonskart, fasadetegninger, snitt og perspektivtegninger.
- Tiltakshaver ønsker ikke å redusere tiltaket. Omsøkt avstand til grensen mot Bjørg Lindebø er i henhold til avstandskravene i grad av utnyttning.
- Takbremmen er utformet slik at den er innenfor avstandsbestemmelsene i grad av utnyttning
- Takbremmen er utformet slik at den er innenfor avstandsbestemmelsene i grad av utnyttning
- Tiltakshaver ønsker ikke et takutstikk av glass over selve døren. Han ønsker takutstikk over døren som den er varslet.
- Vi mener at saltak ikke vil gi mer lys på eiendommen til Bjørg Lindebø. I vedtaket fra byutviklingsstyret ble det tillat med planlagt mønehøyde 7,5 meter. Omsøkt høyde er 6,1 meter. Vi mener at ved å tillate boligen slik den er varslet, blir solforholdene bedre en med saltak.
- Stikningsplan vil bli utarbeidet nå rammetillatelse er gitt. Den blir selvsagt i samsvar med gjeldende avstandskrav. Den kan oversendes når den er utarbeidet.
- Tiltakshaver ønsker ikke å endre plassering på boligen.
- Det er gitt dispensasjon fra plankravet og Pbl § 1-8 for fradeling av eiendommen og for oppføring av bolig. Saksbehandler mener at plankravet og PBL § 1-8 også må vurderes i byggesaken for utformingen av boligen. derfor er det varslet om dispensasjon på nytt.

#### **Plan- og bygnings sjefens vurdering**

Tiltaket er i strid med kommuneplan og plan- og bygningsloven § 1-8, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. I dispensasjonssaken der det ble gitt dispensasjon for fradeling av tomt til boligformål var det fremlagt kun situasjonsplan. Av situasjonsplanen som fulgte med søknad om dispensasjon fremgår det at boligen har saltak. Mønet på boligen var inntegnet på situasjonsplanen.

Omsøkte bolig har flatt tak og avviker fra det som ble fremlagt i dispensasjonssaken og fra det som ellers er vanlig i strøket.

#### Generelt

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes, og naboer skal varsles. Regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og pbl § 1–8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag hvis deres saksområde blir direkte berørt. Dette er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 er det søkt om dispensasjon fra kommuneplanen og plan- og bygningsloven vedrørende henholdsvis plankrav og § 1-8 Forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.

Som begrunnelse oppgir søker bl.a. følgende:

- *Den omsøkte boligen med garasje er utformet med flatt tak. Dette gjør at bakenforliggende boliger får bedre utsikt og er den utformingen som tar mest hensyn til naboenes solforhold.*
- *Boligen blir med omsøkt plassering og utforming minst mulig eksponert fra sjøen. Vi mener også at utformingen av omsøkt bolig harmonerer veldig bra med nabohuset som har flatt tak på deler av boligen, og et mer moderne uttrykk.*
- *Det ble i søknaden som ble behandlet i byutviklingsstyret, skrevet at planlagt mønehøyde skulle være maks 7,5 meter over ferdig planert terreng. (eiendommen var ferdig planert når byutviklingsstyret var på befaring).*
- *Omsøkt bolig med de endrede tegningene får høyeste høyde 6,1 meter. (som også er gesimshøyde). Omsøkt maks høyde på bolig, er 1,4 meter lavere en planlagt høyde behandlet i byutviklingsstyret.*
- *Det har vært fremmet sammenlignbare saker for, der kommunen har gitt tillatelse til bolig med sammenlignbar utforming.*
- *Nærmeste bolig Hustofta 14 er også tillat med deler av taket utformet med flat takkonstruksjonen (se vedlagt bilde nedenfor)*
- *I dispensasjonsvedtaket fra byutviklingsstyret, ble det satt som rekkefølgekrav at Det skulle fradeles areal til lekeplass, samt at det måtte betales inn bidrag til Vågsbygdveien. Dette ble gjort for å ivareta intensjonen med plankravet.*
- *Ny bolig som det nå søkes om vil ikke ruve betydelig i terrenget og vil ikke være godt synlig fra sjøen Dette poengteres blant annet med at det er bygget/eller vil bli bygget flere boliger foran søkers bolig ((Hustofta , 14, 16, 20, 46 og 48 og Holta 9B og 11 ).*
- *I og med at takhøyden på søkers bolig er ytterligere senkes fra godkjent 7,5m til 6,1 påpekes det på at boligen vil være svært integrert i forhold til terreng og øvrig bebyggelse.*
- *Byutviklingsstyret kan heller ikke se at allmennhetens interesser blir tilsidesatt. Som vilkår settes at tiltakshaver avstår grunn til lekeplass som anvist på situasjonskart, jamfør sakspapirene. (5/4). det er fradelt grunn til lekeplass. Det er også betalt inn bidrag til Vågsbygdveien for både Holta 9A og Holta 9B (kr 70 000 pr enhet).*

#### Hensyn:

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 også sikre en forsvarlig opplysning i saken. Gjennom en planprosess vil man få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. Man vil også kunne se på tiltaket i et helhetsperspektiv med tanke på konsekvenser for naboer, omkringliggende områder og andre berørte interesser.

Hensynet bak plan- og bygningsloven § 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag er å sikre sjønære arealer mot nedbygging og privatisering. Bestemmelsen skal også sikre at allmennheten får tilgang til slike arealer, og at man unngår nedbygging av hele strandsonen.

#### Vurdering:

1) Vurdering av om hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt:

##### *a) Plankrav (bestemmelser i kommuneplanen § 2)*

Omsøkt eiendom ligger på sydsiden av Østerøya (fv.8). Deler av arealene på vest- og sydsiden av tomten er regulert.

Kommunen må i hver enkelt sak gjøre en konkret vurdering av tiltaket det søkes om opp mot hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra. Dette vil variere fra sak til sak og i delesaken så var det ikke tilstrekkelig dokumentasjon til å foreta en slik vurdering.

Isolert sett egner tomten seg til fortetting, men det beror på flere forhold som bygningens plassering, høyde, utforming, tilpasning til landskap, nabobebyggelse, infrastruktur, naboforhold etc. Utnyttelsesgraden BYA opplyses å bli på 41,31 %. Dette er noe høyt, men minste avstandskrav er etterkommet.

På snitt tegningen av omsøkte bolig er ok. utvendig flatt tak satt til kote +20,5 og gulv i 1. etg. er satt til kote +14,4.

Til sammenligning har naboens bolig som ligger på oppsiden, lenger fra sjøen, en gesims på kote +19,79 og møne på kote +23,63. Naboens bolig er oppført i 1 ½ etasje.

Av situasjonsplanen som fulgte med søknad om dispensasjon fremgår det at begge de påtenkte boligene som ble behandlet i dispensasjonssaken om fradeling hadde saltak. Det ble ikke sagt noe i vedtaket om kotehøyder eller høyder på selve bygningen.

Ut fra de tegninger som nå fremlegges er det forståelig at nabo i Holta 13 klager på at boligen vil ta utsikt, og gi innsyn til deres bolig og terrasse.

Fylkesmannen har nylig (den 09.01.2019) omgjort et vedtak der kommunen hadde gitt dispensasjon fra kommuneplan og fra pbl § 1-8 for oppføring av enebolig på gnr 2/105, like i nærheten. På samme tomte var det i 1995 gitt tillatelse til oppføring av en fritidsbolig som ikke ble oppført. Selv om sakene ikke er helt like så bør denne saken tillegges vekt utfra likhetsprinsippet.

Holtaveien er en relativt smal privat vei. Den er regulert i reguleringsplan for Gnr. 2 Bnr. 107, del av bnr. 255 Skålevik Flekkerøy, plan nr. 1001-512. Planen er imidlertid fra 1988, og det er ikke rekkefølgekrav til opparbeidelse av veien til kommunal standard. Veien er regulert i 5 meters bredde. Dagens veinormal har minimumskrav på 6 meter. Plan- og bygningsjefen mener det kan være behov for å vurdere veibredde og opparbeidelse av veien på nytt gjennom reguleringsprosess. Det er ikke tatt hensyn til fortetting av områdene nærmere fylkesveien i planen som i dag omfatter veien.

Etter en samlet vurdering mener plan- og bygningsjefen at hensynet bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt.

##### *b) Plan- og bygningsloven § 1-8*

Omsøkte eiendom ligger tilbaketrasket fra sjølinjen, med noe bebyggelse i forkant. Terrenget skråner relativt bratt opp fra sjøen. Den aktuelle delen av eiendommen ligger på en flate ca. på kote +14.

Bebyggelsen slik den er vist på situasjonskart vil trolig være synlig noen steder fra sjøen. Det ligger imidlertid bebyggelse både foran og bak de omsøkte parsellene. Dersom høyden på bebyggelsen begrenses, er plan- og bygningsjefen av den oppfatning at oppføring av boligen i liten grad vil øke det bebygde preget i området.

På bakgrunn av ovenstående vurdering mener plan- og bygningsjefen at hensynet bak plan- og bygningsloven § 1-8 ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt. Det er likevel unødvendig å vurdere grunnlag for dispensasjon etter pbl § 1-8 når vilkårene for dispensasjon fra plankravet ikke er oppfylt.

#### Konklusjon:

Hensynet bak lovens formålsbestemmelse og hensynene bak plankravet blir «vesentlig tilsidesatt» dersom det blir gitt dispensasjon og rammetillatelse for omsøkte enebolig på gnr/ bnr 2/802, jf. pbl.

§ 19-2 andre ledd første setning. Naboene som har protestert skal ikke kunne forvente å få en slik bygning foran seg mot sjøen gjennom dispensasjon.

## **Punkt 70/19: Fosseviga 21 - 7/482 - søknad om etter godkjenning av diverse tiltak**

### **Bilag**

Avslag - tilbygg

Ulovlig arbeid i strandsonen - pålegg om umiddelbar stans

7/482 - vedtak brygge

Fosseviga 21 - 7/482 - utvidelse av brygge

Fosseviga 21 - 7/482 - mulig ulovlige byggearbeid - mottatt melding - varsel

Fosseviga 21 - 7-482 - søknad om dispensasjon rev. 22.03.19



Arkivsak-dok. 201708448-14  
Saksbehandler Øyvind Fiskaa

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
04.04.2019

## Fosseviga 21 - 7/482 - søknad om ettergodkjenning av diverse tiltak

### Sammendrag:

Byggesak mottok den 26.6.2017 mail fra By- og samfunnsenheten som hadde vært på befaring i området og hadde konstatert at det hadde skjedd veldig mye på denne eiendommen - se bilder.

Hvis de ikke har tillatelse til dette så er det nok ganske alvorlig sak, het det.

Etter en del frem og tilbake ble søker gitt anledning til å søke om tiltakene i ettertid.

Det søkes om dispensasjon for følgende forhold:

- Sandkasse for lek (8 x 4 m) på brygge som er bygd uten tillatelse.
- Forankringsplattning for vannscootere (5 x 3 m) ved siden av eksisterende brygge.
- Sitteplattning, 3 trinn (5 x 3,7 m) delvis på eksisterende brygge.
- Planert adkomst fra brygga og opp til hytta inkl. trapp og støttemur m/rekkverk.

Under befaring er det også konstatert at det er etablert kunstig sandstrand og sperring av sundet med steinmasser, jfr. foto i saken.

### Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget viser til plan- og bygningsloven (pbl) og gir dispensasjon fra pbl § 1-8 og fra reguleringsplan for adkomst m/trapp/ støttemur og rekkverk fra brygga opp til hytta, jfr. sakens vurdering.

By- og miljøutvalget viser til sakens vurdering og til plan- og bygningsloven § 19-2, reguleringsplan, plan- og bygningsloven § 1-8 og avslår følgende:

- Brygge med sandkasse mot syd.
- Brygge med forankringsplattning for vannscootere mot nord.
- Sitteplattning, 3 trinn (5 x 3,7 m).

I tillegg kommer steinsetting/ sperring av sundet og kunstig sandstrand som må tilbakeføres slik det var, jfr. ortofoto fra 2011.

Sjøbod må fjernes. Det er ingen dokumentasjon på at det har vært godkjent noen sjøbod på dette stedet tidligere, jfr. ortofoto fra 2011.

Med hjemmel i pbl § 32-3 krever By- og miljøutvalget at de ulovlige tiltakene fjernes innen 01.07.2019.

---

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef

---

Bjørn Harald Andersen  
Byggesaksleder

Trykte vedlegg: Ref. nr. 201405071-10, dato 17.10.2014 – tilbygg til hytte  
Ref. nr. 201603879-2, dato 17.2.2016 – terrenngrep langs sjøen  
Ref. nr. 201603879-11, dato 13.6.2016 – gjenoppbygging av brygge  
Ref. nr. 201611337-2, dato 3.10.2016 – gjenoppbygging av brygge  
Ref. nr. 201708448-2, dat. 3.5.2018 – mulig ulovlig arbeid

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

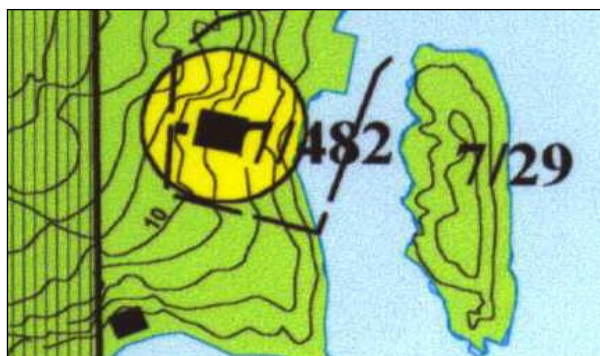
## SAKSFREMSTILLING



Oversiktsplan - pilen ned til venstre viser lokaliseringen

### Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert, og omfattes reguleringsplan for Buvannsområdet. Godkjent 16.9.98. Formål «byggeområde».



Utsnitt av reguleringsplan

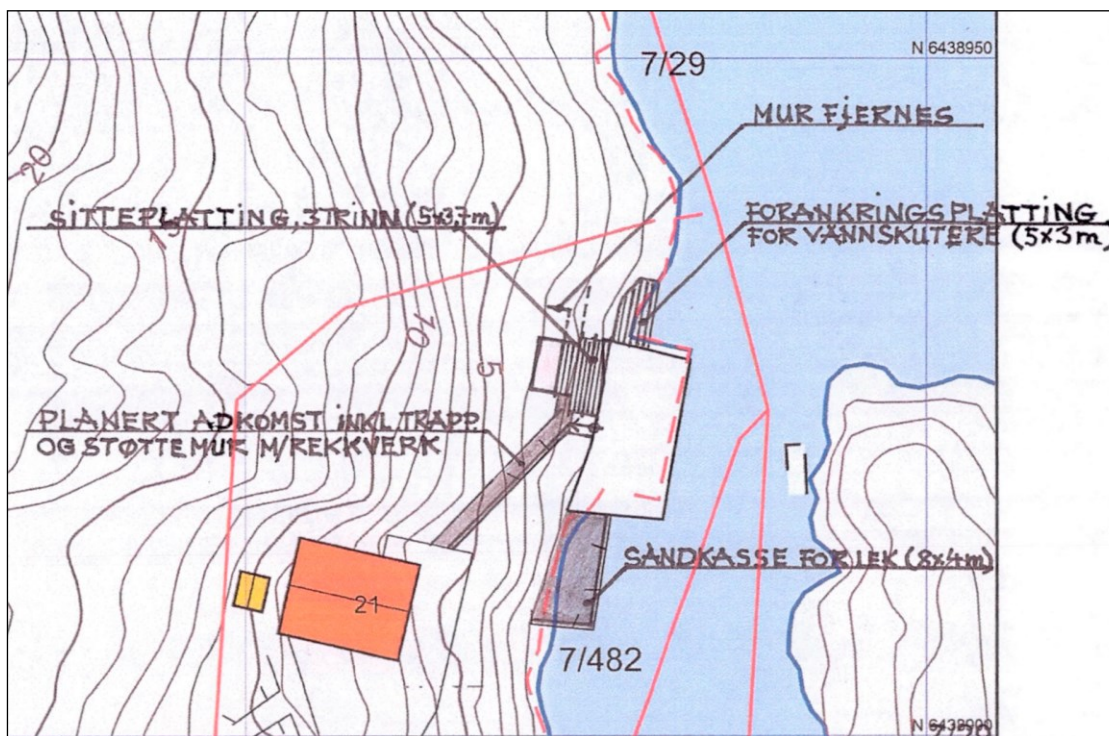
### Utdrag av reguleringsbestemmelsene:

- § 2 - Byggeområder og enkelttomter skal benyttes til fritidsbebyggelse. Hver tomt kan bebygges med en hovedbygning på inntil 60 m<sup>2</sup> brutto grunnflate i en etasje. Byutviklingsstyret kan tillate 2 etasjer der dette er akseptabelt i forhold til landskapsestetiske hensyn og naboskap. Bygninger skal gruppevis utformes enhetlig.
- § 5 - Bod/Wc på maksimum 5 m<sup>2</sup> kan hvor forholdene ligger til rette anbefales som frittliggende bygninger i rimelig nærhet til hytta.

### Søknaden:

Jeg søker nå om dispensasjon og etter godkjenning og om tillatelse til retting og/ ferdigstillelse av tiltak som har vært forhastet igangsatt av sikkerhetsmessige grunner mv.

1. Sandkasse for lek, størrelse 8 x 4 m og høyde 0,6 m over normalt havnivå.  
 Arealet er avrettet på en gammel steinfylling og sikres med en rund stokk som kantstenger for at barna skal få et eget lekeområde i nærområdet og samtidig sikre steinfyllingen.
2. Forankring for vannscootere, størrelse 5 x 3 m.  
 Dette er en anbefalt løsning av sikkerhetsmessige grunner for en farkost som ikke er egnet lagt inntil en vanlig brygge. Plasseringen er tilpasset slik at vannscooterne blir liggende innenfor ytterkanten av hovedbrygga.
3. Natursteinmur fjernes.  
 Dette er en mur som ikke har noen funksjon og vil bli fjernet.
4. Sitteplattning, størrelse 5 x 3,7 m utformet som 3 stk. 0,5 m høye trappetrinn, anlagt på et skråfjell bak brygga.  
 Denne skal fungere som en sitteplass for alle aldersgrupper istedenfor løse alternativer. Sitteplattningen erstatter en fra gammelt av anlagt bred trapp ned til brygga og samtidig sikrer at ingen sklir på skråfjellet.
5. Planert adkomst inkl. trapp og natursteinsmur m/rekkverk.  
 Dette er hovedadkomsten til fritidsboligen. På grunn av stigningsforhold opp fra brygga og sideveis skrå helning har det vært nødvendig av sikkerhetsmessige grunner å sikre adkomsten så godt som mulig for alle aldersgrupper.



Situasjonsplan

#### Sakens historie:

I byggesak den 27.10.2014, ref. 201405071-10 ble det gitt avslag på søknad om dispensasjon og byggetillatelse for oppføring av tilbygg til hytte med BYA 43,3 m<sup>2</sup> og BRA 23,2 m<sup>2</sup>.

Byggesak mottok den 26.6.2017 mail fra By- og samfunnsenheten som hadde vært på befaring i området. I mailen skrev de bl.a. følgende.... «Det har skjedd veldig mye på denne eiendommen - se bilder - og hvis de ikke har tillatelse til dette så er det nok ganske alvorlig sak. Anbefaler befaring. Det er lagt ut skjellsand ved brygga også, antar at uten å søke.»



Ovennevnte foto ble mottatt fra By- og samfunnsenheten etter at de hadde vært på befaring i område



Ortofoto 2011



Ortofoto 2018



Skråfoto 2011

Kort fortalt gjelder saken en rekke tiltak som er oppført uten tillatelse og det har vært fattet vedtak i flere saker om tiltak på eiendommen. Det vises til trykte vedlegg i saken.

Saksnr. 201405071-10, dato 17.10.2014 – tilbygg til hytte

Vedtak:

*Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jfr. samme lovs § 12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan", jf. sakens vurdering.*

Plan- og bygnings sjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Det vises til sakens vurdering og uttalelse fra Fylkesmannens miljøvern avdeling. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon foreligger ikke etter plan- og bygningsloven § 19-2.

En imøtekommelse av søknaden er betinget av at det kan gis dispensasjon fra reguleringsplan for Buvannsområde. Det foreligger søknad om dispensasjon mht. areal.

Saksnr. 201603879-2, dato 17.2.2016 – terrenginngrep langs sjøen

Vedtak:

Med hjemmel i pbl. § 32-3 gis herved pålegg om umiddelbar byggestans.

Frist for å etterkomme pålegget settes til umiddelbart.

Det vedtas herved en tvangsmulkt stor kr. 1000,- pr. dag som vil begynne å løpe fra tidspunktet for ovennevnte frist dersom pålegget ikke etterkommes.

Saksnr. 201603879-11, dato 13.6.2016 – gjenoppbygging av brygge

Vedtak:

«Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygnings sjefen i vedtak av 07.12.2015.

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2, jfr. samme lovs § 1-8 gis det dispensasjon fra pbl. § 1-8 for endring av eksisterende brygge fra trebrygge til steinbrygge og å heve brygga med 20 cm.

Det gis ikke dispensasjon for å utvide brygga. Det vises til pbl. § 1-8 og kommuneplanens bestemmelse om maks 8 meter kaifront.

Med hjemmel i pbl § 32-3 gis pålegg om at ulovlig utvidelse av brygga skal fjernes.

Rettingsarbeidet skal være gjennomført innen 30.10.2016. Bygningsmyndigheten må underrettes skriftlig når arbeidet er ferdig tilbakeført.»

Saksnr. 201611337-2, dato 3.10.2016 – gjenoppbygging av brygge

Brev:

«Det vises til søknad mottatt 5.9.2016, om dispensasjon for å utvide brygge med 8 meter mot syd. I ref. sak 201603879-11 behandlet kommunen søknad om gjenoppbygging av brygge og å heve den med 20 cm over den høyden som den gamle brygga hadde. I tillegg ble det søkt om å utvide brygga med 8 meter mot syd. Denne brygga skulle ligge 50 cm under den eksisterende brygga.

Kommunen fattet følgende vedtak i saken:

«I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2, jfr. samme lovs § 1-8 gis det dispensasjon fra pbl. § 1-8 for endring av eksisterende brygge fra trebrygge til steinbrygge og å heve brygga med 20 cm.

Det gis ikke dispensasjon for å utvide brygga. Det vises til pbl. § 1-8 og kommuneplanens bestemmelse om maks 8 meter kaifront.

Med hjemmel i pbl § 32-3 gis pålegg om at ulovlig utvidelse av brygga skal fjernes.

Rettingsarbeidet skal være gjennomført innen 30.10.2016. Bygningsmyndigheten må underrettes skriftlig når arbeidet er ferdig tilbakeført.»

Med bakgrunn i ovennevnte vedtak så anses saken som endelig avgjort og pålegget om fjerning innen 30.10.2016 endres ikke. Deres søknad mottatt 5.9.2016, anses å være behandlet.

Viss brygga ikke fjernes innen fastsatt frist vil kommunen reagere med ytterligere sanksjoner.»

Saksnr. 201708448-2, dat. 3.5.2018 – mulig ulovlig arbeid

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har mottatt melding om mulig ulovlig forhold på ovennevnte eiendom.

Det er gjort arbeider på fritidsboligen og på eiendommen som vist på vedlagte bilder.

Dette tiltaket er søknadspliktig etter PBL § 20-2, jf § 20-1 a.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten kan pr. i dag ikke se av etatens arkiver at tiltaket tidligere er omsøkt og godkjent.

Det ble også opplyst om at det er mulig å sende inn søknad i ettertid og det er denne søknad som nå er til behandling.

Det søkes om dispensasjon for følgende forhold:

1. Sandkasse for lek (8 x 4 m) på brygge som er bygd uten tillatelse.
2. Forankringsplattning for vannskutere (5 x 3 m) ved siden av eksisterende brygge.
3. Mur fjernes
4. Sitteplattning, 3 trinn (5 x 3,7 m) delvis på eksisterende brygge.
5. Planert adkomst fra brygga og opp til hytta inkl. trapp og støttemur m/rekkverk.



Foto 23.01.2019 - sitteplattung



Foto 23.01.2019 – adkomst m/støttemur etc.



Foto 23.01.2019 - stenging av sundet



Foto 23.01.2019 - brygge m/sandkasse, sandstrand



Foto 23.01.2019 - adkomst, trapp og sjøbod



Foto 23.01.2019 - forankringsplattung vannscootere



Foto 23.01.2019 – utbedring eksisterende brygge

### **Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet**

Søknaden har vært oversendt Fylkesmannens miljøvernavdeling og Fylkeskommunen til uttalelse.

Fylkesmannens miljøvernavdeling skriver i sin uttalelse av 7.1.2019:

«Etter vår vurdering vil de aktuelle tiltakene privatisere området og bidra til et økt bebygd preg på kystlandskapet. En økt privatisering av strandsonen vil vanskeliggjøre allmenhetens ferdsel gjennom området og vil kunne redusere allmenhetens bruk av det smale sundet utenfor eiendommen og den lille holmen øst for eiendommen. Reguleringsplanen legger klare føringer for hva som tillates av tilrettelegging i friluftsområdene og Fylkesmannens miljøvernavdeling kan ikke se at de utførte tiltakene er i tråd med disse føringene.

*Tiltakene vil samlet sett medføre klare ulemper i forhold til de interesser Fylkesmannens miljøvernavdeling er satt til å ivareta. Vi vurderer videre at tiltakene vil medføre en uheldig uthuling av reguleringsplanen som styringsverktøy.*

*Fylkesmannens miljøvernavdeling vil følgelig fraråde alle omsøkte tiltak. Dersom kommunen gir dispensasjon for omsøkte tiltak, vil vi vurdere å påklage vedtaket.*

*Vi ber om å få tilsendt kopi av vedtak i saken.»*

Fylkeskommunen har ikke uttalt seg til saken.

#### **Naturmangfoldloven:**

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens § 8 til 12, og vi kan, ut fra en samlet vurdering blir dette noe delt. Byggesøknaden på fritidsboligen og utfyllingen i sjøen vurderes noe forskjellig. Det vises til uttalelse fra Fylkesmannen om at tiltakene vil samlet sett medføre klare ulemper i forhold til de interesser Fylkesmannens miljøvernavdeling er satt til å ivareta.

Mht. byggesøknaden kan det neppe sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas. Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag i forhold til føre-var-prinsippet, da tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade. Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforringelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivaretatt.

Kunstig sandstrand er ikke vurdert i denne sammenheng, da det ikke foreligger søknad.

#### **Estetiske krav:**

Plan og bygnings sjefen har lagt tegninger og beskrivelse mottatt 26.11.2018, til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygnings sjefen mener at det er vist tilfredsstillende tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

De tiltak som er oppført i strandsonen er ødeleggende for det bebygde preget og naturlandskapet.

#### **VA-tilkobling:**

Tilkobling til vann- og avløpsledning er under behandling hos ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet.

#### **Plan- og bygnings sjefens samlede vurdering:**

Omsøkte tiltak krever flere dispensasjoner og det søkes følgelig også om dispensasjoner.

- Dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8.
- Dispensasjon fra reguleringsplan vedr. friluftsområde.
- Dispensasjon fra «byggegrensers langs sjø i kommuneplanens arealdel».

Tiltakene krever dispensasjon fra bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan Buvannsområdet, Holskogen- Torsteinsnes- Hellevika- Kroodden, vedtatt 16.9.1998. Fritidsboligen er punktfestet, eiendommen ellers har formål friluftsområde. I følge bestemmelsene skal friluftsområdene ikke opparbeides, og det tillates bare enkel tilrettelegging med stier, merking og bolting av båtfeste. I henhold til bestemmelsen bør brygger anordnes som fellesanlegg for flere hytter. Disse anleggene må nøye terrengtilpasses og ikke plasseres i arealer egnet til friluftformål.

I kommuneplanen er området avsatt til LNF-område med hensynssone friluftsliv, samt arealformål kombinert formål i sjø og vassdrag. I følge kommuneplanen skal brygger ved sjøen ikke ha kaifront på mer enn 8 m, og arealet skal maksimum være 16 m<sup>2</sup>. Ut fra målinger i kart anslår Fylkesmannen at eksisterende brygges kaifront er drøyt 10 meter og arealet om lag 50 m<sup>2</sup>.

For 100- metersbeltet til sjøen er det nasjonalt gitt sterke føringer med hensyn på bevaring og forbud mot tiltak.

#### **Generelt:**

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. 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 og plankrav. Denne foreleggningen er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra

planer, lovens bestemmelser om planer når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. 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. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, skal det ikke foretas en ytterligere samlet vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

#### Hensynet bak bestemmelsen om byggegrense langs sjø.

Hovedhensynet bak byggeforbudet langs sjø og vassdrag er å verne strandsonen mot byggetiltak og terrenginngrep for å sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmennhetens interesser, samt å hindre at tilgjengeligheten til sjø og vassdrag reduseres.

#### Hensynet bak bestemmelsen om reguleringsplan:

Intensjonen med å kreve bebyggelsesplan ved feltutbygging er blant annet å sikre at bebyggelsen får en enhetlig utforming, tilfredsstillende adkomstforhold og utearealer, samt tilstrekkelig tilgang på lys og luft mellom bebyggelsen

#### Hensyn formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven:

Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet, likeverd og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

#### Søknad om dispensasjon:

«Det søkes om dispensasjon for følgende forhold:

1. Sandkasse for lek (8x4 m) på brygge som er bygd uten tillatelse.
2. Forankringsplattning for vannskutere (5 x 3 m) ved siden av eksisterende brygge.
3. Mur fjernes
4. Sitteplattning, 3 trinn (5 x 3,7 m) delvis på eksisterende brygge.
5. Planert adkomst fra brygga og opp til hytta inkl. trapp og støttemur m/rekkverk.

Iflg kommunens ortofoto så var den eksisterende bryggas totale lengde i front ca. 11,3 meter i 2011 og bredde ca. 5,2 meter. Til sammen ca. 58 m<sup>2</sup>.

Den oppførte brygga som det nå søkes om har en samlet lengde i front på ca. 26,5 meter. Dette inkluderer brygge for vannscooter og brygge for sandkasse. Inkl. plattning over land har den et samlet areal på ca. 175 m<sup>2</sup> iflg. kommunens ortofoto.

For å illustrere tiltakets størrelse så har kommuneplanen bestemmelser om bryggers størrelse i de tilfeller der det gis dispensasjon. I bestemmelsen heter det at brygger skal begrenses i størrelse, og kaifront skal ikke være lenger enn åtte meter. Arealet skal maksimum være 16 m<sup>2</sup>. Plattning som del av brygge tillates ikke.

For at dispensasjon fra reguleringsplanen skal gis så kreves det at både hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra og at hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse § 1-1, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det følger av pbl § 19-2 annet ledd at det ikke kan gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det må fremgå av vedtakets begrunnelse at kommunen har vurdert og tatt stilling til disse vilkårene, jf. forvaltningslovens krav til begrunnelse.

I denne saken foreligger det negative uttalelse fra Fylkesmannens miljøvernavdeling for omsøkte tiltak.

Det heter i rundskriv fra departementet at kommunen ikke bør dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Det er derfor nødvendig med streng praksis ved behandling av dispensasjoner i 100- metersbeltet langs sjøen og forbudet i pbl § 1-8 mot bygging i 100- metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging i disse områdene, og spesielt i områder med stort utbyggingspress.

Omsøkte tiltak består av utfylling og planering, samt en steinsetting ute i sjøen som kan betraktes som en slags «kaifront». I kommuneplanen er de satt begrensninger på 8 meter kaifront på brygger. En slik privatisering av strandsonen vil i praksis kun gagne tiltakshaver.

Omsøkte tiltak er utført uten søknad, noe som er svært uheldig. At fyllingen i sjøen allerede er utført skal ikke være et argument til at det gis dispensasjon. Miljøvernavdelingen fraråder alle omsøkte tiltak og vil vurdere å påklage vedtaket dersom kommunen gir dispensasjon for omsøkte tiltak.

Utbyggingspresset i strandsonen er stort og en tillatelse vil kunne danne presedens og føre til at det vil lønne seg å bygge først å søke etterpå. Med i dispensasjonsvurderingen er også det faktum at dersom det gis dispensasjoner i denne saken, vil dette kunne skape presedens, slik at strandsonen i et større område blir bygget ut bit for bit.

Bygningsmyndighetene er av den oppfatning at dersom det gis dispensasjoner i denne saken, vil hensynet i formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven vedrørende forutsigbarhet, medvirkning og langsiktige løsninger for samfunnet bli vesentlig tilsidesatt.

Dersom det gis dispensasjoner i denne saken, vil hensynet i formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven vedrørende forutsigbarhet, medvirkning og langsiktige løsninger bli vesentlig tilsidesatt.

For at dispensasjon skal gis kreves det at både hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra og at hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse § 1-1, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Iflg kommunens ortofoto så var den eksisterende bryggas totale lengde i front ca. 11,3 meter i 2011 og bredde ca. 5,2 meter. Til sammen ca. 58 m<sup>2</sup>. Inkl. platting over land har brygga nå fått et samlet areal på ca. 175 m<sup>2</sup> iflg. kommunens ortofoto.

Kommuneplanens bestemmelser om bryggers størrelse er at maks kaifront ikke skal være lenger enn åtte meter. Arealet skal maksimum være 16 m<sup>2</sup>. Platting som del av brygge tillates ikke.

Brygga var allerede langt over den størrelse som retningslinjene tillater før de ulovlige arbeidene ble igangsatt.

De argumenter som fremføres i søknaden som f.eks. at sandkasse og brygge (steinfylling som sikres med en rund stokk) for at barna skal få eget lekeområde i nærområdet kan ikke vektlegges.

Det samme gjelder forankring for vannscootere. Det kan ikke vektlegges om dette skulle være en anbefalt løsning av sikkerhetsmessige grunner for farkost som ikke er egnet lagt inntil en vanlig brygge.

Følgende tiltak kan beholdes:

- Adkomst fra brygga og opp til hytta inkl. trapp og støttemur m/rekkverk.

Følgende tiltak må fjernes:

- Brygge som er oppført for sandkasse/ lek mot syd må fjernes.
- Brygge med forankringsplatting for vannskutere (5 x 3 m) mot nord må fjernes.
- Sitteplatting, 3 trinn (5 x 3,7 m).
- Oppført mur skal fjernes iflg. søker.

I tillegg kommer kunstig sandstrand og steinsetting som sperrer sundet. Denne må fjernes og tilbakeføres slik det var. jfr. ortofoto fra 2011.

Det er heller ingen dokumentasjon på at det har vært godkjent noen sjøbod ved brygga og den må derfor fjernes.

Omsøkte tiltak som kreves fjernet kommer klart i strid med plan- og bygningslovens § 1-8 og reguleringsplanens formål.

## **Punkt 71/19: Sømsveien 164 - 56/268 - Stødden - Klage på vedtak om godkjent tiltaksplan for håndtering av sulfidholdig stein.**

### **Bilag**

Sømsveien 164 - Stødden - 56/268 - Godkjent plan for håndtering av forurenset grunn.

Avklaring restmasser Stødden rev 041218

NOT002 Tiltaksplan Stødden

Merknader Stødden deponi sulfidholdig berg

Tillegg, klage Knarrevik, sulfidholdig steinmasser

0502 2019 Forurensning utfylling Knarrevik Nr 24



Dato 15. mars 2019  
Saksnr.: 201808827-11  
Saksbehandler Marianne Bliksås

**Saksgang**  
By- og miljøutvalget

**Møtedato**  
04.04.2019

### **Sømsveien 164 - 56/268 - Stødden – Behandling av klage på vedtak om godkjent tiltaksplan for håndtering av sulfidholdig stein.**

#### **Sammendrag**

Saken gjelder håndtering av forurenset steinmasser, ca 6000m<sup>3</sup> sulfidholdig steinmasser fra utskutt fjell på Stødden. Tiltakshaver har levert en plan for håndtering av sulfidholdig stein datert 12.07.2018 med miljøteknisk grunnundersøkelse og supplerende notat av 04.12.2018. Kommunen har godkjent en plan for håndtering av forurenset grunn etter kapittel 2 i Forurensningsforskriften, datert 17.12.2018.

Naturvernforbundet har fremstilt i klage av 21.01.2019 at de ikke har mottatt kopi av vedtaket, De reagerer på at man først har vurdert at det ikke er nødvendig med tiltak, for så å mene at det må etableres et internt deponi for sulfidstein. De mener at kommunen må undersøke om grunnarbeidene har vært slik loven forutsetter. Videre mener de at deponiet må bygges tett, og de stiller spørsmål ved om det er rimelig å vurdere planene som ett tiltaksområde. De mener at det kan være saksbehandlerefeil at naturmangfoldloven ikke er utredet, og de har sendt inn en bekymringsmelding av 21.02.2019 som følge av misfarging av vann under plastring av sjøkanten.

Administrasjonen anser klager for å ha rettslig klageinteresse. Når det gjelder utredning av saken (rent/ikke rent) har entreprenørens miljøkonsulent kommentert 25.02.2019 at de refererer to forskjellige rapporter fra to forskjellige områder. I undersøkelser av grunnarbeidene viser Naturvernforbundet til kommunens vilkår om tilgjengelig miljøkonsulent. Vår vurdering er at administrasjonen anser instruksene som er utarbeidet, samt at entreprenøren rådfører seg med egen konsulent, er tilstrekkelig. Naturvernforbundet sitt forslag til deponiløsning er ikke i samsvar med fagmiljøene sine løsninger. Det vil være unødvendig dyrt med membrantetting. Prinsippet er: hindre oksygen, vann, eller begge til massene, og sikre eventuell avrenning med et lag med masser som kan nøytralisere avrenning. På spørsmålet om Naturmangfoldloven er utredet i saken viser administrasjonen til utredningene i plan- og byggesak, og presiserer at tiltakshaver ikke har fått en tillatelse til å forurense, snarere en godkjenning av en plan for å sørge for at de ikke forurenser. Når det gjelder bekymringsmeldingen som følge av misfarging sendte administrasjonen en henvendelse til entreprenøren og fikk en tilbakemelding 05.03.2019. De viser til at det har fulgt noe finstoff med steinmasser ut, men at siltgardin, som er det reelle tiltaket her, ikke ville hatt ønsket effekt. Arbeidene har pågått i en begrenset periode og administrasjonen mener at mulig sur avrenning og mulig nitrogentilførsel vil være ubetydelig.

Forslag til vedtak

BMU avviser klagen og opprettholder vedtak om godkjenning av tiltaksplan etter kapittel 2 for Sømsveien 164 – Stødden. Klagen sendes over til Fylkesmannen i Agder for endelig avgjørelse.

Terje Lilletvedt  
Teknisk direktør

Knut Felberg  
Enhetsleder By og samfunnsenheten

**Vedlegg:**

Tiltaksplan for håndtering av sulfidholdig stein med supplerende notat.  
Vedtak om godkjent tiltaksplan.  
Klage fra Naturvernforbundet  
Notat fra konsulenten.

**Bakgrunn for saken**

Saken gjelder håndtering av forurenset steinmasser, ca 6000m<sup>3</sup> sulfidholdig steinmasser fra utskutt fjell på Stødden. Tiltakshaver har levert en plan for håndtering av sulfidholdig stein datert 12.07.2018 med miljøteknisk grunnundersøkelse og supplerende notat av 04.12.2018. Kommunen har godkjent en plan for håndtering av forurenset grunn etter kapittel 2 i Forurensningsforskriften, datert 17.12.2018.

Ikke fått kopi av vedtaket

Naturvernforbundet mener at de, gjennom sitt engasjement på Stødden, burde ha blitt orientert om vedtaket.

Klager har oversett klagefristen, men kommunen har besluttet å ta klagen under behandling jf. forvaltningsloven § 31. Klagen har for øvrig riktig adressat, form og innhold. Det er ikke vanlig praksis å legge disse vedtakene ut på høring, men gjøre en vurdering av relevante kopimottakere i behandlingen av saken.

Først ikke nødvendig med tiltak, så viser det seg å være nødvendig

Naturvernforbundet reagerer på at man har konkludert med at det først ikke er nødvendig å treffe tiltak for å håndtere sur avrenning, for så senere å konkludere med at det er behov for et spesialdeponi for sulfidholdig stein på tomta.

Tiltakshavers miljøkonsulent har kommentert klagen følgende:

*Rapportene det refereres til som fremstilles som samme sak er fra to forskjellige områder. Det har foregått sprengning i et område som har vært definert som ren, mens der situasjonen var uavklart ble sprengning avventet (se hele notatet fra konsulent vedlagt).*

I tillegg er det verd å nevne at i løpet av denne prosessen har retningslinjer for sulfidholdig stein blitt endret i perioden. Dette fordi kunnskapen om håndteringen av denne steinen er i en rivende utvikling. Kommunen gjør disse vurderingene løpende på «beste tilgjengelige kunnskap». Administrasjonen legger til at kommunen deltar i et prosjekt som skal resultere i oppdaterte og felles retningslinjer for håndtering av sulfidholdig gneis regionen.

Kommunen mener at entreprenøren har gjort det han skal etter forurensningsregelverket når han stopper arbeidet fordi han påtreffer en uavklart situasjon.

Må undersøke om grunnarbeidene har vært slik loven forutsetter

Naturvernforbundet mener at kommunen må undersøke om grunnarbeidene på Støodden har vært slik loven forutsetter, og viser til vilkår 8 i vedtaket: *Det skal være en miljøkonsulent tilgjengelig når det sorteres forurensede steinmasser.*

Prosjektet har brukt en geolog fra COWI til å utrede grunnen og levere tiltaksplan. Kommunen bruker begrepet «tilgjengelig» og «tilstede» i vilkår om miljøkonsulent (entreprenørens konsulent) avhengig av hvor viktig administrasjonen mener det vil være å sikre riktig håndtering. Her anser administrasjonen at konsulentens instruks i utgangspunktet er godt nok underlag for entreprenøren men at entreprenøren må kunne rådføre seg med en konsulent som har riktig kompetanse ved behov.

#### Om krav til deponi

Naturvernforbundet mener at for å gi allmenheten en økt trygghetsfølelse bør et spesialdeponi for sulfidholdig stein bygges opp med tett membran i bunnen og lukke steinmassene inne uten mulighet for utlekking fra massene.

Prinsippet for å sikre sulfidholdig stein er å sørge for at massene ikke blir eksponert for oksygen eller vann, eller begge. Tiltaket blir da å tette i topplag, så hverken oksygen eller vann kommer til massene, eller legge steinmasser under permanent vannstand (viktig at vannstanden ikke varierer). Konsulenten foreslår her en løsning som har vist seg å fungere godt. Deponiet skal bygges opp med masser som bufrer sur avrenning i bunnen og deponiet skal avsluttes med topptetting. Innpakking med membran og lukke steinmassene inne er ikke en anerkjent løsning og vil bli urimelig dyrt. Administrasjonen anser løsningen for deponiet som er presentert i tiltaksplanen for tilstrekkelig sikring.

#### Er det rimelig å kalle dette for et tiltaksområde?

Naturvernforbundet stiller spørsmål med hvorvidt det kan være rimelig å vurdere planområdene som et tiltaksområde.

Det er en samlet vurdering som ligger til grunn for å definere dette som felles tiltaksområde, hhv felles masseregnskap brukt fra oppstart med arbeider ved Støodden og Knarrevik, og risiko utredet av miljøkonsulent ved bruk av denne blokksteinen i båthavna (administrasjonen mener at risikoen er svært liten). Steinmasser som ikke representerer en fare er en ressurs i prosjektet som bør gjenbrukes i tiltaket fremfor å deponeres. Dette er en type nyttiggjøring av ressurser som regelverket legger opp til.

#### Naturmangfoldloven ikke utredet

Det stilles spørsmål med om det kan være saksbehandlingsfeil at Naturmangfoldloven ikke er utredet i vedtaket.

I tiltaksplanene vurderer konsulenten hvordan det konkrete tiltaket påvirker natur og miljø, og i denne konkrete planen har konsulenten vurdert at deponiet og plastring med blokkstein ikke vil påvirke av betydning (se notatet fra konsulent vedlagt).

Vurdering av naturmangfoldloven er i dette tilfellet ivaretatt gjennom behandlingen etter plan og bygningsloven. Forurensningsforskriftens kapittel 2 handler om å sørge for at bygging og graving *ikke fører til forurensning*, og at eiendommen blir ryddet så den kan brukes til *planlagt arealformål*. Kommunen skal vurdere om tiltaksplanen ivaretar *helse og miljørisikoen* ved den fremtidige arealbruken.

#### Bekymringsmelding finstoff til vannmassene

Kommunen mottok 21.02.2019 en bekymringsmelding i fht utlekking av finstoff til frie vannmasser fra arbeidene med å legge ut blokkstein. Fotografiene var tatt 06.02.2019. Naturvernforbundet viser til NVE sin rapport «Massedeponering av sprengstein i vann og forurensningsvirkninger» og hevder at forurensingen kan både komme fra sulfidholdig stein, sprengstoffrester og finpartiklet masse.

*Forhold som anses å kunne forårsake negative effekter på miljøet ved deponering kan inndeles i 4 hovedgrupper: 1. Partikkelforurensning. 2. Frigjøring og suspensjon av miljøgifter fra bunnsediment. 3. Nitrogenholdige forbindelser fra sprengstoffrester. 4. Kjemisk reaksjon, avrenning og utvasking av metaller og ioner eller blottlegging av sulfidholdige mineraler. Ulike vassdragsfunn vil ha ulike toleranseverdier eller tålegrenser for de forskjellige forurensningsparametrene. For å vurdere graden av forurensning som følge av en bestemt påvirkning, er det nødvendig at vannkvaliteten er godt undersøkt på forhånd med hensyn til de aktuelle parametrene.*

Tiltaket her er ikke massedeponering av sprengstein i vann, men plastring av strandkanten med blokkstein. Når det gjelder bildedokumentasjonen som viser finpartikulært stoff til sjø er tiltakshaver bedt om å kommentere forholdene. Det følger av vilkår 2 i godkjenning av tiltaksplanen datert 17.12.2018 at tiltakshaver «skal forhindre uakseptabel spredning av miljøgifter fra tiltaksområdet under anleggsvirksomheten og etter endt tiltak». Det som må vurderes her er omfanget av partikkelspredningen.

Fra tiltakshaver har administrasjonen fått en tilbakemelding 02.03.2019:

*Arbeidene med plastring var fullført i begynnelsen av denne uka. Vi har forholdt oss til gjeldene tillatelser, samt råd og planer som vi har fått fra våre miljørådgivere i Cowi. Det ble ikke anbefalt å bruke siltgardin i forbindelse med plastringen, da dette ikke er fylling. Dersom en hadde benyttet siltgardin måtte denne plasseres et stykke fra arbeidet for ikke å komme i konflikt med fyllingsskråningen/fyllingsfoten, den ville etter det vi fikk forklart derfor ha begrenset funksjon.*

*Etter vår oppfatning vil det måtte påregnes at det følger med noe finstoff på sprengte blokker, finstoff vil også feste seg til blokkene når de blir lagt på land, snudd og vendt for å finne riktig retning og plassering. Bildene viser langt mer farging i sjøen enn det som vi føler er representativt under arbeidet.*

Dersom det er finpartikulært materiale fra sprengstein med lave nivå av svovel vil dette bufres av sjøvann som beskrevet i tiltaksplanen. Nitrogen fra sprengstoff er en faktor som kan bidra til overgjødning eller eutrofiering. Dette er en større utfordring i ferskvann enn ut i sjøvann, og for denne resipienten vil vi mene at vannutskiftningen er så god at det ikke er en utfordring.

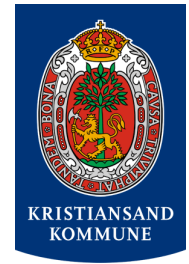
#### **Administrasjonens konklusjon:**

Administrasjonen har vurdert at Naturvernforbundet er tilkjent rettslig klageinteresse i denne saken og de er derfor gitt en utvidet klagefrist. Administrasjonen mener imidlertid at de forholdene som påpekes ikke gir grunnlag for å endre vedtaket om hvordan utsprengt sulfidstein skal håndteres i denne saken. Forslaget fra administrasjonen er at klagen tas ikke tas til følge og at saken oversendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

# **Punkt 72/19: Mindre endring av reguleringsplanen for Gnr. 13, Bnr. 13 - Jaktodden, vedtatt 15.02.1978**

## **Bilag**

- 1 Reguleringsplankart
- 2 Gjeldende reguleringsbestemmelser
- 3 Nye reguleringsbestemmelser
- 4 Gjeldende reguleringsplan
- 5 Tegnforklaring
- 6 Søknad mindre reguleringsendring
- 7 Merknad



Dato 27. februar 2019  
Saksnr.: 201816157-5  
Saksbehandler Eirik Skogstad Nilsen

**Saksgang**  
By- og miljøutvalget

**Møtedato**  
04.04.2019

**Mindre endring av reguleringsplanen for Gnr. 13, Bnr. 13 - Jaktodden, vedtatt 15.02.1978**

I henhold til plan- og bygningsloven(Pbl.) § 12-14 andre ledd er det fremmet forslag om en mindre endring av reguleringsplanen for Gnr. 13, Bnr. 13 - Jaktodden, stadfestet av Fylkesmannen 15.02.1978. Foreslått endring er at plankartet endres slik at det legges inn en ny boligtomt på eiendommen 13/1174 – Jaktodden 23 B med byggegrense for ny bebyggelse.

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget vedtar endring av reguleringsplanen for Gnr. 13, Bnr. 13 Jaktodden for eiendommen 13/1174 med revidert plankart sist datert 05.12.18, med bestemmelser sist datert 07.12.18. i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd.

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef

Eirik Heddeland Martens  
Planleder

**Lovpålagte vedlegg**

1. Forslag til endret plankart, sist datert 20.09.18.
2. Gjeldende reguleringsbestemmelser, vedtatt av bystyret 15.02.78.
3. Forslag til ny reguleringsbestemmelse
4. Gjeldende plankart, vedtatt av bystyret 15.02.78.
5. Tegnforklaring

**Bakgrunnsstoff**

1. Brev fra forslagsstiller, datert 20.09.18 med forslag til endrede reguleringsbestemmelser, sist datert 20.09.18.
2. Merknad til reguleringsendringen datert 20.12.18.



ny boligtomt på eiendommen 13/1174 – Jaktodden 23 B med byggegrense for ny bebyggelse, og det legges til rette for oppføring av en enebolig på den nye tomten. Det er foreslått derfor å foreta endring av bestemmelsene til gjeldende reguleringsplan ved at det legges til et nytt ledd til gjeldende reguleringsplan §§ 1 og 2 slik at de lyder:

#### §1

«Planens begrensning er vist på kartet med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensene kan oppføres 6 nye boliger som angitt på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning. Mindre forskyvninger kan tillates av bygningsrådet når dette ikke er til større gene for omliggende tomter eller området som helhet.

*Unntatt fra dette gjelder eiendommen 13/1174 hvor det kan tillates å fradele en eiendom som kan bebygges i tråd med § 2 andre ledd.».*

#### §2

«Byggene skal oppføres med det etasjeantall som er oppført på planen. Takvinkelen skal være 23-25 grader for en-etasjes hus. Høyde til raft skal ikke overstige 3,5 m. I skrånende terreng kan underetasje godkjennes med maksimal raftehøyde 6,5 m. Høyder regnes fra ferdig planert terreng.

*På fradelt tomt fra 13/1174 kan det innenfor byggegrenser oppføres en enebolig med inntil to etasjer med maks møne- og gesimshøyde på 5,8 m. Utnyttelsen for den fradelte eiendommen skal være maksimalt 200 m<sup>2</sup> BYA inkludert garasje, og mindre boder og garasjer kan bygges utenfor byggegrensen. Bygninger på den fradelte eiendom skal ha takvinkel skal være 0 – 25 grader.».*

#### **Gjeldende reguleringsplan:**

Det aktuelle området inngår i gjeldende «Reguleringsplan for Jaktodden», og er i denne utlagt som: Byggeområde; boliger.

I bestemmelsene til gjeldende reguleringsplan §§ 1 og 2 heter det:

«Planens begrensning er vist på kartet med reguleringsgrense.

Innenfor reguleringsgrensene kan oppføres 6 nye boliger som angitt på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning.

Mindre forskyvninger kan tillates av bygningsrådet når dette ikke er til større gene for omliggende tomter eller området som helhet.».

«Byggene skal oppføres med det etasjeantall som er oppført på planen. Takvinkelen skal være 23-25 grader for en-etasjes hus.

Høyde til raft skal ikke overstige 3,5 m. I skrånende terreng kan underetasje godkjennes med maksimal raftehøyde 6,5 m.

Høyder regnes fra ferdig planert terreng.».

I vedtak av 02.10.1985 ble det godkjent en mindre reguleringsendring som gjorde hele 13/1174 til byggeområde for bolig uten at reguleringsplanens plankart ble oppdatert. Det må således se bort ifra arealet på eiendommen som i plankartet er avsatt til lekeplass. Plankartet er nå oppdatert digital ved vektorisering av plankartet, og den digitale utgaven av reguleringsplanen er nå riktig.

Etter gjeldende reguleringsplan er det således ikke åpnet for ytterligere foretting av området.

#### **Høring av endringen:**

Forslaget ble sendt på høring i perioden 07.12.2018 til 28.12.18. Det er ikke mottatt merknader regionale-, nasjonale- eller lokale fagmyndigheter. Eier av naboeiendommen 13/1066, Liv og Knut Gausi, har imidlertid avgitt merknad til reguleringsendringen. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering.

Asplan Viak uttaler blant annet i brev datert 20.12.18 for Liv og Knut Gausi at:

- Det skal settes en rimelig frist for å uttale seg og at det i denne saken er gitt for liten tid for naboer og andre til å sette seg inn i forslaget. Det anføres videre at saken tidligere har vært gjenstand for omfattende klagebehandling hos Fylkesmannen og på bakgrunn av klagen som foreligger mot å tillate utbygging ved dispensasjon er det påfallende at kommunen velger å endre reguleringsplanen etter Pbl. § 12-14. Det vises til at mindre endring bare kan gjøres så lenge endringene ikke er spesielt konfliktfylte, og det vises til naboene i område har etablert seg i område basert på gjeldende reguleringsplan. Et nytt hus vil få store konsekvenser for trivsel, bomiljø og boligens verdi og det er massive protester fra eiere av seks omkringliggende eiendommer. Det anføres at hele reguleringsplanen eventuelt burde blitt tatt opp til en omfattende og gjennomgående vurdering. Det vises til sivilombudsmannens uttalelse vedrørende fortettingshensyn og det anføres at regulering av utnyttelsesgrad ikke kan skje ved endring etter Pbl. § 12-14. Det vises videre til at det ikke vil bli gitt frisktserklæring over eiendommen 13/1066 og dette vil bli fulgt opp rettslig.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentar

- Plan-, bygg- og oppmålingsetaten viser til at høringsfristen er satt til tre uker som er standard for høringer, men det innvilget forlenget høringsfrist på henvendelsene kommunen har mottatt. Det viste seg imidlertid at det ikke kom merknader til høringsbrevet likevel. Det vises videre til at merknadsbrevet er datert 20.12.18 og slik sett er høringsbrevet levert med god margin i forhold til fristen som var satt. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten viser videre til at det er korrekt at saken har vært gjennom en god klagebehandling, hvor departementet til slutt konkluderte med at fortetting av regulerte boligområde skal skje ved endring av reguleringsplanen og ikke ved dispensasjon. Det er nå anmodet om reguleringsendring som er i tråd med resultatet av klagesaken vedrørende dispensasjon. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten viser til at vilkårene for å endre en plan er at det «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-, bygg- og oppmålingsetaten mener endringen er innenfor dette. Lovforarbeidene til ending av plan- og bygningsloven sier protester fra nabo eller andre berørte ikke nødvendigvis vil føre til at endringen må gjennomføres som en ordinær planprosess. I Ot.prop 149 L 2015-2016 står det at det er konsekvensen av endringen, og ikke først og fremst størrelsen på endringen i seg selv som vil være utgangspunktet for om det kan være en mindre endring. Departementet mener det må gjøres en planfaglig og praktisk vurdering, og at det legges vekt på konsekvensene for omgivelsene. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil her vise til at ny bolig bli liggende bak nabo som har sendt protest. Nabo taper ikke utsikt og solforhold blir i ikke vesentlig endret. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten viser videre til at det kun er en nabomerknad/nabo som er imot fortettingen og slik sett er nok plan-, bygg- og oppmålingsetaten uenig i konklusjonen om at saken er spesielt konfliktfylt. Det vises også her til at ingen fagetater eller nasjonale eller regionale myndigheter har innvendinger til den omsøkte endringen. Videre blir det direkte feil å hevde at det foreligger massive protester fra seks omkringliggende eiendommer, det foreligger kun protester fra en nabo. I forhold til henvisningene til sivilombudsmannens uttalelser er fortettingen som er omsøkt i tråd med uttalelsene, og slik sett kan plan-, bygg- og oppmålingsetaten ikke se at dette er problematisk. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten kan derfor ikke se at regulering av utnyttelsesgrad ikke kan skje ved endring etter Pbl. § 12-14. I forhold til problematikken vedrørende frisktserklæring og adkomst er dette av ren privatrettslig karakter og ikke noe som skal avklares overordnet i reguleringsplan.

**PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING AV ENDRINGEN:**

Plan- og bygningsjefen viser til at endring av reguleringsplan kan gjennomføres dersom vilkårene i Pbl. § 12-14 andre ledd er oppfylt. Pbl. § 12-14 lyder:

«Kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene 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.».

Det er klart at den omsøkte fortettingen for Jaktoddveien 23 B vil endre situasjonen i nabolaget noe, ved at det åpnes for oppføring av en ny bolig på eiendommen 13/1174. Den nye boligen holder seg godt innenfor rammene i forhold til plasserings- og avstandsbestemmelsen i Pbl. § 29-4, og størrelsen på eneboligen og tomteutnyttelsen er ikke ulik hva som allerede er bygd i nærmiljøet. Tomtens størrelse vil fremdeles anses å være relativt store i forhold til hva som ellers er vanlig i boligfelt i byen. En utnyttelse på 200 m<sup>2</sup> BRA og under 20 %-BYA for bolig og garasje er normale størrelser i boligområdene som ligger utenfor Kristiansand sentrum. Det vises videre til at bebyggelsen som reguleringsplanen legger opp til er oppført og det er i tillegg godkjent ytterligere bebyggelse ved tidligere byggesaksbehandling. Slik sett vil den nå omsøkte fortettingen ved reguleringsplan ikke på noen måte hindre gjennomføringen av den opprinnelige reguleringsplanen.

Plan- og bygnings sjefen viser til at området i dagens reguleringsplan er regulert som byggeområde for bolig og slik sett berøres ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder av den omsøkte endringen.

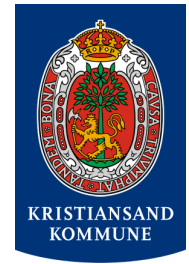
Plan- og bygnings sjefen viser videre til at den omsøkte delingen av 13/1174 vurderes å være akseptabelt med den overnevnte utnyttelsen. Eiendommens bebygd areal må anses for å være normalt ut ifra beliggenheten og begge eiendommene vil med den foreslåtte løsning være sikret gode uteoppholdsarealer og arealer for parkering. Det ble vurdert i byggesaken at endringen ikke vil medføre særlig ulemper i forhold til tap av utsikt og soltimer, men eneboligen med vist plassering i to etasjer vil kunne skape noe mer innsyn mot naboeiendommen 13/1066. I forhold til påstanden i merknaden til foreslått reguleringsendring vil medføre verdireduksjon på omkringliggende eiendommer, viser plan- og bygnings sjefen til at det eventuelt vil være et rent privatrettslig forhold og erstatning kan avgjøres etter nabolovgivningen. Det er kun en av flere naboer som har innvendinger mot endringen og plan- og bygnings sjefen kan ikke se at endringen skal kunne anses for svært konfliktskyt av den grunn. Spesielt når det ellers nabolaget er bred enighet om fortettingen og ingen fagmyndigheter eller nasjonale og regionale myndigheter har svart på høringshenvendelsen. Det vises videre til at ved reguleringsendringen av 02.10.85 hvor det regulerte friområde på 13/1174 ble endret til byggeområde, og slik sett er endringen som nå er omsøkt i tråd med arealformålet i gjeldende reguleringsplan. Endringen vurderes også å være i tråd med retningslinjene for fortetting i kommuneplanen for Kristiansand kommune kapittel 2 § 2.1.2 med utbygging langs kollektivaksen. Plan- og bygnings sjefen kan ikke se at endringen går utover hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan. Det vises her til at arealbruken er endret overtid og det pr. i dag er vanlig å bo tettere i bynære strøk, og konsekvensene av endringen som foreslås vurderes å være små.

Å dele eiendommen 13/1174 og åpne opp for ny bebyggelse på eiendommen vurderes å være en fortetting i tråd med kommuneplanen for Kristiansand kommune sin retningslinje for byvekst. Det vises her til at eksisterende boligområder med lav utnyttelse og god kollektivforbindelse kan transformeres til område med høy utnyttelse etter kommuneplanens retningslinje for fortetting.

## **Punkt 73/19: Grunnevågkilen - 4/143, 4/193, 4/201 - avslag på dispensasjon for deling - klage**

### **Bilag**

1. Søknad om dispensasjon datert 19.11.2018
2. delingsplan
3. uttalelse fra Fylkesmannens miljøvernnavdeling
4. Avslag på dispensasjon datert 23.01.2019
5. Klage på vedtak datert 9. mars 2019



Arkivsak-dok. 201827670-11  
Saksbehandler Espen Pedersen

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
04.04.2019

### **Grunnevågkilen - 4/143, 4/193, 4/201 - avslag på dispensasjon for deling - klage**

#### **Sammendrag:**

Saken gjelder klage datert 9. mars 2019 på plan- og bygningsssjefens vedtak av 23.01.2019 vedr. avslag på søknad om dispensasjon for deling av 3 eksisterende eiendommer i 5 nye parseller.

Søknaden ble avslått under henvisning til pbl § 11-6 «rettsvirkning av kommuneplanens arealdel», pbl § 1-8 «forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag» og plankravet i kommuneplanen.

Utvikling av området må vurderes i en helhetlig plan. Hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, lovens formål og forutsigbarhet vil etter plan- og bygningsssjefens vurdering bli vesentlig tilsidesatt.

Plan- og bygningsssjefen kan ikke se at det i klagen fremkommer forhold som ikke var kjent ved tidligere behandling av saken. Klagen er vedlagt i vedlegg 5.

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningsssjefens vedtak av 23.01.2019. Klagen fra søker datert 9. mars 2019 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Agder for endelig klagebehandling](#)

---

Venke Moe  
Plan- og bygningsssjef

---

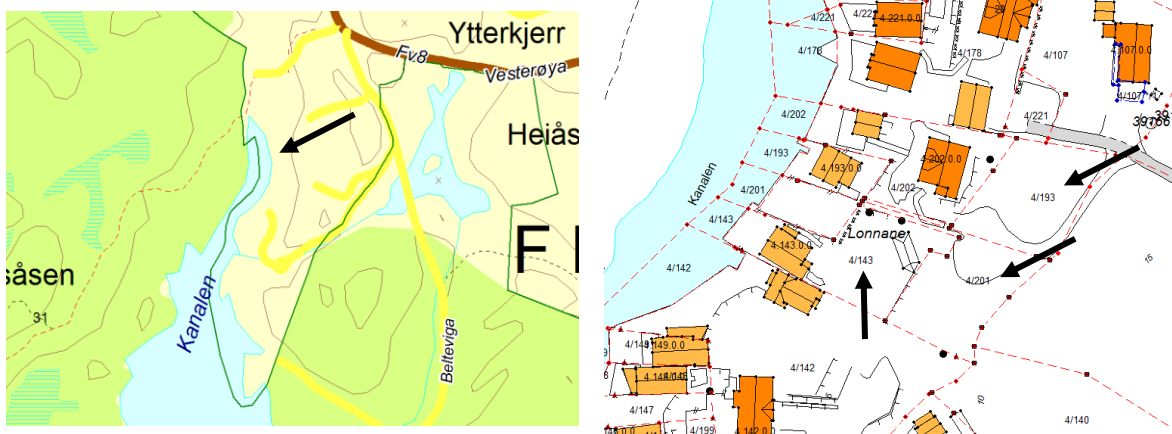
Bjørn Harald Andersen  
Byggesaksleder

Trykte vedlegg;

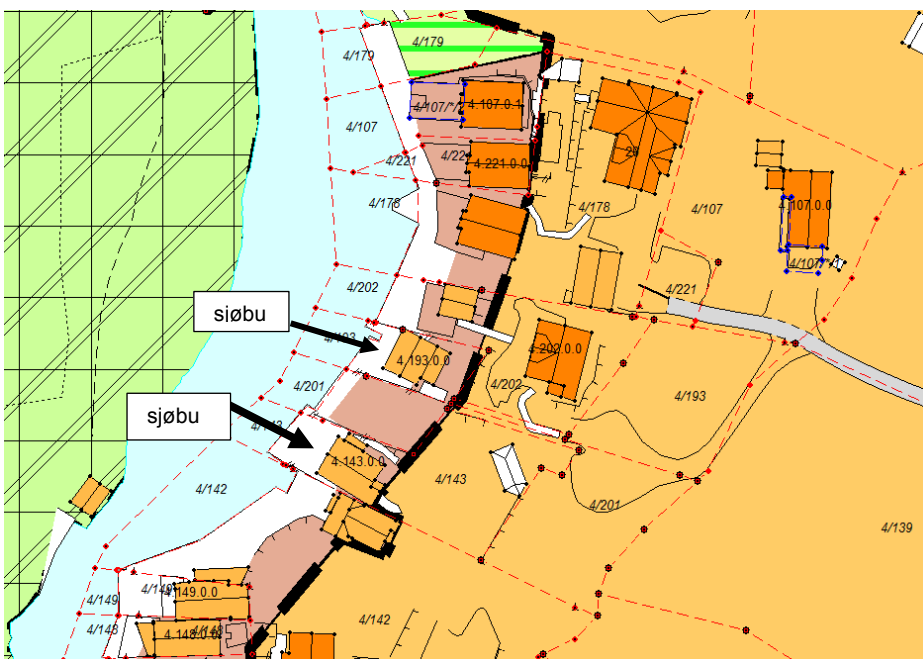
1. Søknad om dispensasjon datert 19.11.2018
2. Delingsplan
3. Uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernabdeling
4. Avslag på dispensasjon datert 23.01.2019
5. Klage på vedtak datert 9. mars 2019

## SAKSFREMSTILLING

### Oversiktskart



### Gjeldende plangrunnlag



Det er kommunedelplan for «Flekkerøya, deler av strandsonen», godkjent 21. juni 2011 som er plangrunnlaget for området langs Kanalen.

Området på land, langs østsiden av kanalen er avsatt som «annet byggeområde-nåværende».

Området i sjøen er avsatt som «områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag – vannareal for allment friluftsliv».

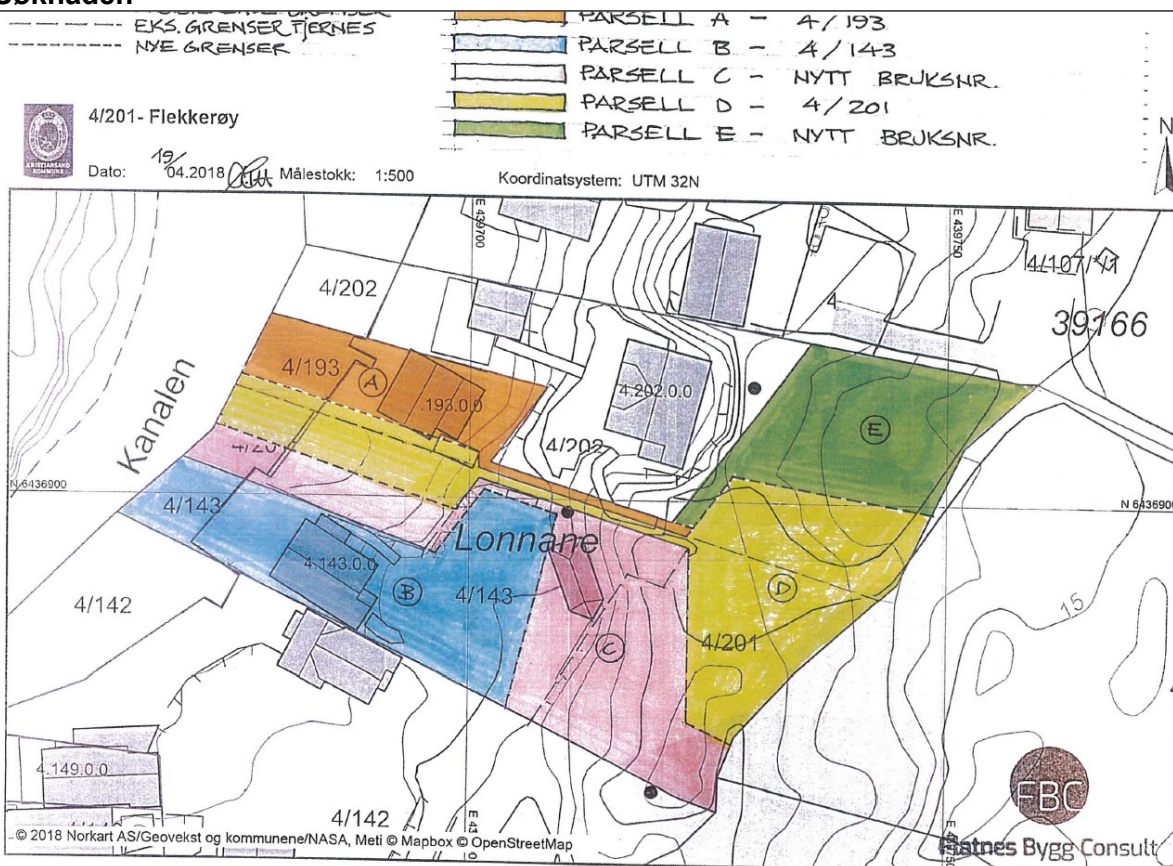
I området lenger øst for Kanalen er det Kommuneplan for Kristiansand, godkjent 22.06.2011 som er plangrunnlaget. Her er området avsatt som «fritidsbebyggelse-nåværende».

### Eksisterende forhold

Det er 3 eiendommer som omfattes av søknaden, 4/143, 193 og 201.

På 4/193 og 4/143 ligger det en sjøbu nede ved kanalen. Det er ingen annen bebyggelse på de 3 eiendommene.

## Søknaden



Søknad om dispensasjon og deling er datert 19.11.2018.

Området som søkes delt eies av Torunn, Øyvind og Petter Kristoffersen, representer ved Øyvind og Petter Kristoffersen og består av 3 bruksnummer. De 3 parsellene har i dag et totalt areal på 2214 m<sup>2</sup>.

Det er ønske om å dele opp arealet slik at man oppnår ønskede avgrensninger, som kan legge til rette for at eiernes barn kan overta hver sin parsell. Jfr. situasjonskart over. Det er ikke oppgitt areal på hver av de omsøkte parsellene.

Tiltaket er i strid med plankravet i gjeldende kommuneplan og plan- og bygningslovens § 1-8 «forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag» og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Som begrunnelse for dispensasjon oppgir ansvarlig søker/tiltakhaver følgende:

- Tiltaket innebærer kun en endring av grenser, og vil ikke være synlig eller påvirke arealet fysisk .
- Tiltaket er planlagt ut fra eiernes reelle interesser og ønsker.
- Delingen legger ikke i seg selv til rette for annen eller økt bruk, eller for videre utvikling.
- Omsøkte inndeling gir avklarte forhold mtp rettigheter, kostnader, skatt, pant, etc.
- Relevante hensyn bak pbl § 1-8 eller plankravet anses ikke for å tilsettes eller gjøres skadelidende.
- Delingen vil ikke være fysisk synlig.
- Delingen vil ikke påvirke allmennhetens mulighet til ferdsel på de berørte eiendommene.

### Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder og Vest-Agder fylkeskommune til uttalelse.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten kan ikke se at ytterligere sektormyndigheters saksområde blir direkte berørt av søknaden.

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannen i brev datert 19.12.2018. De har ingen merknader til saken.

### **Merknader/protester**

Det foreligger ikke merknader eller protester.

### **Plan- og bygningssjefens vedtak av 23.01.2019**

Søknaden ble avslått av plan- og bygningssjefen i vedtak datert 23.01.2019 under henvisning til pbl § 11-6 «rettsvirkning av kommuneplanens arealdel», pbl § 1-8 «forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag» og plankravet i kommuneplanen.

### **Klage**

Plan- og bygningssjefens vedtak ble etter utsatt klagefrist påklaget av Øyvind Kristoffersen i e-post datert 9. mars 2019. Det vises til følgende:

- Tilgjengeligheten er liten når det gjelder området vest for sjøbuene/hyttene. Det er avgitt veirett til kyststi over parsellene for alle kommende eiere.
- Hele området vi søker om er avsatt til fritidsformål/bebyggelse, i tråd med Flekkerøyplanen.
- Alle eiendommene rundt er bebygd. Vi søker bare om deling, ikke bygging.
- Fylkesmannen har ikke innvendinger. Naboene har ikke innvendinger.
- Vi anmoder om at saksbehandler tar en befaring.
- Hvis ikke anmoder vi om politisk behandling.

### **Plan- og bygningssjefens vurdering**

Forholdet til pbl § 1-8:

Hensynet bak tiltaksforbudet i strandsonen er å ivareta friluftsliv og landskapsverdier. Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, biologisk mangfold, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, der oppdeling av større eiendommer i mindre anses å redusere disse. I områder med store utbygningsinteresser er det viktig å ta særlig hensyn til allmenne interesser.

Forholdet til kommunedelplan for Flekkerøy:

Området langs sjøen er avsatt som «annet byggeområde-nåværende» og skal benyttes til nåværende bebyggelse. Fradeling og oppretting av nye bruksenheter kan ikke skje uten at det foreligger en reguleringsplan.

Forholdet til kommuneplanen:

Fradeling og utbygging kan ikke finne sted før det foreligger en reguleringsplan, jfr. pbl § 20-1 og kommuneplanens bestemmelser § 2.

Hensynet bak plankravet er å sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området og behovet for infrastruktur og rekreasjonsarealer.

Vurdering:

Omsøkte tiltak viser etablering av 2 nye tomter samt endring av grensene for de eksisterende eiendommene bnr. 143, 193 og 201. Fradeling av 2 nye tomter og om deler av området skifter eier betyr ikke nødvendigvis at området skifter karakter. Men tiltaket er relativt omfattende og gir etter plan- og bygningssjefens vurdering en føring for den videre utvikling av området og en mulig forventning om oppføring av ny bebyggelse. Oppdeling er også i strid med plan- og bygningsloven § 26-1 som sier at det ikke må opprettes ny grunneiendom som er i strid med lov, forskrift eller plan. Opprettelse av nye eiendommer må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering.

I tillegg vil det etter plan- og bygningssjefens vurdering kunne gi uheldig presedens for den videre utvikling i Grunnevågkilen.

Utviklingen av området må vurderes i en helhetlig plan.

Med denne begrunnelse vil hensynene bak bestemmelsene, bl. a. plankravet og tiltaksforbudet det søkes dispensasjon fra og lovens formål § 1-1 4. avsnitt vedr. planlegging

og forutsigbarhet, etter plan- og bygningssjefens vurdering bli vesentlig tilsidesatt. Vilåarene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsslovens § 19-2 foreligger derfor ikke.

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at klagen inneholder forhold som ikke var kjent ved tidligere behandling av saken og finner ikke å kunne anbefale fradeling og grensejustering som omsøkt 19.11.2018.

Det anbefales at vedtak av 23.01.2019 opprettholdes.

13.03.2019 Espen Pedersen

## **Punkt 74/19: Meldingssaker til by- og miljøutvalget 4.4.19**

### **Bilag**

Dvergsnestangen - 96-14 og 96-15 - Klagesak til Fylkesmannen

Mindre endring av reguleringsplan for Galgebergtangen

Mindre endring av områdeplan for Marviksletta, felt I1 - høring

Kongsgård I - mindre endring av reguleringsplan - kopi av klagebehandling

Hamreheia 66

Steinkleiva 18

Sømslia 28



Arkivsak-dok. 201900039-38  
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
04.04.2019

### **Meldingssaker til by- og miljøutvalget 4.4.19**

- 27/19 GNR 96 BNR 14, 15, Dvergsnesveien 573 – klagesak til Fylkesmannen – dispensasjon for utvidelse av forsamlingslokale/administrasjonsbygg. Plan- og bygningssjefens skriv 27.2.19. Trykt vedlegg.
- 28/19 Galgebergveien 14. Mindre endring av reguleringsplan for Galgebergtangenen. Høring. Plan- og bygningssjefens skriv 1.3.19. Trykt vedlegg.
- 29/19 Mindre endring av områdeplan for Marviksletta, felt I1 – høring. Plan- og bygningssjefens skriv 7.3.19. Trykt vedlegg.
- 30/19 Kongsgård I – mindre endring av reguleringsplan – kopi av klagebehandling. Plan- og bygningssjefens skriv 7.3.19. Trykt vedlegg
- 31/19 GNR 152 BNR 402, Hamreheia 66. Fylkesmannens behandling av klage over godkjent søknad om rammetillatelse for riving av eksisterende enebolig og oppføring av ny tomannsbolig. Fylkesmannen i Agders skriv 14.3.19. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak. Trykt vedlegg.
- 32/19 GNR 152 BNR 332, Steinkleiva 18. Fylkesmannens behandling av klage over godkjent søknad om riving av eksisterende bygninger og oppføring av ny tomannsbolig. Fylkesmannen i Agders skriv 7.1.19. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak. Trykt vedlegg.
- 33/19 GNR 58 BNR 176, Sømshia 28 – tillatelse til oppføring av utestue, overbygget uteplass ved basseng, svømmebasseng og terrasse. Plan- og bygningssjefens skriv 18.3.19. Trykt vedlegg.

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget tar meldingssakene til orientering.](#)

Thore Granheim  
Utvalgssekretær