

REFERAT By- og stedsutviklingsutvalget d. 24-06-2021

Mødedato Torsdag d. 24. juni 2021 kl. 08:30

Mødested Fjernmøte

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 10.6.2021.....	3
Møtedokumenter.....	5
Kongens gate 68C -150/872 , rammesøknad for oppføring av nytt bygg med 5 boenheter.....	18
Øvre Søm - Torsvikkleiva/Vardåsveien - 58/120 og 58/130 – mindre endring av reguleringsplan – v	26
Tømmerstøveien 2 - 95/25 - politisk behandling av søknad om dispensasjon for uttrigger/flytekai.....	37
Wolframveien 3 A, 151/2017 - klage på vedtak oversendes til politisk behandling.....	45
Mindre reguleringsendring, Solsletta, felt B, C1 og C2 - delfelt C1 - Sluttbehandling.....	48
Sørlandsparken øst - Endring av reguleringsplan - Høringsuttalelse.....	50
Endring av reguleringsplan, Mjåvann utb. trinn II, Mjåvannsveien 69. Avklaring av planinitiativ.....	53
Sluttrapport avfallsplan 2017-2020 fra Avfall Sør.....	55
Søknad fra Kilden vedr. bruk av Bystranda i 2022.....	57
Nodenesveien 25 - GB 415/66 - Klagebehandling - dispensasjon fra rekkefølgekrav om fortau.....	60
Borøya 33 B, klage på avslag på dispensasjon for brygge - 425/159.....	62
Birkedalsveien 68 - GB 423/750 - Klagebehandling - søknad om dispensasjon - etablering av ny bo	73
Torridalsvegen 386 GID 30/1, 30/6 og 32/39 Klage på deling av landbrukseiendom - Behandling et	75
Dønnestadveien 101 og 157 - GID 100/29, 100/13 Deling Klage på behandling etter jordloven § 12	76
GID 519/4 Finsådalsvegen Behandling etter jordloven § 12 - fradeling av boligtomt.....	80
Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 24.6.2021.....	87

Punkt 151/21: Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 10.6.2021

Bilag

Protokoll By- og stedsutviklingsutvalget 10.06.2021



Dato 14. juni 2021
Saksnr.: 2021000197-62
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
24.06.2021

Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 10.6.2021

Forslag til vedtak

[By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner protokollen fra møte 10.6.2021.](#)

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Punkt 2021000197-65: Møtedokumenter

Bilag

Protokoll By- og stedsutviklingsutvalget 24.6.2021

Møteinnkalling By- og stedsutviklingsutvalget 24.06.2021



PROTOKOLL BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET

Dato: 24.06.2021
Sted: Fjernmøte
Behandlede saker: 151/21-167/21
Møtets varighet: Kl. 08.30 til 14.30
Møteleder: Leder i utvalg Ole Magne Omdal

Til stede:

Ole Magne Omdal (SP)
Mette Gundersen (AP) for Jannike Sveinsdatter Arnesen (AP)
Trond Henry Blattmann (AP)
Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)
Robin Hansson (SV)
Odd Nordmo (H)
Christine Alveberg (V)
Lene Jakobsen (DEM) for Makvan Kasheikal (DEM)
Charlotte Beckmann Finnestad (KRF)
Andreas Rolf Kvist Jacobsen (FRP)
Olav Homme (UAVH)

Til stede fra administrasjonen:

Byutviklingsdirektøren
Plan- og bygningssjefen
Byggesakslederen /v Svend Åge Strisland
Byingeniøren
Parksjefen
Utvalgssekretæren

Dessuten møtte:

Tone Mjøland, Barn og unges representant
Reidar Dahlmann, rådet for funksjonshemmede

Befaringer:

Sak 152/21 – 155/21 ble befart før møtestart.

Permisjon:

Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG) ble permittert kl.14.00. Vararepresentant Elisabeth Udjus (MDG) tiltrådte møtet.

Orienteringer:

Informasjon om parkvesenets arbeidsplan og prosjekter v/Parksjef Aase Hørsdal

151/21 Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 10.6.2021
(ark.nr. 2021000197)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner protokollen fra møte 10.6.2021.
(Enst.)

152/21 Kongens gate 68C -150/872 , rammesøknad for oppføring av nytt bygg med 5 boenheter.
(ark.nr. 2020106844)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Saken utsettes for ny befarings, da det var oppstått en misforståelse om tidspunkt for oppsatt befarings.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget viser til begrunnelse i saksfremstillingen og avslår omsøkte tiltak. Det gis ikke dispensasjon fra § 5.7 mht. utnyttelse på 60% av netto tomt, § 5.7 mht. gesimshøyde på 10m mot bakgården og § 5.7 mht. krav om 25 kvm uteareal pr. boenhet i gjeldende reguleringsplan, da en er av den oppfatning at hensynene bak bestemmelsene i dette tilfellet blir vesentlig tilsidesatt, jfr. pbl. § 19-2. Protestene fra naboer tas til følge.»

SP fremmet følgende forslag til utsettelse:

«Saken utsettes for ny befarings, da det var oppstått en misforståelse om tidspunkt for oppsatt befarings.»

Voteringer:

SP sitt utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

153/21 Øvre Søm - Torsvikkleiva/Vardåsveien - 58/120 og 58/130 – mindre endring av reguleringsplan – vedtak
(ark.nr. 2020085433)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for gnr.58, bnr. 1,2, Øvre Søm med plankart sist datert 26.05.2021 og bestemmelser sist datert 04.06.2021, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.
(Enst.)

154/21 Tømmerstøveien 2 - 95/25 - politisk behandling av søknad om dispensasjon for uttrigger/flytekai
(ark.nr. 2021000313)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner søknad om dispensasjon for oppføring av flytekai. Hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger. Dispensasjonen gis under forutsetning at båtplassene skal brukes av kunder til forretningene, og ikke som fast utleide båtplasser.

Eksisterende flytebrygger inngår i planen og er private. Innen området etableres private båtplasser med uttrigger knyttet til forretningsdrift for forretningen eller for utleie. Båtplasser skal ikke være til hinder for offentlig av- og påstigning til o_KAI1. I vinterhalvåret kan o_KAI1 benyttes til båtplasser.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner søknad om dispensasjon for oppføring av flytekai. Hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger. Dispensasjonen gis under forutsetning at båtplassene skal brukes av kunder til forretningene, og ikke som fast utleide båtplasser.»

KRF/H/DEM/UAVH/FRP fremmet følgende tilleggsforslag:

«Eksisterende flytebrygger inngår i planen og er private. Innen området etableres private båtplasser med uttrigger knyttet til forretningsdrift for forretningen eller for utleie. Båtplasser skal ikke være til hinder for offentlig av- og påstigning til o_KAI1. I vinterhalvåret kan o_KAI1 benyttes til båtplasser.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling med tilleggsforslag fra KRF/H/DEM/UAVH/FRP ble enstemmig vedtatt.

155/21 Wolframveien 3 A, 151/2017 - klage på vedtak oversendes til politisk behandling
(ark.nr. 2021021980)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget omgjør plan- og bygningssjefens vedtak av 10.03.2021. Klagen fra søker datert 26.03.2021 tas til følge etter plan- og bygningslovens paragraf 19-2. Utvalget mener at fordelene ved å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene. Planens bestemmelse 3. ledd sier at «mindre tilbygg, påbygg og små bygninger kan vurderes tillatt», det er altså ikke et forbud mot å bygge uthus i området. Muren langs veien er bygget på tidligere mur, bare lagt noe høyere for å skjerme innsynet og støy fra vei og naboer. Da tiltakshaver har en hjørnetomt, som har vei på to sider har de således et større behov for skjerming enn ellers. Utvalget mener også at det tilsynelatende er forsøkt, så langt det lar seg gjøre, å få tiltakene til å samsvare med omgivelsen og den tidstypiske bebyggelsen.
(8/3)

Habilitet:

Repr. Lene Jacobsen (DEM) ønsket at utvalget skulle vurdere hennes habilitet da hun kjenner tiltakshaver.

Votering:

Repr. Lene Jacobsen (DEM) ble enstemmig erklært habil.

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 10.03.2021 Klagen fra søker datert 26.03.2021 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren for endelig klagebehandling.»

FRP/H/UAVH/KRF/DEM/AP fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget omgjør plan- og bygningssjefens vedtak av 10.03.2021. Klagen fra søker datert 26.03.2021 tas til følge etter plan- og bygningslovens paragraf 19-2. Utvalget mener at fordelene ved å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene. Planens bestemmelse 3. ledd sier at «mindre tilbygg, påbygg og små bygninger kan vurderes tillatt», det er altså ikke et forbud mot å bygge uthus i området. Muren langs veien er bygget på tidligere mur, bare lagt noe høyere for å skjerme innsynet og støy fra vei og naboer. Da tiltakshaver har en hjørnetomt, som har vei på to sider har de således et større behov for skjerming enn ellers. Utvalget mener også at det tilsynelatende er forsøkt, så langt det lar seg gjøre, å få tiltakene til å samsvare med omgivelsen og den tidstypiske bebyggelsen.»

Voterings:

Ved alternativ votering ble forslag fra FRP/H/UAVH/KRF/DEM/AP vedtatt med 8 mot 3 stemmer (MDG/SV/V)

156/21 Mindre reguleringsendring, Solsletta, felt B, C1 og C2 - delfelt C1 - Sluttbehandling
(ark.nr. 2020028270)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget vedtar mindre endring av detaljregulering for Solsletta, felt B, C1 og C2, plan-ID 1278, vedtatt av bystyret 25.04.2012 med plankart sist datert 24.03.2021 og bestemmelser sist datert 22.03.2021, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.
(Enst.)

157/21 Sørlandsparken øst - Endring av reguleringsplan - Høringsuttalelse.
(ark.nr. 2020037268)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget avgir følgende uttalelse til forslag til endring av reguleringsplan for Sørlandsparken øst:

1. Det gis et sterkt faglig råd om å ikke åpne for handel i felt F/K/I-4. Dersom Lillesand kommune ønsker å gå videre med handel bør bestemmelsene endres og presiseres slik at den begrenser seg til forretninger for plasskrevende varer (bil, båt, trelast m.v)
2. Det må innarbeides et tydelig rekkefølgekrav om at ny vei med gang/sykkelvei og kollektivløsninger opparbeides på stekningen fra kommunegrensen til rundkjøring ved E-18/Travparken. Trafikale konsekvenser av å åpne for biltrafikk på veien må utredes.
3. Det gis faglig råd om å redusere kontorandelen i planen.
4. Det gis faglig råd om at søndre del av felt F/K/I-4 må beholdes til idrett/hestesport som i gjeldende plan.

(8/3)

Forslag:

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget avgir følgende uttalelse til forslag til endring av reguleringsplan for Sørlandsparken øst:

1. Det gis et sterkt faglig råd om å ikke åpne for handel i felt F/K/I-4.
2. Det må innarbeides et tydelig rekkefølgekrav om at ny vei med gang/sykkelvei og kollektivløsninger opparbeides på stekningen fra kommunegrensen til rundkjøring ved E-18/Travparken. Trafikale konsekvenser av å åpne for biltrafikk på veien må utredes.
3. Det gis faglig råd om å redusere kontorandelen i planen.
4. Det gis faglig råd om at søndre del av felt F/K/I-4 må beholdes til idrett/hestesport som i gjeldende plan.»

SP fremmet følgende tilleggsforslag til pkt. 1:

«Dersom Lillesand kommune ønsker å gå videre med handel bør bestemmelsene endres og presiseres slik at den begrenser seg til forretninger for plasskrevende varer (bil, båt, trelast m.v).»

FRP/DEM/UAVH fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget i Kristiansand mener på prinsipielt grunnlag at Lillesand kommune står fritt til å utvikle sin egen kommune som enn de måtte ønske.»

MDG fremmet følgende forslag:

"Kristiansand kommune reiser herved innsigelse mot foreslåtte endringer i reguleringsplanen for Sørlandsparken Øst i Lillesand kommune.

Innsigelsen reises på grunn av følgende punkter:

- Planforslaget er i strid med nylig vedtatt regional plan for Kristiansandsområde.
- Planforslaget er i strid med rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging.
- Planforslaget innebærer at søndre del av felt F/K/1-4 endres fra idrett/hestesport til forretning, kontor og industri. Dette vil svekke hestesportens utviklingsmuligheter i Kristiansandsregionen.
- Planforslaget innebærer nytt byggeområde i nedslagsfeltet til et verna vassdrag (Ånavassdraget)."

Voterings:

MDG sitt forslag falt med 6 mot 5 stemmer (AP/MDG/SV/V).

FRP/DEM/UAVH sitt forslag falt med 8 mot 3 stemmer (FRP/DEM/UAVH).

Byutviklingsdirektøren innstilling ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer (DEM/FRP/UAVH).

SP sitt tilleggss Forslag ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer (DEM/FRP/UAVH).

158/21 Endring av reguleringsplan, Mjåvann utb. trinn II, Mjåvannsveien 69. Avklaring av planinitiativ. (ark.nr. 2021019480)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Det tillates igangsatt planarbeid for Mjåvannsveien 69 i henhold til innsendt planinitiativ. Planendring kan gjennomføres etter plan- og bygningsloven § 12-14.

(7/4)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Med hjemmel i plan – og bygningslovens § 12-8, 2 ledd stanses privat planinitiativ for Mjåvann, utb. trinn II.»

FRP/DEM/H/UAVH/KRF/V fremmet følgende forslag:

«Det tillates igangsatt planarbeid for Mjåvannsveien 69 i henhold til innsendt planinitiativ. Planendring kan gjennomføres etter plan- og bygningsloven § 12-14.»

Voterings:

Ved alternativ votering ble forslag fra FRP/DEM/H/UAVH/KRF/V vedtatt med 7 mot 4 stemmer (AP/MDG/SV).

159/21 Sluttrapport avfallsplan 2017-2020 fra Avfall Sør
(ark.nr. 2020032871)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget tar sluttrapporten til orientering.
(Enst.)

160/21 Søknad fra Kilden vedr. bruk av Bystranda i 2022
(ark.nr. 2021023802)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget gir Kilden tillatelse til å leie Bystranda 3. juli 2022.
(Enst.)

Habilitet:

Repr. Mette Gundersen (AP) ønsket at utvalget skulle vurdere hennes habilitet da hun sitter i styret til Kilden.

Votering:

By- og stedsutvalget erklærte enstemmig repr. Mette Gundersen (AP) inhabil. Ingen vara tiltrådte.

10 av 11 representanter til stede.

Votering:

Byutviklingsdirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Protokolltilførsel:

Barn- og unges repr. ønsket følgende protokolltilførsel:

«Bystranda er svært viktig for barn og unge i Kristiansand. Stenging av denne bør i utgangspunktet ikke utvides utover slik eksisterende praksis for Palmesus er. Når det gjelder 1 dag ekstra i 2022 kommer dette etter to år hvor området ikke har vært stengt. Dette bør være et enkelttilfelle. At det for aktører er rimeligere å bruke en scene som allerede står rigget, bør ikke være et argument som gjør utvidelse av bruken av bystranda tillat. Palmesus har allerede tillatelse til tre dager med konserter, altså 1 mer enn hva selve hoved-festivalen benytter. Etter 2022 bør dette holde.»

161/21 Nodenesveien 25 - GB 415/66 - Klagebehandling - dispensasjon fra rekkefølgekrav om fortau
(ark.nr. 2021016944)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 10.03.2021. Klage fra naboer tas ikke til følge.

Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.
(Enst.)

162/21 Borøya 33 B, klage på avslag på dispensasjon for brygge - 425/159
(ark.nr. 2021022774)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Klagen fra søker tas til følge. By- og stedsutviklingsutvalget gir i medhold av pbl § 19-2 jf. samme lov § 12-4 omsøkt dispensasjon fra kommunedelplanen og fra pbl § 1-8 for oppføring av en fem meter stor brygge med adkomststi. Omsøkt plassering ligger på byggeformål fritidsbolig. Landfeste for brygge er byggeformål. Innenfor gjeldende plan i området, Kommunedelplan for Borøya, så er dette eneste tomt med byggeformål helt til strandlinjen uten at det er egen brygge. Andre tomter med strandlinje har egen brygge. Presedens er dermed satt.

Kommunens egen enhet for landbruk og friluftsliv uttaler at omsøkt brygge ikke vil ha noen effekt på friluftslivet i området, og sier: Tiltaket vil heller ikke ha noen negativ effekt på landskapsbildet. Dette vektlegges i utvalgets vurdering.

Utvalget viser også til gamle Søgne kommunes saksfremlegg i Plan- og miljøutvalget den 24.01.2018 (søknad om dispensasjon for rivning av hytte og oppføring av ny) under kulepunkt Interesseavveining står følgende:
«Saken har så spesiell forhistorie at det ikke anses påregnelig at det vil kunne komme andre saker som kan sammenlignes med denne og som derved kunne påberope usaklig forskjellsbehandling. Faren for presedens er derfor ikke til stede.

(9/2)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder sitt eget vedtak av 22.04.2021. Klagen fra søker datert 14.05.2021 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

FRP/H/KRF/UAVH/DEM fremmet følgende forslag:

«Klagen fra søker tas til følge. By- og stedsutviklingsutvalget gir i medhold av pbl § 19-2 jf. samme lov § 12-4 omsøkt dispensasjon fra kommunedelplanen og fra pbl § 1-8 for oppføring av en fem meter stor brygge med adkomststi. Omsøkt plassering ligger på byggeformål fritidsbolig. Landfeste for brygge er byggeformål. Innenfor gjeldende plan i området, Kommunedelplan for Borøya, så er dette eneste tomt med byggeformål helt til strandlinjen uten at det er

egen brygge. Andre tomter med strandlinje har egen brygge. Presedens er dermed satt.

Kommunens egen enhet for landbruk og friluftsliv uttaler at omsøkt brygge ikke vil ha noen effekt på friluftslivet i området, og sier: Tiltaket vil heller ikke ha noen negativ effekt på landskapsbildet. Dette vektlegges i utvalgets vurdering.

Utvalget viser også til gamle Søgne kommunes saksfremlegg i Plan- og miljøutvalget den 24.01.2018 (søknad om dispensasjon for rivning av hytte og oppføring av ny) under kulepunkt Interesseavveining står følgende:

«Saken har så spesiell forhistorie at det ikke anses påregnelig at det vil kunne komme andre saker som kan sammenlignes med denne og som derved kunne påberope usaklig forskjellsbehandling. Faren for presedens er derfor ikke til stede.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra FRP/H/KRF/UAVH/DEM vedtatt med 9 mot 2 stemmer (MDG/SV).

163/21 Birkedalsveien 68 - GB 423/750 - Klagebehandling - søknad om dispensasjon - etablering av ny boenhet - bruksendring næringsbygg (ark.nr. 2020108354)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder vedtak av 29.04.2021. Klage fra tiltakshaver, datert 16.05.2021, tas ikke til følge.

Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling. (10/1)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder vedtak av 29.04.2021. Klage fra tiltakshaver, datert 16.05.2021, tas ikke til følge.

Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (FRP).

164/21 Torridalsvegen 386 GID 30/1, 30/6 og 32/39 Klage på deling av landbrukseiendom - Behandling etter jordloven § 12
(ark.nr. 2020099282)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge, By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder sitt vedtak i sak 98/21 den 29.04.
2. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.
(Enst.)

Forslag:

Parksjefen fremmet følgende innstilling:

- «1. Klagen tas ikke til følge, By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder sitt vedtak i sak 98/21 den 29.04.
2. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.

FRP la frem følgende saksopplysning som følger saken:

«Klagen tas ikke til følge. By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder sitt vedtak i sak 98/21 den 29.04.

Arealet vil kunne drives som småskalaproduksjon i et voksende marked nært et urbant område. Delingen av driftsenheten med GID 30/1, 32/39 og 30/6 vil ikke ha negativ innvirkning på eiendommene eller føre til noen drifts- og miljømessige ulemper i området. Eiendommene ligger i et LNF område med hensynsone friluftsliv slik at befolkningens mulighet til opplevelse av kulturlandskapet er godt i varetatt. Det er ikke søkt om omdisponering av jord eller at jord skal brukes til andre formål i strid med jordloven eller bruken av jord i et LNF-område. Eiendommene har tidligere vært selvstendige bruk og ikke hatt noen tilknytning til hverandre før kjøpet av GID 30/6 i 2002 fra Kristiansand kommune. De to landbrukseiendommene har en krevende topografi med bratte skråninger og mindre oppdelte teiger som gir få samdriftsfordeler.

Delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur og medfører ikke noe tap av dyrket mark, men vil i stedet tilføre arealressurser for begge landbrukseiendommene når flere bruksnumre blir inkludert i fradelte og gjenværende eiendom, jordarealer som i dag ikke er en del av driftsenheten. Driveplikten vil fortsatt være i behold for begge enheter. Tillatelsen til fradeling opphører også en midlertidig sameiesituasjon og gjenoppretter en eierstruktur som gir en forutsigbar og bærekraftig løsning hvor vi unngår ulempene av en eierstruktur som i stedet kan skape dårlig presedens fremover. Delingstillatelsen vil ikke medføre presedens, da søknaden er vesensforskjellig fra andre delingssøknader.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

165/21 Dønnestadveien 101 og 157 - GID 100/29, 100/13, deling klage på behandling etter jordloven § 12
(ark.nr. 2021001340)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder sitt vedtak i sak 123/21 fra 06.05.21.
2. Klagen oversendes Statsforvalter for endelig avgjørelse.
(Enst.)

166/21 GID 519/4 Finsådalsvegen, behandling etter jordloven § 12 - fradeling av boligtomt
(ark.nr. 2021002178)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

1. Kristiansand kommune avslår fradeling av boligtomt på 4,7 daa i medhold av jordloven § 12 på GID 519/4 i Finsådalsvegen. Begrunnelse framgår av saksutredning.
2. Administrasjonen gis fullmakt til å gi tillatelse til fradeling dersom det sendes inn ny søknad, der arealet til boligtomt ikke overstiger 2 daa og tomtegrensa er minst 4 meter fra driftsveger i skogen, og minst 30 meter fra jordbruksareal.
(8/3)

Forslag:

Parksjefen fremmet følgende innstilling:

- «1. Kristiansand kommune avslår fradeling av boligtomt på 4,7 daa i medhold av jordloven § 12 på GID 519/4 i Finsådalsvegen. Begrunnelse framgår av saksutredning.
2. Administrasjonen gis fullmakt til å gi tillatelse til fradeling dersom det sendes inn ny søknad, der arealet til boligtomt ikke overstiger 2 daa og tomtegrensa er minst 4 meter fra driftsveger i skogen, og minst 30 meter fra jordbruksareal.

FRP/DEM/UAVH fremmet følgende forslag:

«Kristiansand kommune godkjenner fradeling av boligtomt på 4,9 daa i medhold av jordlovens paragraf 12 på GID 519/4 i Finsådalsvegen. Tomten som søkes fradelt er på ca. 4,9 daa, og er i samsvar med retningslinjen gitt for tomtestørrelse bestemmelsene. Utvalget anser ikke at plasseringen av bebyggelse vil ikke være i konflikt med biologisk mangfold, eller allment friluftsliv.
Tomten er mer enn 30 meter fra dyrket mark og mer enn 50 meter fra vann. Adkomsten til boligen vil være via eksisterende driftsveg, og området for fulldyrka jord vil dermed ikke bli særlig forringet. Fradelt tomt vil være utenfor hensynssone til dyrket mark. Fradelingen vil ikke negativt påvirke videre drift, eller gi driftsmessige ulemper for landbrukseiendommen. Da utvalget godkjente tilkomstvegen var det ut fra et hensyn og ønske om bosetting i hele kommunen, utvalget var også kjent med størrelsen på tomten det var ønske om å utskille.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble parksjefens innstilling vedtatt med 8 mot 3 stemmer (DEM/FRP/UAVH).

167/21 Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 24.6.2021
(ark.nr. 2021000197)**By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:**

By- og stedsutviklingsutvalget tar referatsakene til orientering.
(Enst.)

Eventuelt**MDG:**

- Innbyggerhenvendelse om ulovlig kjøring på «snarvei» på Ryen
Det bli sett på eventuelle tiltak.

MDG fremmet følgende oversendelsesforslag:

«Utvalget ber administrasjonen vurdere å invitere en administrativ representant fra Oslo kommune til å orientere om deres arbeid med trafiksikkerhet, før den nye trafiksikkerhetsplanen kommer til politisk behandling."
Oversendelsesforslaget fikk enstemmig tilslutning.

AP:

- Henvendelse vedr gapahuk i Kjosdalen. Administrasjonen vil gi innsender et svar.

Plan- og bygningssjef gav en orientering om avholdt arkitektkonkurranse om bygging på Kjøita 6.

Venstre:

- Ønsket en kort orientering om status utbygging på Kroodden.

Møte hevet.

Punkt 152/21: Kongens gate 68C -150/872 , rammesøknad for oppføring av nytt bygg med 5 boenheter.

Bilag

Reguleringsplan

Protester fra naboer

Uttalelse fra byantikvar

Illustrasjon og soldiagram

Søknad med tegninger



Dato 26. mai 2021
Saksnr.: BYGG-20/06260-9
Saksbehandler Morten Østerud
Godkjent av Arne Kjell Brunes
Venke Moe

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato

24.06.2021

Kongens gate 68C -150/872 , rammesøknad for oppføring av nytt bygg med 5 boenheter.

Sammendrag:

Den 26.11.2020 og 16.02. mottok plan- og bygg søknad om riving av eksisterende garasje og oppføring av et nytt boligbygg i 5 etasjer med 5 boenheter hvor 3 av leilighetene er tilrettelagt for utleie. Eiendommen/arealet som ønskes utbygget utgjør to teiger. Consult Gruppen AS søker på vegne av Fennefoss Eiendom AS.

Planstatus: Reguleringsplan for Murbyen som ble godkjent 17.06.1978 og hvor eiendommen er regulert til boligformål/bevaring. Garasjen som søkes revet er ikke registrert som bevaringsverdig bygg i planen. Tiltaket er i strid med flere forhold i gjeldende reguleringsplan som det er søkt dispensasjon fra, jfr. pbl. § 19-1.

Søknaden ble forelagt Byantikvaren og i sin uttalelse av 17.12.2020 fraråder Byantikvaren omsøkte tiltak.

Det foreligger 6 naboprotester fra Kongens gate 70 og Kronprinsens gate 6A.

Søknaden fremmes for by- og stedsutviklingsutvalget (BSU) som førstegangsvedtak. Plan- og bygningssjefen er av den oppfatning at en bør avslå søknaden og ikke gi dispensasjon, da omsøkte nybygg har fått en utforming som er i strid med § 5.7 mht. utnyttelse på 60% av netto tomt, § 5.7 mht. gesimshøyde på 10 meter mot bakgården og § 5.7 mht. krav om 25kvm uteareal pr. boenhet, i gjeldende reguleringsplan. Ut fra en samlet vurdering er plan- og bygningssjefen av den mening at hensynene bak bestemmelsene i dette tilfellet blir vesentlig tilsidesatt, slik tiltaket er utformet, jfr. pbl. § 19-2. En viser ellers til Byantikvarens uttalelse av 17.12.2020 hvor tiltaket ikke kan anbefales og til protestene i saken.

Forslag til vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget viser til begrunnelse i saksfremstillingen og avslår omsøkte tiltak. Det gis ikke dispensasjon fra § 5.7 mht. utnyttelse på 60% av netto tomt, § 5.7 mht. gesimshøyde på 10m mot bakgården og § 5.7 mht. krav om 25 kvm uteareal pr. boenhet i gjeldende reguleringsplan, da en er av den oppfatning at hensynene bak bestemmelsene i dette tilfellet blir vesentlig tilsidesatt, jfr. pbl. § 19-2. Protestene fra naboer tas til følge.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Trykte vedlegg:

- 1 Søknad med tegninger mottatt 26.11.2020 og 16.02.2021.
- 2 Illustrasjoner/soldiagram
- 3 Uttalelse fra Byantikvaren av 17.12.2020.
- 4 Protester.
- 5 Reguleringsplan med bestemmelser.

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av reguleringsplan for Murbyen. Godkjent 17.06.1998.

Formål: Bolig/bevaring.

(Reguleringsplanen se vedlegg 5)

Eksisterende forhold (kort historikk):

Kongensgate 68C/D ble oppført ca. 1894 og bygningen ble regulert til bevaring i gjeldende reguleringsplan i 1998. På eiendommen har det kun vært oppført det verneverdige gate-huset og garasjen som er bygget i nyere tid. Garasjen som nå søkes revet er ikke regulert til bevaring. Gårdsrommet mellom nabobygget Kongensgate 70 og Kongensgate 68C/D har ellers ikke vært bebygget.

Søknaden:

Den 26.11.2020 ble det sendt inn rammesøknad for riving av eksisterende garasje og oppføring av et nytt frittliggende leilighetsbygg med egen inngang. Bygget er plassert mot gate og med gjennomgang til bakgården. Bygget er på 5 etasjer med 5 leiligheter hvor 3 av leilighetene er tilrettelagt for utleie. Leilighetenes størrelse varierer fra 38.7kvm BRA til 68.3kvm BRA og er gjennomgående.

Bygget er tilrettelagt med heis. Det er ikke anlagt kjeller eller mulighet for parkering på eiendommen. Dette betinger da at sportsboder for nye leiligheter vil bli plassert i kjellerplan for eksisterende verneverdige bygg på eiendommen. Nytt bygg er plassert ut mot gate i eiendomsgrense/veggliv mot Kongensgate 70 og i veggliv mot eksisterende bygg for Kongensgate 68C/D. Mot bakgården er bygget plassert 4m fra eiendomsgrense. Slik tiltaket er utformet og vist på mottatt tegninger endres takform mot Kongens gate for eksisterende verneverdig bygg for Kongens gate 68C/D.

Den del av eiendommen som ikke er bebygget mot bakgården opprettholdes som i dag som uteareal (ca. 55.2kvm) og blir felles uteareal for nybygget og eksisterende bygg for Kongensgate 68C/D.

(Søknad se vedlegg 1 og 2)

Iht. søknaden har dagens eiendom et areal på 273kvm.

Eksisterende bebyggelse er oppgitt til 141,5kvm.

Areal som skal rives er 29kvm.

Areal for ny bebyggelse 95,8kvm.

Beregnet grad av utnyttning er oppgitt til 86.9%.

Slik nybygget er utformet og plassert er det i strid med gjeldende reguleringsplan. Det er derfor søkt om dispensasjon fra § 5.7 mht. utnyttelse på 60% av netto tomt, da beregnet grad av utnyttning er oppgitt til 86.9%. Det er søkes om dispensasjon fra § 5.7 mht. gesimshøyde på 10 meter mot bakgården, da gesimshøyde blir 16m og fra § 5.7 mht. krav om 25kvm uteareal pr. boenhet som gir et samlet krav på (5 x25kvm) 125kvm, da tiltaket kun har et tilgjengelig samlet areal på ca. 55.2kvm uteareal. (42kvm på bakkeplan og 13,2 kvm på balkonger), jfr. pbl. § 19-1.

Da det ikke er vist mulighet for parkering på tomten er krav til opparbeidelse av 3 parkeringsplasser for nytt bygg ikke ivarettatt, samt krav om 1 parkeringsplass for eksisterende bygg, iht. krav som ble gitt da det ble godkjent bruksendring fra bolig til kontor for 2. og 3. etasje den 11.10.2007 i sak 200706744. Tiltaket er dermed i strid med § 11 i Kommuneplanen, slik tiltaket er utformet.

Takform mot gate er endret for verneverdig bygg for Kongensgate 68C/D, slik det er vist i mottatt søknad. Dette er i strid med § 3a i gjeldende plan, da verneverdig bygg er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall, slik som bygget fremstår i dag.

Det har vært avholdt møter mellom plan- og bygg og representant for tiltakshaver. Siste møte ble avholdt den 17.04.2021.

Uttalelser fra annen myndighet:

Søknaden ble forelagt Byantikvaren for uttalelse. I sin uttalelse av 17.12.2020 kan ikke Byantikvaren anbefale omsøkte tiltak og konkluderer med at omsøkte tiltak frarådes slik det er illustrert og beskrevet i mottatt rammesøknad av 26.01.2020. (Uttalelsen se vedlegg 3.)

Protester fra naboer:

Det foreligger 6 protester fra Kronprinsens gate 6A og Kongens gate 70 for omsøkte tiltak. Protestene går blant annet på følgende forhold:

1. Dagens balkonger mot bakgården for Kronprinsens gate 6A er ikke vist på situasjonsplanen som er vedlagt søknaden.
2. Omsøkte tiltak medfører flere ulemper enn fordeler ved at 6 leiligheter i Kronprinsens gate 6A mister lys, luft og vind på sine uteareal.
3. Deler av dagens bakgård for Kronprinsens gate 68 C/D som i dag brukes til parkering vil bli henvist til gateplan hvor politikerne har vedtatt at antall parkeringsplasser skal reduseres.
4. Kongens gate 68C/D er vernet og dersom utbyggers plan blir gjennomført vil den vernede fasaden mot nord bli helt skjult.
5. Utbyggers planer fører til at reflektert lys fra nabovegg i Kongensgate 70 vil bortfalle og det vil bli bare skygge.
6. Dagens grønne vegetasjon vil dø ved utbyggingen.
7. omsøkte tiltak bryter med reglene om verning i Murbyplanen og med en rekke bestemmelser i plan- og bygningsloven, som – samtykke avstandserklæring er ikke gitt, krav til uteareal er ikke ivarettatt, parkering er ikke ivarettatt og at det er for høy utnyttelse.

(Protestene se vedlegg 4.)

Tilsvar til merknader fra tiltakshaver:

Søker/tiltakshaver har følgende tilsvarende til mottatte protester i søknaden:

- 1.» Det stemmer at situasjonsplanen er tegnet på gammelt situasjonskart. Endringene er oppmålte grenser og at balkong på Kronprinsens gate 6A ikke er tegnet inn. Situasjonskartet bør oppdateres. Får ingen praktiske konsekvenser slik jeg ser det.
2. En forfetting vil alltid påvirke naboer. Kronprinsens gate 6A vil ikke miste sine utearealer, men vil få en endret situasjon når det kommer til sol/skygge
3. Nabo hevder at areal benyttes til biloppstilling for inntil 4 biler. Det stilles spørsmål til hvordan det er mulig å parkere inntil 4 bilen på eiendommen. I beste tilfellet vil det være plass til to biler i tandem pluss eventuelt en i eksisterende garasje. En reduksjon i parkering i sentrum er vedtatt politisk i Kristiansand kommune. Det finnes en rekke parkeringsanlegg (for eksempel Kasernen) med kapasitet.
4. Kongensgate 70 har i dag en helt tett vegg mot Kongensgate 68. Dette tolker vi som at man i en årrekke, og helt tilbake til da Kongensgate 70 ble etablert har forventet at det vil bli anlagt bebyggelse mellom 68 og 70. Vi er av den oppfatning av at tiltaket bidrar til å løfte både Kongens gate 68 og Kongensgate 70. Man sikrer en overgang mellom disse to eiendommene med en arkitektonisk kvalitet. Således kan man hevde at intensjonen med murbyplanen ikke bare ivaretas, men at man styrker de kvaliteter som murbyplanen skal verne om.
5. Det stemmer at Kongensgate 68 C/D er vernet i murbyplanen med såkalt «tykk strek». Murbyplanen åpner likevel opp for ny bebyggelse innenfor vernede områder, «under forutsetning av at nybygget viderefører murbyens miljø- og vernekvaliteter (jfr. § 3.1.). Nye bygninger med tilhørende utenbørs anlegg skal gis en plassering og utforming m.h.t. bygningsmassens størrelse, takform, materialbruk, utforming av fasader, samt farger som harmonerer med den eksisterende verneverdige bebyggelse i området.»
6. Tiltakshaver ser på muligheten til å bevare mest mulig av eksisterende vegetasjon. Dersom det i byggefasen viser seg at vegetasjon må tas ned, vil det være mulig å

anlegge ny vegetasjon.

7. I kommuneplanen er området avsatt til sentrumsformål. I kommunedelplan for Kvadraturen er området avsatt til boliger. I gjeldende reguleringsplan er eiendommen regulert til boligbebyggelse. Dette sett i lys av at det er politiske føringer på at det skal fortettes i Kvadraturen, så mener vi at det kan forventes at slike «hull» i kvartal fortettes, forutsatt at det gjøres skånsomt og harmonerer med vernebestemmelser. Vi er av den oppfatning av at tiltaket vi søker om, er en fornuftig og riktig fortetting innenfor Kvadraturens grenser som svarer på politikernes ambisjoner om en klimavennlig byutvikling der man fortetter i Kvadraturen». (Tilbakemelding er vedlagt saken.)

Plan- og bygningssjefens kommentar til nabomerknader:

For Kronprinsens gate 6A vil omsøkte tiltak medføre en vesentlig og markant endring i forhold til dagens situasjon mht. åpenhet mot nordvest og Kongens gate. Dette vil medføre en endring av forhold til lys, luft og utsyn for dagens uteareal/terrasser for Kronprinsens gate 6A. Omsøkte tiltak har ikke tilpasset seg nabobebyggelsen og prinsipper for utforming jfr. § 7 og mht. høyde jfr. § 5.7 og 5. avsnitt, da nytt bygg vil få en gesimshøyde mot bakgården på 16meter som er markant høyere enn 10 meter som reguleringsplanen gir anledning til under visse forutsetninger. Forutsetninger for å oppføre et bygg med gitte gesimshøyde er blant annet at tiltaket forholder seg til gjeldende plan mht. utnyttelse på 60% av netto tomt, jfr. § 5.7. Dette forhold ivaretas ikke, derimot søkes det om en utnyttelse på 86,9% som er vesentlig mer enn det reguleringsplanen gir rom for. Forhold til gjeldende reguleringsplan mht. høyde og utnyttelse blir derimot vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet. Plan- og bygningssjefen kan heller ikke se at prinsipper for ny bebyggelse mot bakgården mht. størrelse, takform, utforming er ivaretatt slik at nybygget ikke harmonerer med den eksisterende verneverdige bebyggelsen, slik kravet er i gjeldende plan jfr. § 7.

Omsøkte tiltak er i strid med § 11 i Kommuneplanen mht. krav om parkering, hvor det er satt krav til min. 0,5 parkeringsplass pr. boenhet. Dette medfører at det er krav om opparbeidelse av 3 parkeringsplasser for omsøkte tiltak, i tillegg til krav om 1 plass for Kongensgate 68C og D. Disse forhold er ikke ivaretatt for tiltaket slik tiltaket er utformet og det er ikke søkt om dispensasjon fra gjeldene krav. Søker henviser i søknaden til mulighet for frikjøp fra parkeringskravet, men det er flere år siden politikerne opphevet denne mulighet. Krav om parkering er ikke avgjørende for vedtaket.

Kongens gate 68C/D er regulert til bevaring hvor fasader da er vernet og hvor bygningen er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall, jfr. § 3 i gjeldende plan. Takform for Kongensgate 68C/D mot Kongens gate er ifølge søknaden og mottatt tegninger endret i forhold til slik bygget er i dag. Endring av takform er i strid med intensjonen mht. bevaring av bygninger i gjeldende reguleringsplan for Murbyen, jfr. § 3.

Ved at gesimshøyde mot bakgården er fastsatt til 16meter for omsøkte tiltak, så vil dette medføre mer skygge for Kronprinsens gate 6A i forhold til slik det er i dag. Omsøkte tiltak er i strid med både § 5.7, 5. avsnitt hvor gesimshøyde er satt til 10meter og § 7 mht. at etasje antall for nye bygninger og høyde skal tilpasses til den verneverdige nabobebyggelsen, som omsøkte tiltak ikke gjør i dette tilfellet mot bakgården. Plan- og bygningssjefen er derimot av den mening at forhold til høyde på dette punkt blir vesentlig tilsidesatt. Dette medfører også en vesentlig endring av dagens forhold for nabo mot bakgården, slik tiltaket er utformet.

Det er riktig slik protesterende naboer påpeker at omsøkte tiltak er i strid med flere forhold i gjeldende reguleringsplan. Dette har etter plan- og bygningssjefens syn medført at flere av gjeldende bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt slik tiltaket er utformet. Plan- og bygningssjefen viser ellers til Byantikvarens konklusjon og uttalelse av 17.12.2020.

Plan- og bygningssjefens samlede vurdering:

Ved vurdering av søknaden har plan- og bygningssjefen vektlagt følgende forhold: Eksisterende garasje som det nå søkes om å rive er av enkel karakter og av nyere dato slik søker påpeker. Garasjen er ikke regulert til bevaring. Plan- og bygningssjefen har for

sin del derfor ikke merknader til at eksisterende garasje kan rives, jfr. § 3.3 i gjeldende plan.

Når bygninger som ikke er verneverdige ønskes fjernet og det søkes om oppføring av nytt bygg, da skal nybygg ved form, dimensjoner og utseende søkes tilpasset sine omgivelser og områdets karakter, jfr. gjeldende plan og ordlyd i § 3.3 og § 7. Omsøkte tiltak forholder seg ikke til gjeldende plan mht. utnyttelse (§5.7), mht. høyde mot bakgården (§5.7) og mht. krav til uteareal (§5.7) - slik også byantikvaren sier i sin uttalelse av 17.12.2020. Da tiltaket er i strid med gjeldende plan, slik det er beskrevet over, kan plan- og bygningssjefen ikke se at premissene for oppføring av nytt bygg, slik det er beskrevet i § 3.3 og § 7 er til stede i dette tilfellet, slik tiltaket er utformet. Omsøkte tiltak betinger derfor dispensasjoner som innebærer at hensynene til flere bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt ved en realisering av tiltaket, jfr. pbl. § 19-2.

Det er derfor søkt om dispensasjon fra § 5.7 mht. utnyttelse på 60% av netto tomt, jfr. pbl. § 19-1. Som begrunnelse oppgir søker blant annet at hensynet bak bestemmelsen er å – «sørge for å begrense bygningsmassen til et fornuftig nivå med tilstrekkelig åpne arealer mellom eller rundt bygningene slik at området skal fremstå som åpne områder. Bygningsvolumet reguleres i forhold til behovet for uteoppholdsarealer og forhold til omgivelser – samt sikre en viss ensartethet i området».

Plan- og bygningssjefen er av den oppfatning at det er nettopp disse forhold som ikke blir ivare tatt, men derimot vesentlig tilsidesatt slik tiltaket er utformet. Det søkes om en utnyttelse på 86,9% som medfører at det ikke er tilstrekkelig med åpne utearealer for ny bebyggelse og for eksisterende bebyggelse mht. uteareal pr. boenhet – samt at forhold til naboer Kongens gata 6A blir vesentlig forandret i forhold til dagens situasjon, slik også naboprotester uttrykker. Mot bakgården fremstår nybygget som et fremmed element med sin høye bakvegg på 16meter som ikke hensyntar forhold til den vernede bebyggelsen mht. utforming og sikrer derved ikke «en viss ensartethet i området» slik søker skriver. Da eiendommen er begrenset og tiltakshaver ønsker om å bebygge 86,9% av gitt eiendom, er plan- og bygningssjefen av den mening at hensynet bak bestemmelsen og krav om at maks 60% av tomtearealet kan bebygges blir vesentlig tilsidesatt slik tiltaket er utformet.

Det søkes om dispensasjon fra § 5.7 mht. gesimshøyde på 10 meter mot bakgården, jfr. pbl. § 19-1, da høyden her er angitt til 16meter. Søker anfører at – «hensynet bak bestemmelsen er å sikre visuelle kvaliteter, fjernvirkning og for å begrense høyde og volum for å skape et helhetlig inntrykk. Dette skal sikre en viss ensartethet i området».

Plan- og bygningssjefen er av den oppfatning at ovennevnt forhold som påpekes av søker ikke ivaretas slik tiltaket er utformet ved at fasade mot bakgården får en gesimshøyde på 16 meter som er vesentlig høyere enn det gjeldende bestemmelse gir rom for og at fasaden dermed vil være et fremmed element og harmonerer dermed ikke med den eksisterende verneverdige bebyggelsen hverken med takform, gesimshøyde, utseende eller områdets karakter. Plan- og bygningssjefen er derfor av den mening at hensynet bak bestemmelsen mht. høyde mot bakgården blir vesentlig tilsidesatt slik tiltaket er utformet og omsøkte tiltak har ikke hensyntatt forhold til omkringliggende vernede bebyggelse.

Det er også søkt om dispensasjon fra § 5.7 mht. krav om et uteareal på 25kvm pr. boenhet, jfr. pbl. § 19-1. Søker henviser til hensynet bak bestemmelsen er – «å sikre brukbare uteoppholdsareal egnet til lek. Dette skal sikre gode bokvaliteter for beboerne.» Det henvises blant annet også til at – «vi anser ikke at begrensnings på utearealet er ment på å regulere det antall boenheter som kan oppføres i kvartalet. Dette skal heller ikke være styrende for bygningens volum»

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre gode og tilstrekkelige uteareal for beboerne på eiendommen. I dette tilfellet må da uteareal på bakkeplan også ivareta dagens godkjent boenhet i eksisterende gatehus for Kongensgate 68C/D. Dvs. at 6 boenheter (5+1) skal dele et uteareal på 42kvm på bakkeplan som er disponibelt etter oppføring av nytt bygg. Det vil gi et areal på 7 kvm for de 6 boenheter for eiendommen på bakkeplan, i tillegg kommer de mindre balkonger som er prosjektert for tiltaket. For nytt prosjekt er det også lagt opp til 3 utleie enheter. Dersom en hensyntar disse enheter så vil en få et

uteareal på bakkeplan på 4.6kvm pr. enhet i tillegg til balkonger. Plan- og bygningssjefen kan ikke se at en da har hensyntatt forhold - og krav til 25 kvm uteareal pr. boenhet og intensjonen mht. uteareal å sikre gode uteareal for beboerne for angjeldende eiendom. Dette sett i forhold til eiendommens størrelse og tiltakets volum, selv om eiendommen ligger nærme Strandpromenaden og attraktive utearealer. Krav til uteareal er ett av premissene som vektlegges i forhold til antall boenheter som kan tillates. Plan- og bygningssjefen er av den oppfatning at i dette tilfellet blir hensynet bak bestemmelsen og krav om uteareal vesentlig tilsidesatt med de begrensede arealene som blir disponibelt på eiendommen i forhold til antall boenheter som er omsøkt.

Plan- og bygningssjefen vil ellers nevne at forhold til § 6 og krav til bebyggelsesplan for det indre del av kvartalet, - her har plan og bygg gitt tilbakemelding til søker at i lignende saker slik tiltaket er utformet mht. oppføring av tiltak mot gate, så har en ikke praktisert et plankrav for den indre del av kvartalet.

I søknaden henvises det til tidligere møter og tilbakemeldinger fra daværende byantikvar og saksbehandler. En gjør oppmerksom på at tilbakemeldinger som er gitt i denne fasen ikke kan anses som godkjenninger.

Plan- og bygningssjefen har vurdert tiltaket og dispensasjonssøknaden og har kommet til at hensynene bak bestemmelsene og lovens formål i dette tilfellet blir vesentlig tilsidesatt for en rekke bestemmelser i gjeldende plan, slik tiltaket er utformet. Vilåårene for å kunne gi de omsøkte dispensasjoner etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger derfor ikke. Det vises forøvrig til Byantikvarens uttalelse av 17.12.2020 samt protester i saken.

Plan- og bygningssjefen ber by- og stedsutviklingsstyret vurdere saken.

Saksbehandler, 25.05.2021.

Punkt 153/21: Øvre Søm - Torsvikkleiva/Vardåsveien - 58/120 og 58/130 – mindre endring av reguleringsplan – vedtak

Bilag

1. Endret plankart, sist datert 26.05.2021
2. Endrede bestemmelser, sist datert 04.06.2021
3. Utsnitt av tidligere vedtatt plankart, vedtatt av bystyret 12.03.1966
4. Tidligere vedtatte bestemmelser, vedtatt av bystyret 12.03.1966
5. Brev fra forslagsstiller, sist datert 21.10.2020
6. Høringsinnspill



Dato 8. juni 2021
Saksnr.: PLAN-20/04503-26
Saksbehandler Gisela Nilsen
Godkjent av Bjørn H Andersen
Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
24.06.2021

Øvre Søm - Torsvikkleiva/Vardåsveien - 58/120 og 58/130 – mindre endring av reguleringsplan – vedtak

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for gnr.58, bnr. 1,2, Øvre Søm med plankart sist datert 26.05.2021 og bestemmelser sist datert 04.06.2021, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.

Sammendrag

Planområdet ligger sentralt på Søm i krysset Vardåsveien/Torsvikkleiva. Det er i dag oppført to eneboliger med tilhørende garasje innenfor de to tomter gbnr. 58/120 og gbnr. 58/130.

Foreslått endring er å fradele areal fra gbnr. 58/12 og 58/130 til ny boligtomt. Det ønskes å oppføre en enebolig med tilhørende garasje på den nye tomten. I forslag til endring i plankart er det lagt inn 3 tomter med BYA på 230 m². Disse omfatter de to eksisterende boligene samt den nye boligen. Det er regulert høyder på hovedetasjen. Ellers forholder endringen seg til høydebestemmelsene i gjeldende plan for 1-etasjes bygg. Den ene eksisterende boligen har per i dag 4 boenheter, den andre har 1 boenhet. Det totale antall boenheter (5) innenfor de 3 tomtene skal være lik som i dag. Det tillates kun én felles avkjørsel for tomt B og C. Innen det gis igangsettingstillatelse til den nye boligen, skal det etableres et lekeapparat på friarealet langs Vardåsveien i tråd med normal for utomhusanlegg i Kristiansand kommune.

Sentrale problemstillinger i saken har vært trafikk og adkomst, utforming og høyder. Det har vært en lang prosess, og plan og bygg mener at saken nå er grundig belyst og gjennomarbeidet. Plan og bygg mener boligfortettingen innordner seg eksisterende bebyggelsesstruktur i området og prinsippene i gjeldende plan.

Plan og bygg anbefaler by- og stedsutviklingsutvalget å vedta en mindre endring av reguleringsplan for gnr. 58 bnr. 1, 2 Øvre Søm i Randesund, planid 173, jf. plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, slik det fremgår av plankart sist datert 26.05.21 og reguleringsbestemmelser sist datert 04.06.21.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Bjørn Harald Andersen
Rådgiver
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

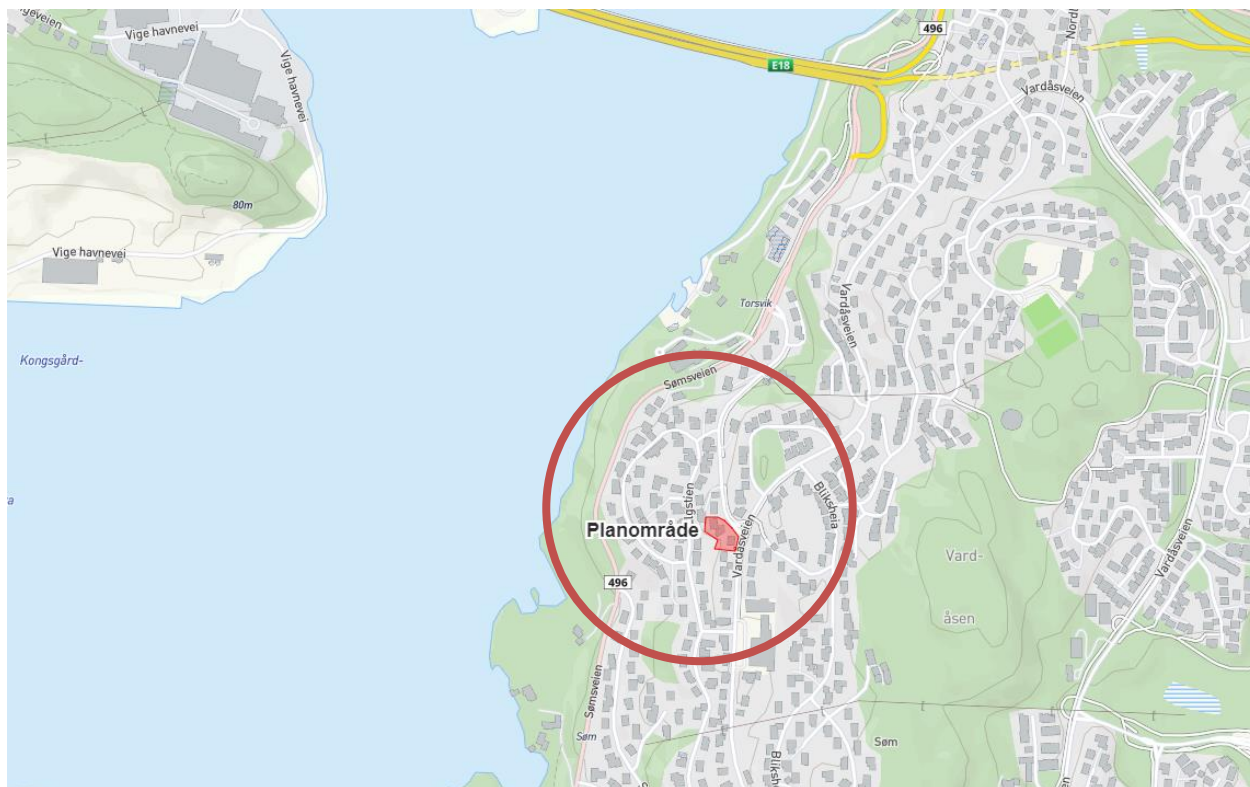
1. Endret plankart, sist datert 26.05.2021
2. Endrede bestemmelser, sist datert 04.06.2021
3. Utsnitt av tidligere vedtatt plankart, vedtatt av bystyret 12.03.1966
4. Tidligere vedtatte bestemmelser, vedtatt av bystyret 12.03.1966
5. Brev fra forslagsstiller, sist datert 21.10.2020
6. Høringsinnspill

BAKGRUNN FOR SAKEN

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd har Flatnes Bygg Consult i brev av 21.10.20 fremmet forslag om en mindre endring av reguleringsplan for gnr. 58 bnr. 1, 2 Øvre Søm i Randesund, planid 173, vedtatt av bystyret 12.02.1966.

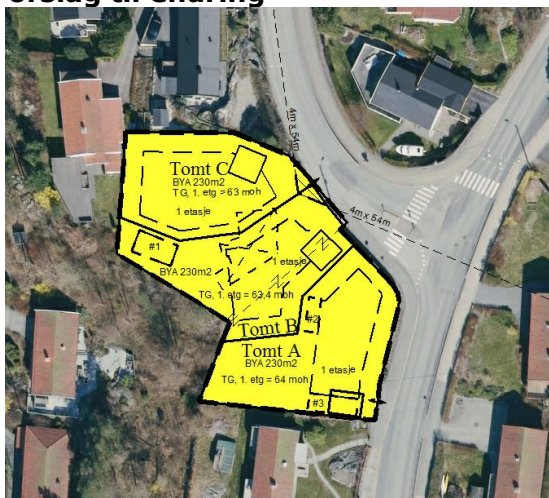
Dagens situasjon

Planområdet ligger sentralt på Søm i krysset Vardåsveien/Torsvikkleiva. Det er i dag oppført to eneboliger med tilhørende garasje innenfor de to tomter gbnr. 58/120 og gbnr. 58/130.



Planområdet.

Forslag til endring



Forslag til endring i plankart

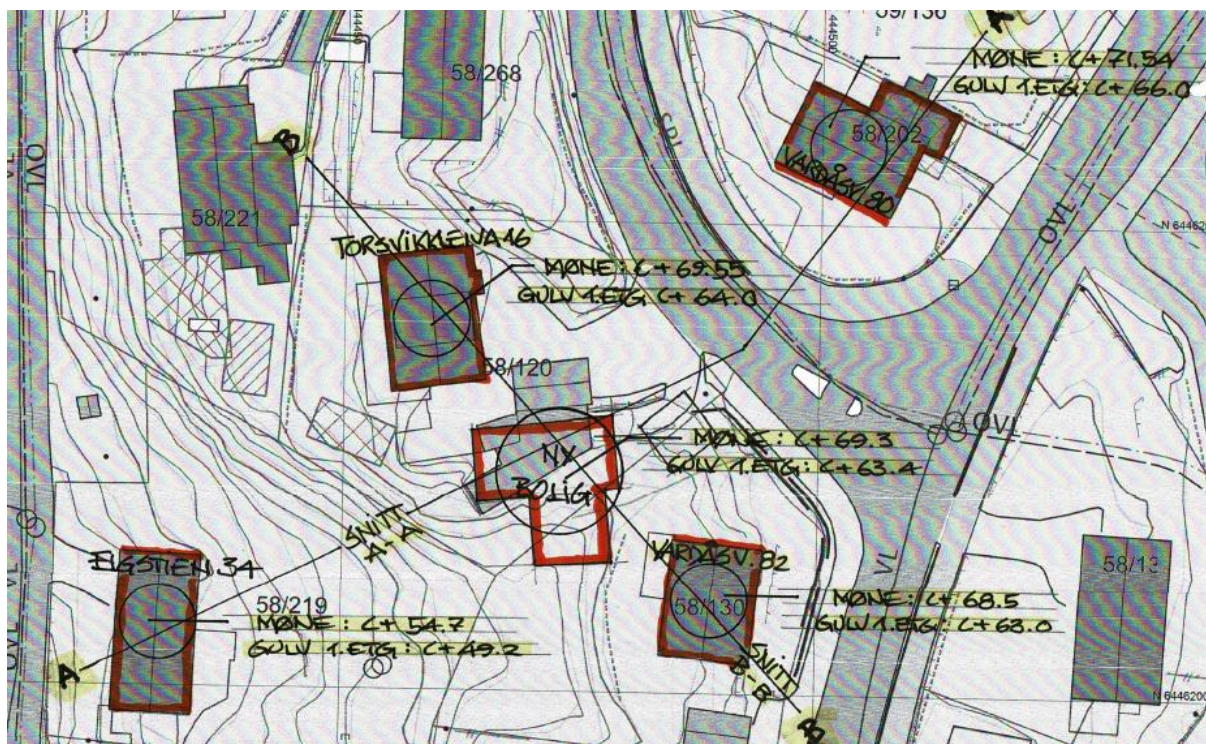


Forslag til nye tomtegrenser vist med gult.
Eksisterende tomtegrenser vist med rødt.

Foreslått endring er å fradele areal fra gbnr. 58/120 (Torsvikkleiva 16) og 58/130 (Vardåsveien 80) til ny boligtomt. Det ønskes å oppføre en enebolig med tilhørende garasje på den nye tomten.



Forslag til ny bolig sett i forhold til nabotomtene.



Kart med snittlinjer

I forslag til endring i plankart er det lagt inn 3 tomter med BYA på 230 m². Topp gulv på tomt A og tomt C er regulert slik de er oppført i dag. På den nye tomten, tomt B, er topp gulv 1. etasje regulert til 63,4 moh. Når det gjelder gesims- og mønehøyde, så gjelder høydebestemmelsene i gjeldende plan for 1-etasjes bygg.

Det er i dag 1 boenhet på tomt A (Vardåsveien 82) og 4 boenheter på tomt C (Torsvikkleiva 16). Totalt antall boenheter kan ikke økes på grunn av trafikksituasjonen med avkjørsel nærme krysset mellom Torsvikkleiva og Vardåsveien. Dagens 4 boenheter blir derfor fordelt på tomt B og C, slik at begge disse tomtene kan ha 2 boenheter hver, mens tomt A fortsatt skal ha 1 boenhet.

Garasje på tomt A og tomt B skal oppføres i tråd med plassering i plankart. Det er lagt inn i bestemmelsene at det kun tillates én felles avkjørsel til tomt B og tomt C.

Bestemmelsesområde #1 gir mulighet for å oppføre svømmebasseng. Innenfor bestemmelsesområde #2 kan det etableres veranda/balkong og innenfor #3 garasje slik oppført i dag.

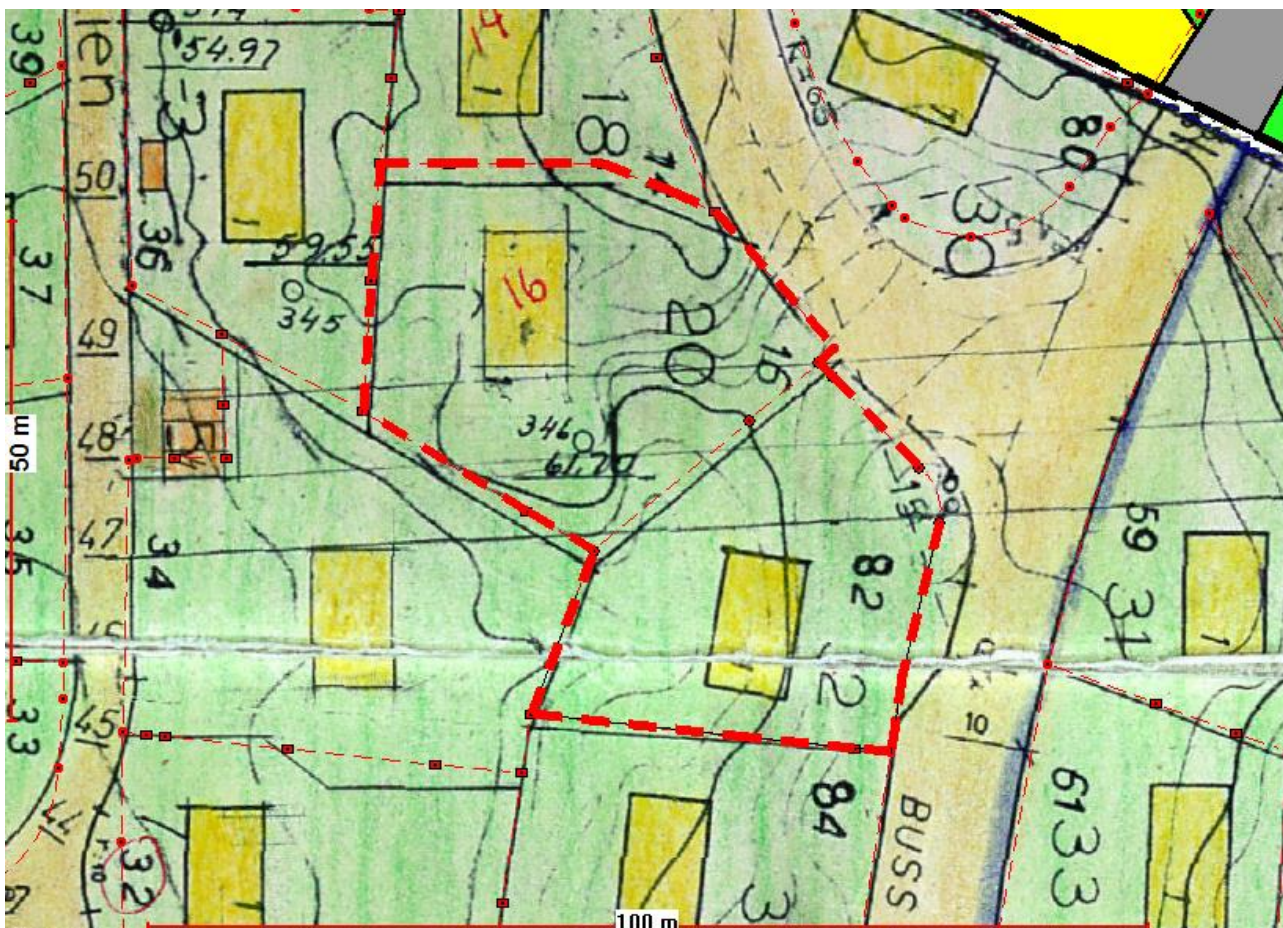
Byggegrenser er mot offentlig infrastruktur regulert iht. kommunens veinormal. Mellom tomtene er det tatt utgangspunktet i avstandskravene i plan- og bygningsloven. Tomt B må ivareta brannkravene dersom det bygges nærmere enn 8 meter.

Innen det gis igangsettingstillatelse til tomt B, skal det etableres et lekeapparat på friarealet langs Vardåsveien i tråd med normal for utomhusanlegg i Kristiansand kommune.

Gjeldende reguleringsplan

Gbnr. 58/120 og 58/130 er omfattet av reguleringsplan for gnr. 58, bnr. 1, 2, planid 173, stadfestet 12.03.1966.

I gjeldende plankart er bebyggelsen vist med omriss. Gjeldende plan åpner opp for 1-etasjes bygg med mulighet for underetasje, dersom terrenget tilsier det. Samme takvinkel og takform skal fortrinnsvis gjennomføres for hus i samme gruppe eller byggeflukt. Bebyggelsen innenfor planområdet er i stor grad utbygd ut fra prinsippene i gjeldende plan.



Planområdet vist i forhold til gjeldende plan.

Høring av endringen

Forslaget ble sendt på høring 16.03.2021. Det kom inn 5 merknader fra offentlige myndigheter og organisasjoner samt fra naboer. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan og byggs vurdering.

Statsforvalteren i Agder, brev datert 16.03.2021

Ingen merknader.

Agder fylkeskommune, brev datert 25.03.2021

Reguleringsendringen berører ingen regionale interesser.

Norges Handikapforbund Agder, brev datert 04.04.2021

- Mener at det skal stilles krav til universell utforming.
- Det må sikres at avkjørslene fra nye boliger ikke går ut over de svakeste trafikantene, gående, syklende barn med forskjellige ferdigheter i et slikt trafikalt bilde.
- Det er ikke tatt hensyn til HC-gjesteparkering på de nye tomtene.
- Ved oppgradering av sandlekeplassen er det særs viktig at barn uansett funksjonsnivå har mulighet for å kunne bruke apparater og ta del i lek.

Plan og byggs kommentar

- *Tilgjengelighet til boliger styres av teknisk forskrift. Det er i denne saken ikke stilt krav om at ny bolig skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, slik at kravet i TEK17 om tilgjengelig bolig slår inn.*
- *Det er stilt krav til utformingen av avkjørsel, slik at trafikksikkerheten blir ivaretatt. Tomt B og C må ha felles avkjørsel.*

- *Det er krav til biloppstillingsplass i bestemmelsene. Situasjonsplanen viser at det er god plass til parkering samt snuplass på tomtene B og C. Tomt A beholder dagens situasjon.*
- *Lekeapparatet som skal etableres skal være i tråd med normalene for utomhusanlegg i Kristiansand kommune. Kristiansand kommunes utomhusnormal stiller krav til deltagelse og likeverd på lekeplassene, jfr. pkt. 3.2.2.*

Agder Energi Nett, e-post datert 22.04.2021

- *Har en 22kV-høyspent-jordkabeltrasé og et lavspent luftnett i området. Det må ikke graves eller plasseres bygg innenfor 2 m avstand til jordkabeltrasé (denne må alltid påvises av Agder Energi Nett før bygging).*
- *Eventuell flytting eller omlegging av våre anlegg må bekostes av utbygger.*

Plan og byggs kommentar

- *Plan og bygg forutsetter at forslagsstiller har gjort nødvendige avtaler med Agder energi, og at disse blir fulgt opp.*

Tone Skranefjell og Harald Martens, Vardåsveien 80, brev datert 07.04.2021

- *Forslaget til omregulering må avslås fordi det vil gi en for høy økning av biltrafikk i krysset og svekke trafikksikkerheten. Det er allerede i dag utfordringer med trafikksikkerhet og parkering på grunn av mange leietagere.*
- *Forslaget er til stor ulempe og vil være ødeleggende for utsikten til vårt hus i Vardåsveien 80.*
- *Det kreves at saken fremmes for kommunestyret iht. plan og bygningslovens (pbl) §12-12 og ikke avgjøres rent administrativt etter unntaket i pbl §12-14. Saken er omstridt og konfliktfylt, og det krever bredere medvirkning og grundigere behandling. Tidligere dispensasjonssøknad ble avslått politisk, og administrasjonen kan ikke overprøve dette vedtaket. Mener at omregulering uten politisk vedtak kan skape presedens. Forslagstillers rolle er ikke opplyst i saken. Politisk behandling vil sikre at habilitetsspørsmålet kan håndteres.*
- *Høyden til et evt nytt bygg må reduseres betydelig til maks kotehøyde på 64 meter og bygges med delvis skjult sokkel.*
- *Saken er mangelfullt utredet og må vurderes på nytt. Påvirkningen på naboeiendommer, blant annet utsiktsforhold, er ikke vurdert i saken. Det fremkommer ikke i saken om saksbehandler har vært på befaring. Det er ikke blitt vurdert om nybygget kan plasseres lavere i terrenget.*
- *I alle tilfeller varslert vi om at grunnet innsenders status som bystyrerepresentant sammen med uttalelser i saken, så har Annette Skeie Jacobsen opptrådt i strid med Kristiansand kommune sitt etiske regelverk, ved å true med å ødelegge utsikten for nabo og ved å ikke overholde krav til habilitet. Administrasjonen bes videreformidle dette varselet til korrekt instans eller kontaktperson.*
- *Det stilles i forslaget krav om at tiltakshaver skal sette opp et nytt lekeapparat ved den sørlige inngangen til Vardåssløyfen. Det må også stilles krav om vedlikehold, da det ellers vil bli stående uten vedlikehold.*

Plan og byggs kommentar

- *Planen sikrer at det ikke blir flere avkjørsler fra Torsvikkleiva enn i dag. Siktlinjene er sikret i plankartet. I byggesaken må ansvarlig søker sikre at kravene i veinormalen oppfylles. Ved innsending av byggesøknad må det vises at det er areal på egen tomt til tilstrekkelig antall biloppstillingsplasser samt areal til å snu på egen tomt.*
- *Torsvikkleiva 16 har 4 registrerte boenheter per i dag ifølge matrikkelen. Vardåsveien 82 har 1 registrert boenhet per i dag. På grunn av trafikksituasjonen er det ikke ønskelig at antall boenheter økes. Det legges derfor til grunn – og sikres i bestemmelser – at eksisterende antall boenheter for Torsvikkleiva 16 fordeles på tomt B og C, slik at disse får maks 2 boenheter hver. Tomt A har 1 boenhet både i dag og i fremtiden. Byggesøknaden for ny bolig vil utløse krav om reseksjonering av eksisterende bolig fra 4 til 2 boenheter. Siden antall boenheter ikke økes, vil heller ikke trafikken og parkeringsbehovet økes i stor grad, bortsett fra trafikken som evt.*

følger av at det blir større areal per boenhet og dermed muligens flere husstandsmedlemmer.

- *Hovedetasje i nytt bygg ligger på kote +63,4m, dvs. 0,6 meter lavere enn underetasjen i Vardåsveien 80. Boligen ligger dermed ca. en etasje under boligen i Vardåsveien 80. Nytt bygg forholder seg til gjeldende bestemmelser angående høyder. Vardåsveien 80 har mønehøyde på kote +71,5, mens ny bolig vil få maks mønehøyde 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Snittet viser en mønehøyde på +69,3 meter; 2,2m lavere enn møne i Vardåsveien 80. Det har vært en lang og grundig prosess i plan og bygg for å fastsette blant annet høyder. Nytt hus vil ta noe av utsikten fra Vardåsveien 80, men konsekvensene anses for å være akseptable.*
- *Saken blir behandlet i by- og stedsutviklingsutvalget som følger vanlige rutiner når det gjelder habilitet. Forslagstiller sitter ikke som representant i by- og stedsutviklingsutvalget. Administrasjonen har ingen spesiell tilknytning til tiltakshaver og vurderer habilitetsspørsmål rutinemessig i alle saker. Vi kan ikke se at forslagstillers rolle som bystyrerepresentant er relevant når det gjelder behandling av saken etter plan- og bygningsloven. Administrasjonen behandler saker etter planfaglige kriterier.*
- *Tidligere dispensasjonssøknad er fra 2002. Den ble avslått politisk, men siden det er gått 19 år siden den gang, mener vi at den ikke lenger legger føringer for administrasjonen. Ny politisk behandling av denne saken vil legge nye føringer for administrasjonen.*
- *Det er planlagt at ny bolig bygges med underetasje/ sokkeletasje, slik merknadshavende foreslår. Høyden på hovedetasjen må forholde seg til høyden på veien pga adkomst, og kan ikke senkes lavere i terrenget. Det har vært en lang og grundig prosess i plan og bygg for å fastsette blant annet høyder. Det er gjort mange vurderinger underveis. Plan og bygg har vært på befaring og gitt flere skriftlige tilbakemeldinger i prosessen som er dokumentert i saken, og høyden på planlagt bolig er redusert med 1 etasje fra opprinnelig forslag.*
- *Plan og bygg behandler saken etter plan- og bygningsloven og tar ikke stilling til om det har skjedd brudd på etiske retningslinjer.*
- *Parkvesenet har driftsavtale med velforeningen om drift og vedlikehold av sandlekeplassen. Det betyr at det er velforeningen som er ansvarlig for å organisere hvordan dette praktisk skal gjennomføres.*

Endringer etter høringen

Etter høringen er plankartet supplert med rivingskryss for eksisterende garasje som er planlagt revet, samt med etasjetall på tomtene A, B og C. Dette er tekniske endringer som ikke endrer innholdet i planforslaget.

I bestemmelsene er det lagt til følgende setninger:

§3. Innenfor tomt A, B og C tillates maks 5 boenheter. Innenfor tomt A tillates 1 boenhet. Innenfor tomt B og C tillates 2 boenheter per tomt.

§6. For tomt A, B og C skal det være minst 1 biloppstillingsplass per boenhet.

Dette for å sikre at antall boenheter ikke økes i forhold til situasjonen i dag (antall boenheter som er registrert i matrikkelen per i dag). §6 er endret for å sikre biloppstillingsplasser til alle boenheter.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV ENDRINGEN

Bebyggelse

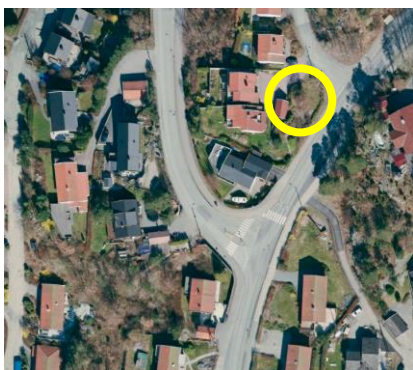
Plan og bygg mener det er positivt at ny bebyggelse skal forholde seg til gjeldende bestemmelser mtp. antall etasjer, mønehøyde, takvinkel, takform og orientering. I tillegg er det lagt til rette for byggrenser som sikrer bebyggelsens plassering samt en tomteinndeling som arealmessig er lik i størrelse og som sikrer sol- og utsiktsforholdene for alle tre tomter.

Området er i stor grad bygd ut ifra prinsippene i gjeldende plan. Bebyggelsesstrukturen og den klare tomteinndeling gir området et enhetlig preg. Det har derfor et viktig prinsipp for plan og bygg at boligfortettingen sees i sammenheng med områdets fremtredende karakter, og at høyder, volum og utforming er tilpasset den eksisterende bebyggelsen i området.

Atkomst

Torvikskeiva og Vardåsveien er to viktige atkomstveier, og ønsket tiltak grenser inntil disse. Med tanke på trafikkavvikling og trafiksikkerhet er det ikke ønskelig å åpne opp for flere inn- og utkjørsler fra Torsvikkeiva, da Torsvikkeiva er en samlevei med mye trafikk. I tillegg ligger inn- og utkjørsel svært tett opp til krysset. Det er lagt inn i bestemmelsene at det kun tillates en felles avkjørsel for tomt B og tomt C. I byggesaken må ansvarlig søker sikre at kravene i veinormalen oppfylles. Det er også lagt inn maks antall boenheter som ikke skal økes i forhold til i dag. Dette for å sikre at det ikke blir økt trafikk og flere biler som bruker avkjørselen enn i dag. Det er også sikret i bestemmelser at det må være 1 biloppstillingsplass per boenhet for å sikre tilstrekkelig parkeringsareal på egen tomt.

I tillegg er kommunen opptatt av at offentlig veiareal ikke benyttes som snuplass. Det må være mulig å snu på egen tomt samt areal til biloppstillingsplasser. Det må vises ved innsending av byggesøknad.



Lek

Det er behov for oppgradering av nærmeste sandlekeplass på friarealet langs Vardåsveien, vist med gul sirkel på kartet til venstre. Tiltaket vil utløse krav til dette. Innen det gis igangsettingstillatelse til tomt B, skal det etableres et lekeapparat i tråd med normal for utomhusanlegg i Kristiansand kommune. Løsning skal godkjennes av kommunen.

Støy

Tiltaket ligger i støysone. Dette må det redegjøres for ved innsending av byggesøknad.

VA

Tiltakshaver må påkoste ny tilkobling. Nærmere detaljer knyttet til VA tilkobling må avklares med VA-avdelingen i forbindelse med byggesaken.

Klima- og miljøkonsekvenser

Planendringen tilrettelegger for at det kan oppføres en ny bolig på en allerede opparbeidet tomt. Endringen fører ikke til nedbygging av natur, og konsekvensene for naturmangfoldet vil bli små. Det skal rives en eksisterende større garasje. Det vil i byggesaken bli krevd avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse for å sikre at rivningsavfall blir forsvarlig håndtert. Fotavtrykket av arealet som er bebygd vil bli større enn i dag. Dette kan blant annet føre til økt avrenning fra tomten. Området er ikke sentrumsnært og mye av transporten i hverdagen for både den nye boligen og de eksisterende boligene vil bli bilbasert. Det er ikke foreslått å øke antall boenheter i forhold til i dag, slik at endringen ikke nødvendigvis skaper mer trafikk enn i dag. Samtidig tilrettelegger

endringen for økt areal per boenhet, slik at antall husstandsmedlemmer kan øke i forhold til i dag, og dermed også behovet for transport. Totalt sett vurderes påvirkningen på klima og miljø til å være liten i denne saken på grunn av sakens begrensede omfang.

Plan og bygg vurderer at endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Plan og bygg mener boligfortettingen innordner seg eksisterende bebyggelsesstruktur i området og prinsippene i gjeldende plan.

Plan og bygg anbefaler by- og stedsutviklingsutvalget å vedta en mindre endring av reguleringsplan for gnr. 58 bnr. 1, 2 Øvre Søm i Randesund, planid 173, jf. plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, slik det fremgår av plankart sist datert 26.05.21 og reguleringsbestemmelser sist datert 04.06.21.

Gisela Nilsen, 04.06.2021

Punkt 154/21: Tømmerstøveien 2 - 95/25 - politisk behandling av søknad om dispensasjon for uttrigger/flytekai

Bilag

Nabovarsel.pdf

Sit.kart 17.4.pdf

25.pdf

Planskisse revisjon G - utvidelse betongbrygge -vedlegg E.pdf



Dato 28. mai 2021
Saksnr.: BYGG-21/00035-15
Saksbehandler Mari Gunnerud Haus
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
10.06.2021

Tømmerstøveien 2 - 95/25 - politisk behandling av søknad om dispensasjon for uttrigger/flytekai

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner søknad om dispensasjon for oppføring av flytekai. Hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger. Dispensasjonen gis under forutsetning at båtplassene skal brukes av kunder til forretningene, og ikke som fast utleide båtplasser.

Sammendrag:

Søknaden omhandler oppføring av flytekai på 34 meter for å tilrettelegge for økende båttrafikk til Trømmerstø brygge.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

SAKSFREMSTILLING

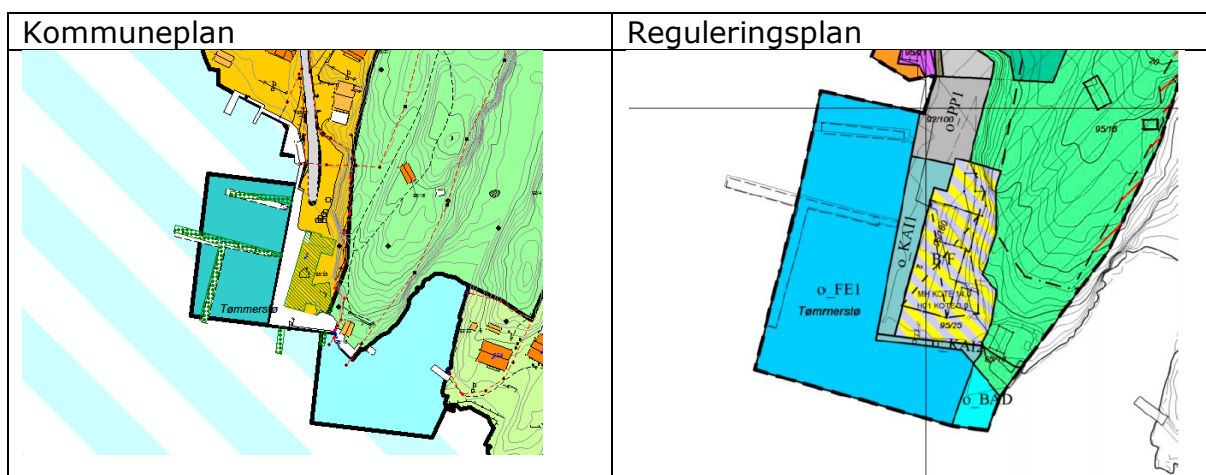
Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Deler av tiltaket ligger i reguleringsplan for Tømmerstø brygge med friområde. Godkjent 05.05.2015. Formål ferdsel.

Deler av tiltaket er utenfor denne reguleringsplanen, og ligger i kommuneplan for gamle Kristiansand. Godkjent 11.09.2011. Formål: kombinerte formål sjø og vassdrag.

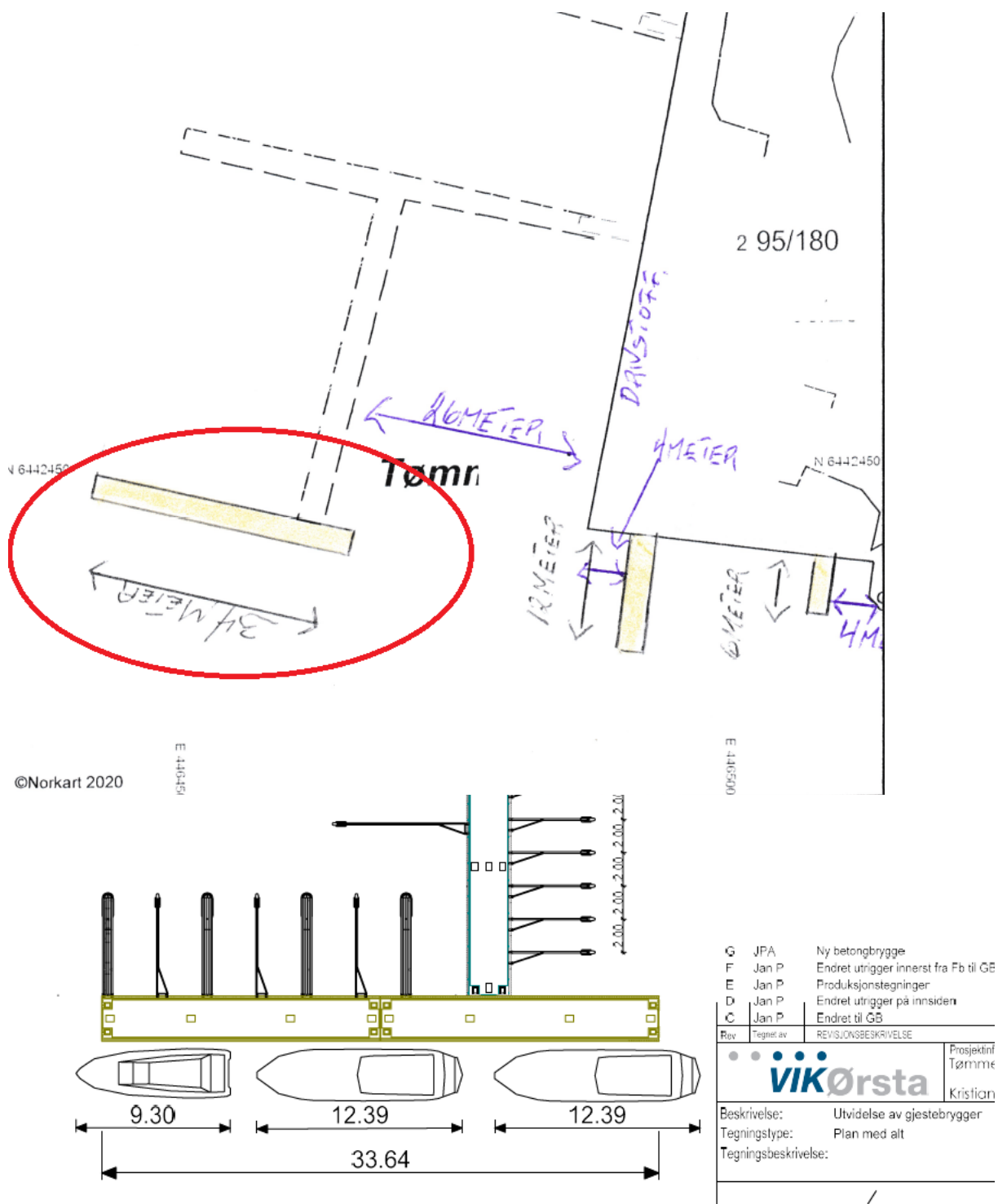


Eksisterende forhold

Bebyggd eiendom med forretning i første etasje, brygge og utriggere.

Søknaden

Søknad om dispensasjon for oppføring av flytekai var komplett 19.04.2021. Søknaden gjelder oppføring av flytekai og utriggere. Utriggerne er vurdert å være i tråd med planen, og er vurdert i eget vedtak. Siden flytekaien ligger utenfor reguleringsplanen, er det søkt om dispensasjon fra pbl. §1-8 – byggeforbudet i strandsonen.



Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt Parkvesenet og Kristiansand Havn KF for uttalelse/godkjenning. Vi kan ikke se at ytterligere sektor myndigheters saksområde blir berørt.

Parkvesenet har uttalt: «Parkvesenet har ingen merknader til saken.»

Havnevesenet har uttalt: «Kristiansand Havn, som saksbehandler etter Havne og farvannsloven, har ingen innvendinger til dette tiltaket slik det fremstår i hht vedlagte dokumenter. Tiltaket er søknadspliktig etter overnevnte lov.»

Kristiansand kommune har samordningsplikt etter PBL § 21-5 med en rekke myndigheter. Fra 01.01.21 vises det til forsøksprosjekt DISPRIK som Kristiansand kommunen har i samarbeid med Statsforvalteren i Agder. Saken vil derfor ikke bli sendt på uttale. Statsforvalteren blir sendt kopi av vedtaket.

Merknader/protester

Nabo Knut Jordal og Ragnar Tømmerstø. Har følgende merknader til tiltaket:

- Tiltaket vil medføre begrensninger i muligheter for utnyttelse av egen strandlinje, brygger og strandrett. Det vil bli trangere og endrede manøvreringsforhold til/fra egne brygger, økt trafikk og innsyn, endret utsikt, økt forurensning og forsøpling.
- Området er lite og trangt med en smal fylkesvei ned til brygga uten muligheter for at to biler kan passere hverandre. Private avkjørsler brukes som møteplasser. Det er en uheldig miks av harde og myke trafikanter. Veien og omgivelsene ligger i hensynssone kulturmiljø og det er ikke anledning til å utvide veien. Økt aktivitet på Tømmerstø brygge, herunder større bryggeanlegg og utleieaktivitet, øker presset på vei, parkering og negative effekter for naboeiendommene. Utvidelsen burde blitt behandlet i arbeidet med reguleringsplan.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Det har vært en svært god dialog med naboene, noe de også bekrefter i merknadene. Naboer har blitt forelagt alternativer som har blitt diskutert sammen. Til slutt ble vi enige om at innsendte plassering var den plasseringen som gir minst mulig ulempe for deres eiendommer. De ønsket likevel å komme med sine merknader, noe vi synes var helt OK. Avslutningsvis ber vi om at vår søknad om dispensasjon blir innvilget slik at vi fortsatt kan være en attraktiv og fremtidsrettet marina i den sørlandske skjærgård.

Plan- og bygningssjefens kommentarer til protester:

Omsøkt flytekai er plassert over 80 meter fra naboers brygge. Flytekaaien vil medføre økt båttrafikk, men denne trafikken vil da være rundt flytekaaien som er godt unna naboer. Den vil ikke ha betydning for manøvreringsforhold. Det er andre godkjente brygger som er nærmere nabo enn det omsøkte tiltak er. Siden det er brygger mellom tiltaket og nabo, vurderer vi at utsikten ikke vil bli nevneverdig endret. Når det gjelder bilveien ned til Tømmerstø vurderer vi at denne ikke vil bli vesentlig berørt, da flytekaaien er ment å være for besøkende fra sjø i båt. Vi vurderer at det er nærliggende at et område regulert til forretning vil ha trafikk og utvidelser/endringer for å kunne opprettholde forretningen. Vi kan ikke se at naboers ulemper vil være av betydelig grad.

Dispensasjoner:

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

Dispensasjonsgrunnlaget:

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

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra pbl. § 1-8 vedrørende byggeforbudet i strandsonen.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at:

1. Vår begrunnelse for søknaden om dispensasjon er:

- Båttrafikken har økt jevnlig de siste årene, og sommersesongen 2020 toppet det seg med svært mye båter på sjøen. Denne utviklingen vil utvilsomt fortsette ifølge. Riksmedia og Båtleverandører landet over.
- Det har skjedd en tydelig endring mot større båter, hvor det er flere og flere båter som er godt over 30 fot, som følgelig krever mer bryggeplass.
- Båter som venter på Bryggeplass blir liggende i Herøysundet og vente på å komme inn til, med de utfordringer det medfører for øvrig båtttrafikk og unødig motor tomgang.
- Den nye betong flytebrygga (34m) blir en effektiv bølgedemper for vind fra vest-/sørvest, og vil hjelpe effektivt for all trafikk til Tømmerstø Brygge.
- Seilbåter og større båter som trenger større Manøvreringsområde får det mye lettere å legge inn til den nye brygga
- Driftskonseptet på dagligvarevirksomheten vår er endret fra å være sommerbutikk til å være en helårsbutikk.
- Vi har i forbindelse med nybygg på Tømmerstø Brygge anlagt ny infrastruktur med hensyn til vann og avløp samt tilrettelagt slik at vi kan tilby båtfolket etterhvert som behovet melder seg:
- Tømming av septisk – (avløpsledninger er tilrettelagt)
- Lading til båter som vil etterspørre ladestasjon for hurtiglading for båtmotorer. (400V tilrettelagt) – «el-båter» er på full fart inn i båtmarkedet ifølge båtleverandører.
- Avfall Sør har etablert mottaksstasjon for hytterrenovasjon på Tømmerstø Brygge, i motsetning til andre steder/båthavner hvor grunneier nekter Avfall Sør avfallsmottak
- Tømmerstø Brygge skal være en miljøvennlig og fremtidsrettet grønn marina, som ønsker å tilby alternative løsninger med formål å hindre utslipp. God bryggeplass avgjørende for å få det til.
- Økt bryggeplass styrker vår evne til å få til økonomisk drift på vår virksomhet som består av Is-bar, Restaurant og dagligvarevirksomhet, samt marina med drivstoff, propan og vannfylling.
- Biltrafikk, smal vei ned til Brygga, Parkeringsforhold vil ikke ha noe innvirkning på lengden av flytebryggene. Tvert imot vil hytte-og feriegjester på fastlandet som (Sodefjed, Skudeviga, og Randesund for øvrig) vil foretrekke å bruke båten når de skal til Tømmerstø Brygge for å kjøpe Is, handle dagligvarer, eller besøke restauranten.
- Vi mener det er en klar overvekt av fordeler nevnt ovenfor som taler for å innvilge dispensasjonen
- Utvidelsen av Bryggeanlegget vil passe godt inn i eksisterende bryggeanlegg, og er i tillegg lagt lengst mulig vekk fra våre naboer

I tillegg har tiltakshaver kommet med ytterligere begrunnelse i epost. Tiltakshaver har hatt møte med «pluggport» som mener at lokasjonen på Tømmerstø brygge er perfekt med tanke på ellading. Det er mye trafikk forbi Tømmerstø bygge, og det er da viktig med fulladet batteri for de som kommer eller skal over Kvåsefjorden til og fra Blindleia. Ellading trenger bryggeplass, og det er avgjørende at det finnes bryggeplass også for de som ligger i «ladekø». Det er derfor avgjørende å ha nok bryggeplass dersom de skal kunne tilby dette for båtfolket på Sørlandet.

Hensyn:

Hensynet bak pbl§ 1-8 «Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag»:

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

Vurdering:

Vurdering av om hensynet blir vesentlig tilsidesatt:

Utbyggingen vil medføre at et større område på sjøen blir beslaglagt og utbygd. Vi vurderer likevel at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Flytekaaien vil være åpen for

alle å bruke når de skal benytte seg av Tømmerstø brygges fasiliteter. Flytekaaien vil tilrettelegge for større båter, slik at flere har muligheten til å legge til kai. Videre vil det i stor grad forhindre at båter står på tomgang og venter på bryggeplass. Flytekaaien vil plasseres utenfor regulert område, men det vurderes at denne plasseringen er bedre egnet enn å ha den innenfor planområdet. Hvis den skal være i planområdet vil det kunne forhindre adkomsten til o_kai1, noe som er i strid med planen. Omsøkt plassering vil derfor sikre offentlig adkomst fra sjø. Området er allerede bebygget med flere utriggere og flytekai, og utvidelsen vil derfor ikke medføre en ytterligere privatisering av området enn det som er i dag. Det er ikke trangt i området, og det vil derfor fremdeles være god plass til vanlig båttrafikk og andre sjørettede aktiviteter. Videre plasseres flytekaaien med god avstand til grøntareal og offentlig badeplass, og vil ikke være til hinder for bruk av disse. Parkvesenet er heller ikke negative til tiltaket.

Vurdering av om fordelene er større enn ulempene:

Vi vurderer at fordelene for flytekaaien er store. Det vil medføre at flere kan benytte seg av Tømmerstø brygges fasiliteter. Dette vil også medføre styrket evne til å få økonomisk drift av virksomheten i området. Det vil videre kunne tilrettelegge for miljøvennlig lading av båter, og hindre at båter står på tomgang og hindrer trafikken mens de venter på bryggeplass. Det at det tilrettelegges for flere båtplasser kan videre medføre at belastningen på bilveien vil minke. Det å tilrettelegge for god drift av virksomheten vurderes å være i tråd med planens intensjon, og vi vurderer at det er positivt med yrende liv i området med restaurant, butikk og marina. Utvidelsen er videre valgt plassert i forbindelse med eksisterende bryggeanlegg, og på en slik måte at offentlig ferdsel ikke vil bli berørt. Vi kan ikke se at utvidelsen vil medføre ulemper av særlig grad for naboer, da tiltaket er plassert i god avstand til naboer. Videre er det brygger og utriggere mellom nabo og tiltaket, slik at det for dem ikke vil oppleves ytterligere bebyggd. Vi kan heller ikke se at tiltaket medfører ulemper for det offentlige eller allmennheten, da det fremdeles er god plass til båttrafikk og andre sjørelaterte aktiviteter. Det vil heller ikke privatisere området ytterligere. Utvidelsen vil medføre at flere kan benytte seg av fasilitetene på Tømmerstø brygge.

Konklusjon:

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) foreligger. Dispensasjonen gis under forutsetning at båtplassene skal brukes av kunder til forretningene, og ikke som fast utleide båtplasser.

Naturmangfold

Naturmangfoldlovens (NML) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøvelse etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er regulert funn i området av forskjellige fuglearter og fagerrogn. Videre grenser eiendommen til et statlig sikret friluftsområde. Deler av tiltaket omfattes av en nylig reguleringsplan (2015). Det vurderes at hensynene til naturmangfold i stor grad er vurdert i reguleringsplanen. For den del av tiltaket som er utenfor reguleringsplanen vurderer vi at fagerrognen som ble observert i 1978 nok ikke er der i dag, og at fuglelivet ikke vil påvirkes utover det som er eksisterende i dag. Det nærmeste tiltaket er nesten 50 meter fra statlig sikra friluftsområdet, og parkvesenet har ingen merknader til tiltaket.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. NML § 8-12. Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Klima- og miljøkonsekvenser

I alle saker skal det redegjøres for tiltakets samlede klima- miljøkonsekvenser. Tiltaket vil ikke medføre nedbygging av grøntarealer eller endre arealbruken. Det kan medføre noe økt båttransport til området, men det vurderes at dette ikke vil ha en stor klima- og miljøkonsekvens. Videre vil utvidelsen medføre tilrettelegging for ellading for båter, noe som vurderes å være positivt for klimaet.

Mari Gunnerud Haus, 26.05.2021

Punkt 155/21: Wolframveien 3 A, 151/2017 - klage på vedtak oversendes til politisk behandling

Bilag

SV_BYGG-20_03388-3 - Wolframveien 3 A 151_2017_0_0, rapportering etter pbl § 20-5 - hagestue_bod - anmodning om uttalelse.msg

Wolframveien 3A - mur - uttalelse fra byantikvaren.msg

Søknad om dispensasjon Wolframveien 3A.pdf

Snitt og høyder.pdf

Wolframveien 3 A, 151/2017 – Avslag på søknad om oppføring av utestue og mur

Klage på avslag ifm. dispensasjonssøknad.pdf



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021021980
Saksbehandler Mari Gunnerud Haus

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	24.06.2021	155/21

WOLFRAMVEIEN 3 A, 151/2017 - KLAGE PÅ VEDTAK OVERSENDES TIL POLITISK BEHANDLING

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 24.06.2021 SAK 155/21

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget omgjør plan- og bygningssjefens vedtak av 10.03.2021. Klagen fra søker datert 26.03.2021 tas til følge etter plan- og bygningslovens paragraf 19-2. Utvalget mener at fordelene ved å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene. Planens bestemmelse 3. ledd sier at «mindre tilbygg, påbygg og små bygninger kan vurderes tillatt», det er altså ikke et forbud mot å bygge uthus i området. Muren langs veien er bygget på tidligere mur, bare lagt noe høyere for å skjerme innsynet og støy fra vei og naboer. Da tiltakshaver har en hjørnetomt, som har vei på to sider har de således et større behov for skjerming enn ellers. Utvalget mener også at det tilsynelatende er forsøkt, så langt det lar seg gjøre, å få tiltakene til å samsvare med omgivelsen og den tidstypiske bebyggelsen.
(8/3)

Habilitet:

Repr. Lene Jacobsen (DEM) ønsket at utvalget skulle vurdere hennes habilitet da hun kjenner tiltakshaver.

Votering:

Repr. Lene Jacobsen (DEM) ble enstemmig erklært habil.

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 10.03.2021. Klagen fra søker datert 26.03.2021 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren for endelig klagebehandling.»

FRP/H/UAVH/KRF/DEM/AP fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget omgjør plan- og bygningssjefens vedtak av 10.03.2021. Klagen fra søker datert 26.03.2021 tas til følge etter plan- og bygningslovens paragraf 19-2. Utvalget mener at fordelene ved å gi

dispensasjon er vesentlig større enn ulempene. Planens bestemmelse 3. ledd sier at «mindre tilbygg, påbygg og små bygninger kan vurderes tillatt», det er altså ikke et forbud mot å bygge uthus i området. Muren langs veien er bygget på tidligere mur, bare lagt noe høyere for å skjerme innsynet og støy fra vei og naboer. Da tiltakshaver har en hjørnetomt, som har vei på to sider har de således et større behov for skjerming enn ellers. Utvalget mener også at det tilsynelatende er forsøkt, så langt det lar seg gjøre, å få tiltakene til å samsvare med omgivelsen og den tidstypiske bebyggelsen.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslag fra FRP/H/UAVH/KRF/DEM/AP vedtatt med 8 mot 3 stemmer (MDG/SV/V)

28.06.2021

Punkt 156/21: Mindre reguleringsendring, Solsletta, felt B, C1 og C2 - delfelt C1 - Sluttbehandling

Bilag

- 1 Endret plankart, sist datert 24.03.2021
- 2 Endrede reguleringsbestemmelser, sist datert 22.03.2021
- 3 Gjeldende plankart, 25.04.2012
- 4 Gjeldende bestemmelser, 25.04.2012
- 5 Brev fra forslagsstiller, datert 02.04.2021
- 6 Mulighetsstudie - situasjonskart
- 7 Mulighetsstudie-perspektiver
- 8 Tilstøtende område - Solsletta - felt C2



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020028270
Saksbehandler Åsmund Åmdal

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	24.06.2021	156/21

MINDRE REGULERINGSENDRING, SOLSLETTA, FELT B, C1 OG C2 - DELFELT C1 - SLUTTBEHANDLING

**BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 24.06.2021
SAK 156/21**

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget vedtar mindre endring av detaljregulering for Solsletta, felt B, C1 og C2, plan-ID 1278, vedtatt av bystyret 25.04.2012 med plankart sist datert 24.03.2021 og bestemmelser sist datert 22.03.2021, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.
(Enst.)

28.06.2021

Punkt 157/21: Sørlandsparken øst - Endring av reguleringsplan - Høringsuttalelse.

Bilag

Forslag til reguleringsendring Sørlandsparken 080421

Bestemmelser_sørlandsparken_øst_080421

Planbeskrivelse reguleringsendring Sørlandsparken Øst 080421

Vedtak og saksfremlegg fra Lillesand kommune



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020037268
Saksbehandler Eirik Heddeland Martens

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	24.06.2021	157/21

SØRLANDSPARKEN ØST - ENDRING AV REGULERINGSPLAN - HØRINGSUTTALELSE.

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 24.06.2021 SAK 157/21

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget avgir følgende uttalelse til forslag til endring av reguleringsplan for Sørlandsparken øst:

1. Det gis et sterkt faglig råd om å ikke åpne for handel i felt F/K/I-4. Dersom Lillesand kommune ønsker å gå videre med handel bør bestemmelsene endres og presiseres slik at den begrenser seg til forretninger for plasskrevende varer (bil, båt, trelast m.v)
2. Det må innarbeides et tydelig rekkefølgekrav om at ny vei med gang/sykkelvei og kollektivløsninger opparbeides på stekningen fra kommunegrensen til rundkjøring ved E-18/Travparken. Trafikale konsekvenser av å åpne for biltrafikk på veien må utredes.
3. Det gis faglig råd om å redusere kontorandelen i planen.
4. Det gis faglig råd om at søndre del av felt F/K/I-4 må beholdes til idrett/hestesport som i gjeldende plan.

(8/3)

Forslag:

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget avgir følgende uttalelse til forslag til endring av reguleringsplan for Sørlandsparken øst:

1. Det gis et sterkt faglig råd om å ikke åpne for handel i felt F/K/I-4.
2. Det må innarbeides et tydelig rekkefølgekrav om at ny vei med gang/sykkelvei og kollektivløsninger opparbeides på stekningen fra kommunegrensen til rundkjøring ved E-18/Travparken. Trafikale konsekvenser av å åpne for biltrafikk på veien må utredes.
3. Det gis faglig råd om å redusere kontorandelen i planen.
4. Det gis faglig råd om at søndre del av felt F/K/I-4 må beholdes til idrett/hestesport som i gjeldende plan.»

SP fremmet følgende tilleggsforslag til pkt. 1:

«Dersom Lillesand kommune ønsker å gå videre med handel bør bestemmelsene endres og presiseres slik at den begrenser seg til forretninger for plasskrevende varer (bil, båt, trelast m.v).»

FRP/DEM/UAVH fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget i Kristiansand mener på prinsipielt grunnlag at Lillesand kommune står fritt til å utvikle sin egen kommune som enn de måtte ønske.»

MDG fremmet følgende forslag:

"Kristiansand kommune reiser herved innsigelse mot foreslåtte endringer i reguleringsplanen for Sørlandsparken Øst i Lillesand kommune.

Innsigelsen reises på grunn av følgende punkter:

- Planforslaget er i strid med nylig vedtatt regional plan for Kristiansandsområde.
- Planforslaget er i strid med rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging.
- Planforslaget innebærer at søndre del av felt F/K/1-4 endres fra idrett/hestesport til forretning, kontor og industri. Dette vil svekke hestesportens utviklingsmuligheter i Kristiansandsregionen.
- Planforslaget innebærer nytt byggeområde i nedslagsfeltet til et verna vassdrag (Ånavassdraget)."

Voteringer:

MDG sitt forslag falt med 6 mot 5 stemmer (AP/MDG/SV/V).

FRP/DEM/UAVH sitt forslag falt med 8 mot 3 stemmer (FRP/DEM/UAVH).

Byutviklingsdirektøren innstilling ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer (DEM/FRP/UAVH).

SP sitt tilleggsforslag ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer (DEM/FRP/UAVH).

25.06.2021

Punkt 158/21: Endring av reguleringsplan, Mjåvann utb. trinn II, Mjåvannsveien 69. Avklaring av planinitiativ.

Bilag

Forslag til planinitiativ for Mjåvannsvegen 69

Forslag til plankart med illustrasjoner



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021019480
Saksbehandler Jøran Syversen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	24.06.2021	158/21

ENDRING AV REGULERINGSPLAN, MJÅVANN UTB. TRINN II, MJÅVANNSVEIEN 69. AVKLARING AV PLANINITIATIV.

**BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 24.06.2021
SAK 158/21**

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Det tillates igangsatt planarbeid for Mjøvannsveien 69 i henhold til innsendt planinitiativ. Planendring kan gjennomføres etter plan- og bygningsloven § 12-14.
(7/4)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8, 2 ledd stanses privat planinitiativ for Mjøvann, utb. trinn II.»

FRP/DEM/H/UAVH/KRF/V fremmet følgende forslag:

«Det tillates igangsatt planarbeid for Mjøvannsveien 69 i henhold til innsendt planinitiativ. Planendring kan gjennomføres etter plan- og bygningsloven § 12-14.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslag fra FRP/DEM/H/UAVH/KRF/V vedtatt med 7 mot 4 stemmer (AP/MDG/SV).

28.06.2021

Punkt 159/21: Sluttrapport avfallsplan 2017-2020 fra Avfall Sør

Bilag

Stysak AS 05 - 2021 Sluttrapport Avfallsplan 2017-2020.pdf



Dato 4. juni 2021
Saksnr.: 2020032871-5
Saksbehandler Terje Lilletvedt
Godkjent av Tone Iglebæk

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
24.06.2021

Sluttrapport avfallsplan 2017-2020 fra Avfall Sør

Forslag til vedtak

[By- og stedsutviklingsutvalget tar sluttrapporten til orientering](#)

Sammendrag

Denne saken er en sluttrapportering fra Avfall Sør på den forrige avfallsplan, «Smarte løsninger for ansvarlig avfallshåndtering», for perioden 2017-2020. Planperioden for avfallsplanen er avsluttet og er erstattet med en ny avfallsplan for perioden 2021-2024 for Kristiansand og Vennesla. Ny avfallsplan ble vedtatt i januar i år.

Administrasjonen i Avfall Sør mener måloppnåelsen er god, og gjennomføringen av planlagte tiltak er i henhold til planen, med kun få unntak.

Avfallsplanen hadde en rekke tiltak og følgende seks målsettinger:

- MÅL 1: Videreføre dagens servicegrad med økt fokus på kost/nytte
- MÅL 2: Videreutvikle tjenestetilbudet for å få økt kontroll med husholdningsavfall
- MÅL 3: Økt bruk av nedgravde avfalls løsninger
- MÅL 4: Nye løsninger for å effektivisere innsamling og avfallsbehandling
- MÅL 5: Økt materialgjenvinningsgrad for husholdningsavfall
- MÅL 6: Følge myndighetskrav knyttet til miljø og ressurser

Det vises til vedlagt sluttrapport for detaljer, men Byutviklingsdirektøren å fremheve følgende forhold:

- Materialgjenvinningsgraden viser en veldig positiv utvikling i planperioden. For innsamling er den økt fra 42,2 % til 50,9 %
- Avfall Sør har en positiv utvikling på renovasjonsbensjmerkingen og skårer svært godt på på driftseffektivitet, tjenestestandard, kundetilfredshet, miljøstandard og arbeidsmiljø.
- Selv med forbedringer av tjenestene, som henteordning hjemme for plast og glass og metall, ny gjenvinningsstasjon på Mjåvann, mm, så har Avfall Sør gjennomført dette uten økning i standard renovasjonsgebyr i hele perioden.

Vedlegg:

- Styrevedtak og sluttrapport fra Avfall Sør

Punkt 160/21: Søknad fra Kilden vedr. bruk av Bystranda i 2022

Bilag

Søknad om bruk av bystranda sommeren 2022



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021023802
Saksbehandler Tore Løvland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	24.06.2021	160/21

SØKNAD FRA KILDEN VEDR. BRUK AV BYSTRANDA I 2022

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 24.06.2021 SAK 160/21

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget gir Kilden tillatelse til å leie Bystranda 3. juli 2022.
(Enst.)

Habilitet:

Repr. Mette Gundersen (AP) ønsket at utvalget skulle vurdere hennes habilitet da hun sitter i styret til Kilden.

Votering:

By- og stedsutvalget erklærte enstemmig repr. Mette Gundersen (AP) inhabil. Ingen vara tiltrådte.

10 av 11 representanter til stede.

Votering:

Byutviklingsdirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Protokolltilførsel:

Barn- og unges repr. ønsket følgende protokolltilførsel:

«Bystranda er svært viktig for barn og unge i Kristiansand. Stenging av denne bør i utgangspunktet ikke utvides utover slik eksisterende praksis for Palmesus er. Når det gjelder 1 dag ekstra i 2022 kommer dette etter to år hvor området ikke har vært stengt. Dette bør være et enkelttilfelle. At det for aktører er rimeligere å bruke en scene som allerede står rigget, bør ikke være et argument som gjør utvidelse av bruken av bystranda tillat. Palmesus har allerede tillatelse til tre dager med konserter, altså 1 mer enn hva selve hoved-festivalen benytter. Etter 2022 bør dette holde.»

28.06.2021

Punkt 161/21: Nodenesveien 25 - GB 415/66 - Klagebehandling - dispensasjon fra rekkefølgekrav om fortau

Bilag

VS_ Dispensasjonssøknad rekkefølgekrav fortau Pålsnesveien_Nodenesveien - saksnr. Bygg-20_05013..msg

Scanner_20201204_134042.pdf

Nodenesveien 25 - 415/66 - merknader fra Rune Kvevik

VS_ Dokument 20_29162-3 Høring - dispensasjon fra reguleringsplan - Nodenesveien 25 - 415_66 - Kristiansand kommune - uttalelse sendt fra Agder fylkeskommune.msg

20_29162-3Høring - dispensasjon fra reguleringsplan - Nodenesveien 25 - 41566 - Kristiansand kommune - uttalelse.pdf

Sak BYGG-20_06362.msg

Scanner_20210129_135051.pdf

Nodenesveien 25 - dispensasjonsbehandling - rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau

Nodenesveien 25 - 415/66/0/0, opparbeidelse av fortau - klage

VEDLEGG

Sak Bygg-20- 06362.pdf

Nodenesveien 25 415/66/0/0, klage vedtak dispensasjon fra rekkefølgekrav

Scanner_20210416_150931.pdf



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021016944
Saksbehandler Mette Erkev

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	24.06.2021	161/21

NODENESVEIEN 25 - GB 415/66 - KLAGEBEHANDLING - DISPENSASJON FRA REKKEFØLGEKRAV OM FORTAU

**BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 24.06.2021
SAK 161/21**

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 10.03.2021. Klage fra naboer tas ikke til følge.

Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.
(Enst.)

28.06.2021

Punkt 162/21: Borøya 33 B, klage på avslag på dispensasjon for brygge - 425/159

Bilag

2. Tegninger 12.06.20.pdf

3. Illustrasjon.pdf

Søknad om dispensasjon.pdf

Uttalelse til søknad om brygge Borøya 33 B - 455_159.msg

Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av brygge på gnr_bnr 425_159 i Kristiansand 804196_1_1

Kommentarer til uttalelser til dispensasjonssøknad.msg

Borøya 33B - 425/159 - søknad om dispensasjon for oppføring av brygge med adkomststi

Vedtak BYSTED, 21012021, Sak 16/21, Borøya 33B - 425/159 - søknad om dispensasjon for oppføring av brygge med adkomststi

Klage SAK 74-21 -utvalg for by-og stedsutvikling.pdf

Vedlegg 1. kart.pdf

Vedlegg 2. Søgne kommune SAK 6514. Søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig og brygge på GB 25159 - Borøya 30.04.2014.pdf

Vedlegg 3. Søgne kommune sak 10-13 Plan og miljøutvalget 09.01.2013.pdf



Dato 9. juni 2021
Saksnr.: BYGG-21/01898-2
Saksbehandler Bjørg Holme
Godkjent av Arne Kjell Brunes
Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
24.06.2021

Borøya 33 B, klage på avslag på dispensasjon for brygge - 425/159

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder sitt eget vedtak av 22.04.2021. Klagen fra søker datert 14.05.2021 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.

Sammendrag

By- og stedsutviklingsutvalget gav i vedtak av 22.04.2021 avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av brygge. Vedtaket er påklaget av søker i brev av 14.05.2021.

Det klages på at feil fakta er lagt til grunn for avslaget. Brygga som Fylkesmannen hadde merknader til i 2014, var plassert lengre øst på den aktuelle eiendommen, hvor formålet er LNF og ikke fritidsboligformål. Den tinglyste retten til bryggeplass på naboeiendommen, som forelå da det ble gitt tillatelse til oppføring av hytte, ble opphevet av forrige eier før eiendommene ble solgt til ulike eiere. Søker foreslår at brygga reduseres til 5 m lengde.

Kommunedelplanen viser brygger for de ulike eiendommene. Begrunnelsen for avslaget var at brygge ikke er vist der hvor brygga søkes oppført. Klagen tas ikke til følge.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder
Sign.

Vedlegg:

Klage SAK 74-21 -utvalg for by-og stedsutvikling.pdf

Vedlegg 1. kart.pdf

Vedlegg 2. Søgne kommune SAK 6514. Søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig og brygge på GB 25159 - Borøya 30.04.2014.pdf

Vedlegg 3. Søgne kommune sak 10-13 Plan og miljøutvalget 09.01.2013.pdf

Vedtak BYSTED, 21012021, Sak 16/21, Borøya 33B - 425/159 - søknad om dispensasjon for oppføring av brygge med adkomststi

Borøya 33B - 425/159 - søknad om dispensasjon for oppføring av brygge med adkomststi

Kommentarer til uttalelser til dispensasjonssøknad.msg

Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av brygge på gnr_bnr 425_159 i

Kristiansand 804196_1_1

Uttalelse til søknad om brygge Borøya 33 B - 455_159.msg

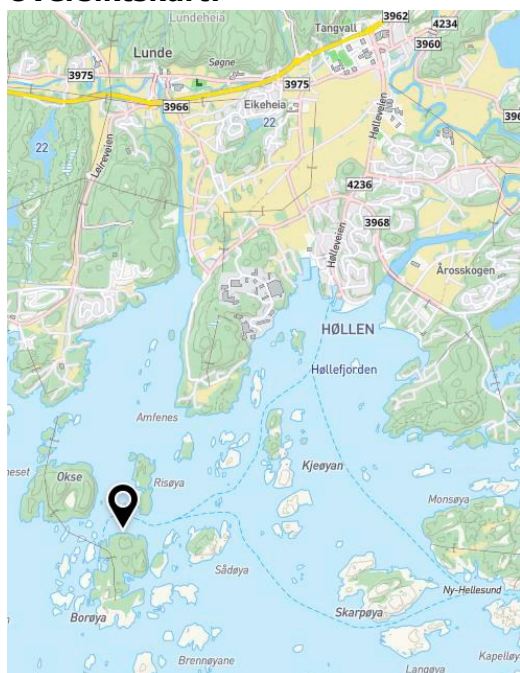
2. Tegninger 12.06.20.pdf

3. Illustrasjon.pdf

Søknad om dispensasjon.pdf

Saksutredning

Oversiktskart:



Borøya 33B

Gjeldende plangrunnlag:

Området omfattes av Kommunedelplan for Borøya med omkringliggende øyer og holmer. Godkjent 08.09.2005. Formål Fritidsbebyggelse – nåværende og LNF-område.



Utsnitt av Kommunedelplanen

Relevante bestemmelser:

a.)

Byggeområder med krav om reguleringsplan:

- Byggeområder merket "R": For byggeområder merket "R" skal arbeid og tiltak nevnt i PBL § 93 samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Avgrensning av planområdet som skal reguleres innenfor området merket "R" fastsettes av kommunen. Fritidsbebyggelse skal kunne oppføres med T-BRA= 100 kvm pr. tomt for all bebyggelse.
- Byggeområder ikke merket med "R": For byggeområder ikke merket med "R" tillates kun utvidelse av eksisterende fritidsboliger T-BRA= 100 kvm pr. tomt, primært som tilbygg. Det tillates ikke deling til nye fritidsboligenheter eller fradeling av sjøboder/uthus.

4. I område avsatt til byggeområde for brygger gjelder følgende:
Brygger skal gis en god terrengtilpasning og utformes slik at de ikke eksponerer seg selv eller virker dominerende. Brygger, båtfester og andre varige konstruksjoner og anlegg skal ta hensyn til allmenn ferdsel og utformes nøkternt og av fortrinnsvis naturmaterialer.
Maks lengde på kaifront pr. tomt= 8 meter. Det er krav om minimum 3 meter bryggeplass til all ny fritidsbebyggelse.

Retningslinjer:

1. Ved behandling av plan- og byggesaker skal det legges vekt på god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Ved utbygging av brygger skal sprengning både på land og i sjø unngås.

Eksisterende forhold:

Opprinnelig var det plassert en hagehytte på stedet som tilhørte naboeiendommen 425/70. 425/159 hadde opprinnelig hele sitt areal i LNF område. En grensejustering førte til at eiendommen fikk deler av sitt areal i område avsatt til nåværende fritidsbebyggelse. Det ble gitt tillatelse til oppføring av ny fritidsbolig på tomten 21.01.2019 i Ephorte sak 2018/3836, Søgne kommune. Denne erstatter hagehytta som opprinnelig tilhørte naboeiendommen.



Den gamle hagehytta.

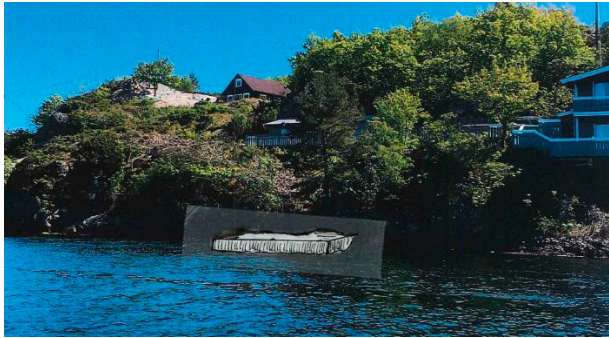
De to eiendommene hadde tidligere samme eier, men har nå ulike eiere. Det var en forutsetning for tillatelsen fra 2019 at det ble foretatt grensejustering mot naboeiendommen og at 425/159 skulle ha adkomst over naboeiendommen 425/70, via naboens brygge.

Da eiendommene ble solgt til forskjellige eiere var det forutsatt at 425/159 ikke lengre skulle ha adkomst over 425/70. Den nye hytta som ble godkjent i 2019 er oppgitt til å ha grad av utnyttning og bruksareal på 90 m². Tomten har nå et areal på 1105 m². Den delen av tomten som er avsatt til fritidsboligformål utgjør ca. 435 m².

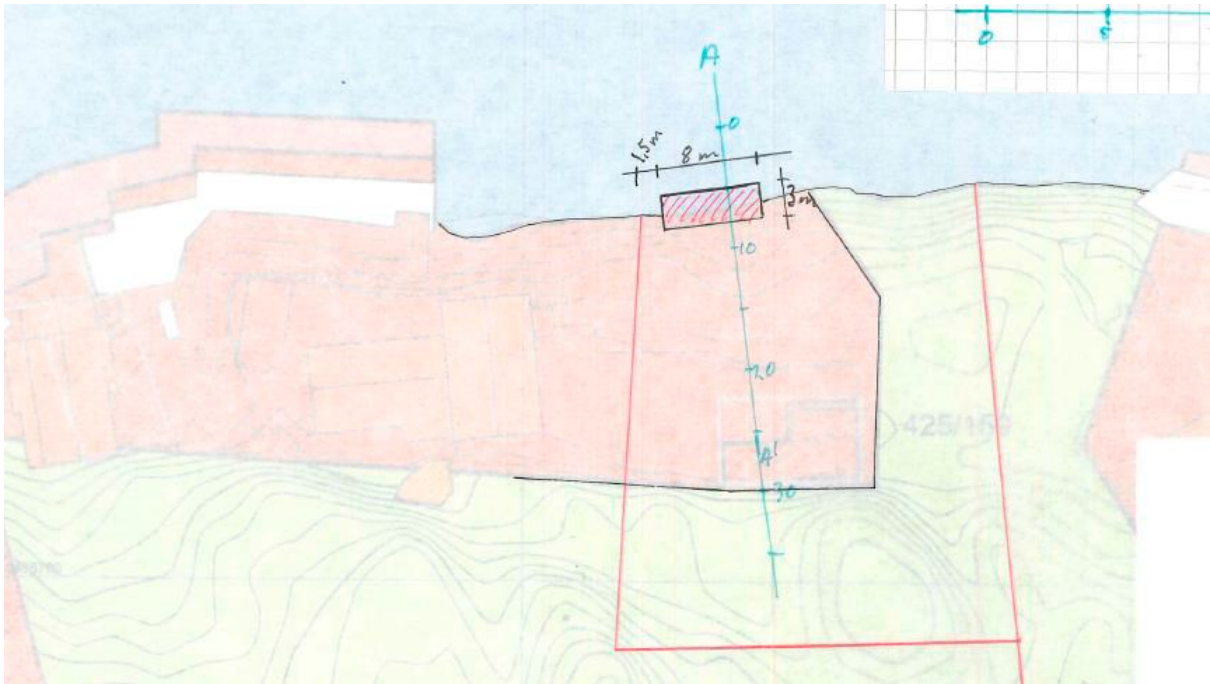
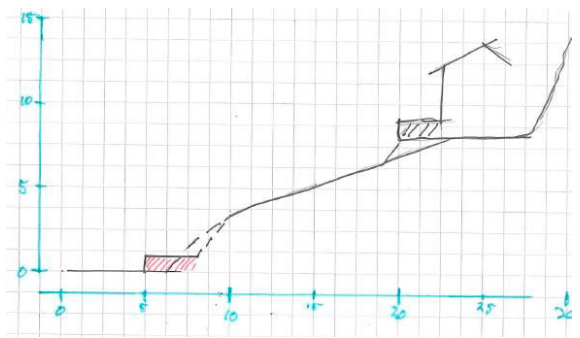
Det er sannsynlig at det ble gjort en feil i forbindelse med planarbeidet fra 2005, som gjorde at eiendommen ikke ble ansett som en hytte tomt. Dette problemet ble løst ved den aktuelle grensejusteringen, slik at eiendommen nå har areal som også er byggeområde og ikke bare LNF formål.

Søknaden:

Søknad om dispensasjon for oppføring av brygge på Borøya 33B er mottatt 03.07.2020. Nærmere beskrivelse av adkomststi opp til hytta er mottatt 24.11.2020. Brygga er 8 m lang og 3 m bred, totalt 24 m². Adkomststien legges fortrinnsvis over ny allerede godkjent VA-ledning.



Illustrasjon av brygga



Søker opplyser at det gjerne må stilles som vilkår for dispensasjon at adkomst skal tilrettelegges med naturlige materialer som stein og heller, og skal ligge inn i terrenget og ikke stikke seg ut.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet:

Søknaden har vært forelagt enhet for landbruk og friluftsliv, Fylkesmannen i Agder og Agder Fylkeskommune for uttalelse/godkjenning.

Fylkesmannen i Agder har tidligere anbefalt felles bryggeløsning med 425/70. Dette ble også forutsatt i Fylkesmannens uttalelse til ny søknad om fritidsbolig i 2017. Området der bryggen ønskes plassert er bratt og fremstår dermed som mindre egnet som rekreasjonsområde for allmennheten.

Etablering av en brygge vil på den andre siden kunne påvirke landskapet negativt. Strandsonen på nordsiden av Borøya er sterkt påvirket av bebyggelse og brygger, men i det aktuelle området gjenstår det en strekning med mer naturlig preget strandsoner. Åpningen i bryggerekka går tydelig frem av kommunedelplanen. Denne strekningen vil få endret karakter ved nye tiltak i vannkanten.

Det framgår av søknaden at adkomst ned til brygga vil være i samme trase som ny vann- og avløpsledning til eiendommen. Dette er omtalt som det minst bratte terrenget på tomten, men det er ikke beskrevet nærmere hvilken tilrettelegging som er nødvendig for ferdsel mellom brygge og fritidsbolig. Dersom det på et senere tidspunkt viser seg nødvendig med en trapp som tidligere omsøkt, vil dette ytterligere kunne øke det

bebygde preget på eiendommen.

Fylkesmannen vil derfor gi råd om at adkomst fra sjø løses gjennom etablering av felles bryggeløsning med naboeiendommen. Vi ber kommunen nøye vurdere om vilkårene for dispensasjon er oppfylt for omsøkte tiltak.

Enhet for landbruk og friluftsliv uttaler at omsøkt brygge ikke vil ha nevneverdig negativ effekt på det registrerte ålegrassamfunnet. Tiltaket vil ikke ha noen effekt på friluftslivet i området. Det er relativt bra med turstier rundt omkring på Borøya og det anses som unaturlig for allmennheten å ferdes framfor eiendommen Borøya 33 B utfra topografi på stedet. Tiltaket vil heller ikke ha noen negativ effekt på landskapsbildet.

Agder Fylkeskommune har ikke merknader til tiltaket når det gjelder arkeologi på land.

Norsk Maritimt museum har heller ikke merknader til tiltaket.

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak av 22.04.2021:

By- og stedsutviklingsutvalget avslår i medhold av pbl § 19-2 jf. samme lov § 12-4 omsøkt dispensasjon fra kommunedelplanen og fra pbl § 1-8 for oppføring av brygge med adkomststi. Det vises til plan- og bygningssjefens vurdering.
(7/4)

Begrunnelsen for avslaget var at det ikke vises noen brygge på det aktuelle stedet på kommunedelplan for Borøya med omkringliggende øyer og holmer. Kommunedelplanen viser brygge der hvor dette kan tillates, og begrenser også lengden på brygge til hver enkelt eiendom til 8 m. Hvis brygge tillates på et sted hvor dette ikke er vist på planen vil hensynene bak planen bli skadelidende. Dette vil også skape en uheldig presedens for andre saker.

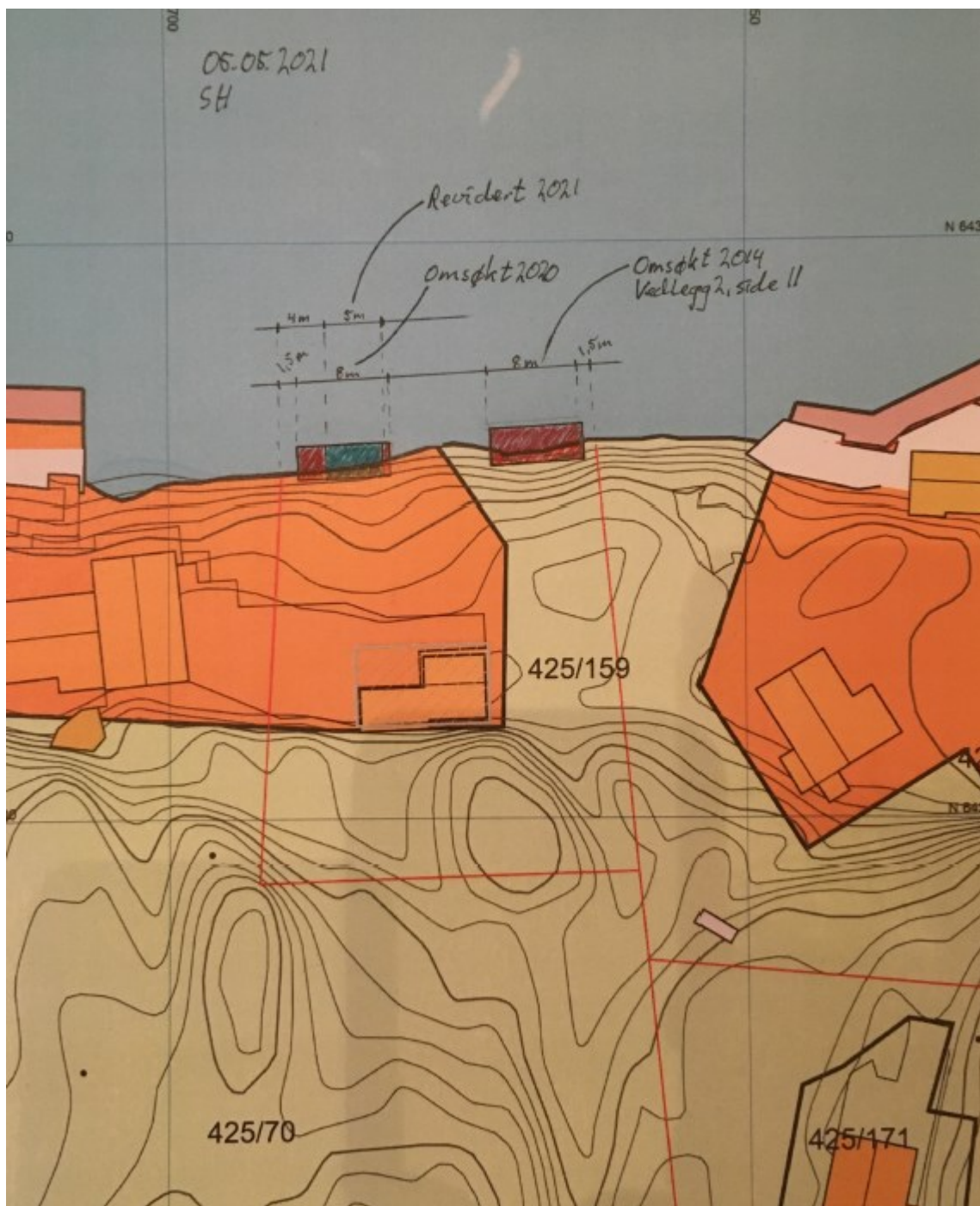
Klage:

Ansvarlig søker Prosjektgruppen AS, har på vegne av Sigrid og Klaus Røiri påklaget avslaget. Klagen innkom 16.05.2021 og er mottatt i rett tid, og skal realitetsbehandles.

Vedtaket i utvalg for by- og stedsutvikling påklages. Søknaden ble behandlet med feil faktagrunnlag:

- Bryggen var ikke plassert samme sted ved behandlingen i 2014. Den var da plassert i LNF-området, 1,5 m fra grensen til Tofte.
- Det er ikke tinglyst båtplass på naboeiendommens brygge. Dette ble fjernet av tidligere eier.
- Da kommunedelplanen ble vedtatt ble det ikke vurdert brygge på denne eiendommen. Søgne kommune hadde gjort en feil og ikke lagt inn tomten som byggeområde. Når det ikke var planlagt fritidsbolig, var det ingen grunn til å vurdere om eiendommen skulle ha en brygge. Kristiansand kommune skriver at det er nøye vurdert at det ikke skal være brygge på stedet. Dette mener vi ikke kan medføre riktighet.

Ved å redusere omsøkt brygge til 5 meter mener vi at kommunens og statsforvalterens merknader blir godt ivaretatt.



Forslag til redusert brygge

Saken bygger etter vårt skjønn på feilaktig grunnlag. Inntrykket av dette ble forsterket under behandling da plan- og bygningssjef delvis fremsatte og delvis bekreftet uriktige opplysninger. Vårt inntrykk er at dette ble styrende for sakens utfall og ber kommunen og utvalget se på saken på nytt med utgangspunkt i et riktig faktagrunnlag.

Med litt andre ord sier Plan- og bygningssjef:

- Brygga lå på samme sted i søknaden i 2014, da naboen (fam. Tofte) klagde.
- Det er tinglyst rett til bryggeplass hos naboen på 425/70.

Plassering av brygge

Vi antar Plan- og bygningssjef henviser til SAK 65/14 i Plan og miljøutvalget i Søgne kommune, i møte den 30.04.2014. Vedleggene i den saken viser med all mulig tydelighet at bryggen var søkt plassert ca 1,5 meter fra nabogrensen mot øst, i det som da og nå er LNF område. I merknadene fra nabo (fam. Tofte) går det frem at de ikke motsetter seg

brygge, men ønsker at den skal trekkes minst 4 m fra grensen. Med andre ord var saksgrunnlaget og informasjonen i møtet 22.04.2021 feil.

Tinglyst erklæring

Det var lagt inn tinglyst erklæring om bryggeplass for eiendommen 425/159 på nabotomten 425/70. Begge disse to eiendommene var tidligere eid av samme person, Rune Hauge. Før de ble solgt til to ulike nye eiere fjernet tidligere eier tinglyst erklæring om bryggeplass for 425/159. Når administrasjonen opplyser at det foreligger tinglyst erklæring, så er det en feil som blir styrende for utfallet av saken.

Når administrasjonen starter med å legge frem historikken, så leser vi mellom linjene her en antydning om at dette dreier som om en hagehytte som man nylig har fått fradelt som egen enhet. Når man går gjennom eldre dokumenter i Søgne kommune ser man at bnr 159 ble fradelt som en selvstendig byggbar tomt i 1998 på grunnlag av da gjeldende arealplan.

Videre ble det ved utarbeidelse av kommunedelplan for Borøya i 2005 gjort en feil og tomten ble liggende som LNF. Dette sier kommunen i klartekst ved behandlingen i 2013/14. Feilen ble rettet opp ved at grensene ble endret slik at bnr 159 også omfattet en del av allerede eksisterende areal med byggeformål. Det lot seg rette på denne måten fordi det var samme person som eide begge tomtene allerede da, og fordi kommunen ikke ønsket å rette feilen ved å kjøre full reguleringsprosess. Det har med andre ord hele tiden være meningen at bnr 159 skulle være en selvstendig tomt for fritidsbolig, hvilket det også formelt er blitt etter grenseendringene.

Kristiansand kommune innleder sitt avsnitt om *Vurdering i forhold til kommunedelplanen som følger: I forbindelse med planprosessen er det gjort en konkret vurdering av om det skal være brygge på det aktuelle stedet. Det er konkludert med at det skal det ikke. Byggesaksenheten mener dette veier tungt og at hensynet bak kommunedelplanen vil bli skadelidende hvis det tillates brygge som søkt. Kommunedelplanen viser brygge der hvor dette kan tillates, og begrenser også lengden på brygge til hver enkelt eiendom til 8 m. Dette medfører at i noen tilfeller vil brygge, også der det er vist på plankartet, være i strid med kommunedelplanen. Hvis brygge tillates på et sted hvor dette ikke er vist på planen mener vi hensynet bak planen vil bli skadelidende. Dette vil også skape en uheldig presedens for andre saker.*

Vi er spørrende til påstanden om at det i kommunedelplanen er gjort konkret vurdering av om det skal være brygge her. Det er et faktum at det var en feil i kommunedelplanen ved at tomten var tatt bort. Når det ikke er en tomt som trenger en brygge, så er det ikke grunn til å vurdere en brygge. Påstanden om at det er gjort en konkret vurdering av om det skal være en brygge fremstår for oss ulogisk. Da Søgne kommune i 2014 behandlet saken var de tydelige på at det var gjort en feil, og at den skulle rettes opp.

Søgne kommune sier da følgende om atkomst og brygge:

Med bakgrunn i områdets bebygde preg vil en trapp/ atkomst ned til bryggen, samt oppføring av ei ny brygge fremstå som en naturlig del av området.

Plan- og bygningssjefen sier i 2021: *Hvis brygge tillates på et sted hvor dette ikke er vist på planen mener vi hensynet bak planen vil bli skadelidende. Dette vil også skape en uheldig presedens for andre saker.* Ved vår gjennomgang av saken viser vi at det ikke skapes presedens. I og med at tomten ikke ble vurdert i kommunedelplanprosessen, så hadde ikke bryggen noen funksjon og vi kan ikke regne med at det ble vurdert brygge i 2005.

Dette støttes også av Søgne kommunes konklusjon i 2014:

Det skal etableres en atkomst til hytta. Det anses for å være en fordel for både tiltakshaver og eier av GB 25/70 at denne etableres på egen grunn. Å etablere gangvei

over GB 25/70 må anses som en stor ulempe både for eier av denne eiendommen, og for eier av GB 25/159 som må gå over uteoppholdsarealene til GB 25/70. Bakgrunnen for at vi er positive til søknaden, er at man kan se at det er gjort feil i arbeidet med kommunedelplanen, og at man har sanert en hyttetomt ved en feiltakelse. Dette må anses for å være spesielt, og en dispensasjon i dette tilfelle vil av den grunn ikke gi presedens. I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd andre punktum, anses fordelene for å være større enn ulempene, og dispensasjonene kan innvilges.

For øvrig er dette, som tidligere vist til eneste tomten på Borøya med byggeformål til strandlinjen og som ikke har egen brygge. Vi kan ikke se at denne saken danner presedens for andre saker.

I 2014 ble det gitt dispensasjon til hytte og brygge. Denne ble opphevet av Fylkesmannen i klagebehandling. Som kommunen og utvalget også ser, så var det fam. Tofte og Sigrid Tofte Røiri som da var medeier i naboeiendommen som klagde. Fra Toftes side så var grunnlaget for klagen manglende dialog og forståelse for og imøtekommenhet av naboenes interesser. Og når man nå kommer til bryggen, som er denne sakens kjerne, så fremgår det av dokumentene at man IKKE var imot at det skulle bygges brygge og trapp. Av vedlegg til denne klage, så fremgår det at det i 2014 ikke ble klagt på brygge i seg selv, men det faktum at den ble plassert i LNF området kun 1,5 m fra felles grense. Dette mente man i 2014 var feil og burde endres på. Da som nå hadde halve tomten en strandlinje med byggeformål fritidsbolig, som er bedre egnet for å anlegge brygge på en skånsom måte. I klagen fra 2014 fremgår det at man i det minste ønsker at bryggen skal plasseres 4 meter fra grensen. Noe som ikke ble etterkommet av daværende eier Rune Hauge, og saken gikk til Fylkesmannen.

Søgne kommunes vurdering i sak 64/14 til plan og miljøutvalget, dato 30.04.2014:
Vi kan ikke se at landskapsbildet endres vesentlig som følge av denne. Det er satt vilkår om at brygga skal tilpasses terrenget og oppføres i naturlige materialer.

Kristiansand kommunes fagavdeling for landbruk og friluftsliv (2020):
*Tiltaket vil ikke ha noen effekt på friluftslivet i området.
Tiltaket vil ikke ha noen negativ effekt på landskapsbildet.*

Fylkesmannen (Statsforvalteren) viser i sin uttalelse til tidligere uttalelse fra Fylkesmannen i 2014, og påpeker nå som i 2014 at tiltakene vil ha særlig uheldig virkning på kystlandskapet. Det kan se ut som Statsforvalteren i sitt tilsvarende i 2021, ikke har fått med seg at bryggen i 2014 var søkt plassert i LNF området på den bratteste strekningen av tomten, mens den i 2021 er søkt plassert i området for byggeformål-fritidsbolig på den slakeste strekningen av tomten. Vi mener kommunens byggesaksavdeling for ensidig viderefører Statsforvalterens synspunkter uten å vurdere egen fagavdeling sin uttalelse eller Søgne kommunes uttalelse fra 2014.

Samlet sett mener vi det bør innvilges dispensasjon for brygge med atkomst som omsøkt. Det er flere saksopplysninger som er direkte feil i denne saken, noe vi har grundig påpekt. For å imøtekomme noe, ber vi om at kommunen og utvalget vurderer saken på nytt med et riktig faktagrunnlag og med muligheten for en brygge med redusert størrelse. Ved å redusere omsøkt brygge til 5 meter mener vi at kommunens og statsforvalterens merknader blir godt ivarettatt. 5 meter er en moderat brygge og vil ikke på noe som helst vis stikke seg unaturlig frem i et landskap med fritidsboliger på begge sider, umiddelbart bakenfor og generelt brygger i området ellers.

Vi påklager med dette vedtaket og ber om at det omgjøres med følgende vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget opphever med hjemmel i forvaltningsloven vedtak 74/21. og gir i medhold av pbl § 19-2 jf. samme lov § 12-4 dispensasjon fra kommunedelplanen og fra pbl § 1-8 for oppføring av 5 meter lang brygge med adkomststi i hht. vedlagt tegning. Det vises til begrunnelse i klagen.

Plan- og bygningssjefens vurdering:

Klager foreslår å redusere bryggas lengde til 5 m.

Plan- og bygningssjefen fremhever at det i planen ikke er vist brygge. Tillatelsen til oppføring av hytte er gitt på vilkår om bruk av brygge på naboeiendommen, jf. vilkåret i saken. Den tinglyste retten som tillatelsen forutsetter, kan ikke uten videre bare slettes. Plan- og bygningssjefen mener at det skal tungtveiende grunner til for å fravike en plan i 100-metersbeltet langs sjøen.

Det fremgår av saksfremstillingen til forrige møte i BSU at omsøkte plassering avvek fra plasseringen som er behandlet tidligere. Følgende fremgår på s. 6 i saksfremstillingen (søkers kommentar til Fylkesmannens uttalelse):

I den saken Fylkesmannen viser til fra 2017 var brygge og trapp søkt plassert helt i øst på tomten, på det bratteste partiet. Nå er brygge og nødvendige tilhørende trinn i terrenget søkt plassert på det slakeste partiet mot vest.

På bakgrunn av dette foreslås det at klagen ikke tas til følge. Vi kan ikke se at det er kommet nye momenter som tilsier at tidligere vedtak i saken bør omgjøres. Tidligere vedtak i saken opprettholdes.

Björg Holme, 08.06.2021
Saksbehandler, dato

Punkt 163/21: Birkedalsveien 68 - GB 423/750 - Klagebehandling - søknad om dispensasjon - etablering av ny boenhet - bruksendring næringsbygg

Bilag

D1-situasjonsplan.pdf

E1-ny plan 3.etg.pdf

E2-eksisterende etg3.pdf

F1-redegjørelse.pdf

F2-Begrunnelse for vaktmsterleilighet.pdf

Søknad om dispensasjon Birkedalsveien 68.pdf

Birkedalsveien 68 - GB 423/750 - Søknad om dispensasjon - etablering av ny boenhet - bruksendring næringsbygg

Vedtak BYSTED, 22042021, Sak 86/21, Birkedalsveien 68 - GB 423/750 - Søknad om dispensasjon - etablering av ny boenhet - bruksendring næringsbygg

Vedtak BYSTED, 29042021, Sak 101/21, Birkedalsveien 68 - GB 423/750 - Søknad om dispensasjon - etablering av ny boenhet - bruksendring næringsbygg

BYGG-20_0644 Birkedalsveien 68.msg

Sak 8621 for By- og stedutviklingsutvalget - Birkedalsveien 68.msg



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020108354
Saksbehandler Terje Axelsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	24.06.2021	163/21

BIRKEDALSVEIEN 68 - GB 423/750 - KLAGEBEHANDLING - SØKNAD OM DISPENSASJON - ETABLERING AV NY BOENHET - BRUKSENDRING NÆRINGSBYGG

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 24.06.2021 SAK 163/21

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder vedtak av 29.04.2021. Klage fra tiltakshaver, datert 16.05.2021, tas ikke til følge.

Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.
(10/1)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder vedtak av 29.04.2021. Klage fra tiltakshaver, datert 16.05.2021, tas ikke til følge.

Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (FRP).

28.06.2021

Punkt 164/21: Torridalsvegen 386 GID 30/1, 30/6 og 32/39 Klage på deling av landbrukseiendom - Behandling etter jordloven Â§ 12

Bilag

Torridalsvien 386 GID 30/1 og 30/6 Oversender klage på vedtak etter jordloven Â§ 12

VS_ Anke til Statsforvalteren i Agder.msg

Statsforvalteren iAgder Klage 1.odt

GID 30/1,30/6 Orientering om vedtak - Behandling etter jordloven Â§ 12

Vedtak BYSTED, 29042021, Sak 98/21, Torridalsveien 386 GID 30/1, 30/6 Klage på behandling etter jordloven Â§ 12
Deling av eiendom

Vedtak BYSTED, 22042021, Sak 81/21, Torridalsveien 386 GID 30/1, 30/6 Klage på behandling etter jordloven Â§ 12
Deling av eiendom

VS_ Klage på vedtak fra by- og stedsutviklingsutvalget - Sak 12_21.msg

Lovas_ Klage.pdf

Vedtak BYSTED, 21012021, Sak 12-21, GID 30-1, 30-6 og 32-39 Torridalsveien 386 Deling av eiendom Behandling etter jordloven Â§ 12.pdf

Torridalsveien 386 GID 30/1, 30/6 Klage på behandling etter jordloven Â§ 12 Deling av eiendom

Førstegangsbehandling Protokoll Vedtak BYSTED, 21012021, Sak 12-21, GID 30-1, 30-6 og 32-39 Torridalsveien 386
Deling av eiendom Behandling etter jordloven Â§ 12.pdf

Oversender dokumenter i jordlovsak - deling av driftsenhet Torridalsveien 386 GID 30/1,30/6 og 32/39

GID 30/1, 30/6 og 32/39 Oversender vedtak i jordlovsak

Vurdering av om gnr. 30 bnr. 1, gnr. 30 bnr. 6 og gnr. 32 bnr. 9 i Kristiansand kommune er en driftsenhet

Søknad 30/1 og 30/6 - Notat etter befaringen 18.11.20

Kommunenes førstegangsbehandling Innstilling til BSU jordlovsbehandling Â§ 12 GID 30/1, 30/6

Merknader til klage fra Kristiansand Bondelag - LøvaÂ°s

Merknader til klage fra Kristiansand Bondelag - ref_ 2020099282-36

Punkt 165/21: Dønnestadveien 101 og 157 - GiD 100/29, 100/13 Deling Klage på behandling etter jordloven § 12

Bilag

VS_ Anke til Statsforvalteren i Agder.msg

Statsforvalteren i Agder Klage 2

Dønnestadveien 101 og 157 GiD 100/29, 100/13 Behandling etter jordloven § 12 - innstilling til BSU 06.05.21

Vedtak BYSTED, 06052021, Sak 123/21, Dønnestadveien 101 og 157 GiD 100/29, 100/13 Behandling etter jordloven § 12

Dønnestadveien 101 og 157 Orientering om klagebehandling i By og stedsutviklingsutvalget jordlovsak vedr. deling av driftsenhet

Deling av gnr. 100 bnr. 13 og 29 i Kristiansand kommune - varsel om overprøving

Re_ BYGG-21_00164-4 - Dønnestadveien 157 100_13_0_0, anke til Statsforvalteren i Agder.msg

2021001340-21 - Dønnestadveien 101 100_29_0_0, anke til Statsforvalteren i Agder.msg

Vedtak

tilleggs info søkand deling Dønnestadveien 101 og 157 _ sak 58_21.msg

Kart Dønnestad gnr 100-13.pdf

Kart Dønnestad gnr 100-29.pdf

Tilleggsinfo søknad deling saksak 5821.pdf

ØFR-svar Anne Dønnestad og Alexander Nyhus, Nina D. og Christian Nilssen 2021.pdf

Notat etter befaring den 03.02.21 Dønnestadveien 101 og Dønnestadveien 157

Dønnestadveien 101 og 157 - GiD 100/29 og 100/13 - Deling - Behandling etter jordloven § 12

201111947-3 1. Vedtak fra Fylkesmannen vedr 1329076_1_1.pdf

201111947-7 Saksprotokoll 1383487_2_1.pdf

GiD 100/29 og 100/13 Dønnestadveien 101 og 157 - Oversendelse av dokumenter - Deling av driftsenhet - Behandling etter jordloven § 12

Tilleggsinformasjon Klage Dønnestadveie 157 - 101



Dato 4. juni 2021
Saksnr.: 2021001340-28
Saksbehandler Anne Brattås
Godkjent av Glenn O Austegard

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
24.06.2021

Dønnestadveien 101 og 157 - GID 100/29, 100/13, deling klage på behandling etter jordloven § 12

Forslag til vedtak

1. [Klagen tas ikke til følge. By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder sitt vedtak i sak 123/21 fra 06.05.21.](#)
2. [Klagen oversendes Statsforvalter for endelig avgjørelse.](#)

Sammendrag

Landbrukseiendommen Dønnestadveien 101 og 157 i Tveit er søkt delt i to i forbindelse med generasjonsskifte.

By- og stedsutviklingsutvalget (BSU) avslo deling den 26.04.2012, sak 83/12.

Ny søknad om deling ble sendt inn. BSU behandlet søknaden i sak 123/21 den 06.05.21. Det ble da gitt tillatelse til deling av eiendommen.

Dette vedtaket er nå påklaget av Kristiansand bondelag. Klagen er mottatt innen klagefrist, og bondelaget har rettslig klageinteresse.

Vedlegg:

VS_ Anke til Statsforvalteren i Agder.msg

Statsforvalteren i Agder Klage 2.odt

Dønnestadveien 101 og 157 GiD 100/29, 100/13 Behandling etter jordloven § 12 - innstilling til BSU 06.05.21

Vedtak BYSTED, 06052021, Sak 123/21, Dønnestadveien 101 og 157 GiD 100/29, 100/13 Behandling etter jordloven § 12

Dønnestadveien 101 og 157 Orientering om klagebehandling i By og stedsutviklingsutvalget jordlovsak vedr. deling av driftsenhet

Deling av gnr. 100 bnr. 13 og 29 i Kristiansand kommune - varsel om overprøving

Re_ BYGG-21_00164-4 - Dønnestadveien 157 100_13_0_0, anke til Statsforvalteren i Agder.msg

2021001340-21 - Dønnestadveien 101 100_29_0_0, anke til Statsforvalteren i Agder.msg

Vedtak

tilleggs info søkand deling Dønnestadveien 101 og 157 _ sak 58_21.msg

Kart Dønnestad gnr 100-13.pdf

Kart Dønnestad gnr 100-29.pdf
Tileggsinfo søknad deling saksak 5821.pdf
ØFR-svar Anne Dønnestad og Alexander Nyhus, Nina D. og Christian Nilssen 2021.pdf
Notat etter befarings den 03.02.21 Dønnestadveien 101 og Dønnestadveien 157
Dønnestadveien 101 og 157 - GID 100/29 og 100/13 - Deling - Behandling etter
jordloven § 12
201111947-3 1. Vedtak fra Fylkesmannen vedr 1329076_1_1.pdf
201111947-7 Saksprotokoll 1383487_2_1.pdf
GID 100/29 og 100/13 Dønnestadveien 101 og 157 - Oversendelse av dokumenter -
Deling av driftsenhet - Behandling etter jordloven § 12

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Det vises til tidligere saksfremlegg i jordlovsak til By- og stedsutviklingsutvalgets møte 06.05.21, sak 123/21 der det ble fattet følgende vedtak:

By og stedsutviklingsutvalget vedtar i medhold av jordloven § 12 deling av driftsenheten GID 100/13, 100/29, 100/30 og 114/18, Dønnestadveien 101 og 157. Utvalget mener oppdeling av denne eiendommen ikke vil være til ulempe for landbruksinteressene i området. Dyrket mark vil ikke bli berørt. De hensyn som ligger bak kommunedelplanens bestemmelser for området blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt. Dette er en eiendom som ligger på to steder, som ligger én kilometer fra hverandre. Dette tilsier at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. (10/1)

Klage

Kristiansand bondelag sendte inn klage på vedtaket. Innhold i klagen gjengis i sin helhet:

«Statsforvalteren i Agder

Adresse Kristiansand Kommune

Vedtak i Kristiansand kommune. By- og stedsutvalget 6. mai 2021 Sak 123/21 Dønnestadveien 101 og 157 GID 100/13 og 29.

Vi viser til jordlovens § 12 om delingsforbud av landbrukseiendom og at dette er satt til side i denne saken. Deling av denne eiendommen vil virke uheldig for oppnå rasjonell drift. En deling vil virke mer kostnadskrevende for driften og redusere fokus på faglig og næringsmessig drift av eiendommen.

Jordressursene på denne eiendommen er begrenset. Og vi mener at vedtaket kan skape presedens for andre saker og bør derfor ses på på nytt.

Vi noterer oss at administrasjonen innstilte saken på avslag, mens landbruksforvaltningen i kommunen åpnet opp for å skille fra bolighuset og passende tun på det ene bruksnummeret mens jord og skogressursene samlet legges til det andre bruksnummeret.

Vi støtter landbruksforvaltningens forslag i saken.

*Med hilsen
Bondelaget i Kristiansand*

Gunnar Hangeland
Leder»

For ytterligere opplysninger vises det til tidligere behandlinger som ligger vedlagt.

Vurdering

Klagen er mottatt innen klagefristen, og administrasjonen vurderer at Kristiansand bondelag har rettslig klageinteresse siden de representerer en næringsorganisasjon i landbruket.

Administrasjonen vurderer det slik at det ikke er bragt inn noen nye momenter i klagen, og legger derfor til grunn at BSU ønsker å opprettholde sitt vedtak av 06.05.21 der det gis tillatelse til deling.

Statsforvalteren er klageinstans som overordnet forvaltningsorgan, jfr. forvaltningsloven § 28, og saken sendes til Statsforvalteren for endelig vedtak.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

1. Klagen tas ikke til følge. By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder sitt vedtak i sak 123/21 fra 06.05.21.
2. Klagen oversendes Statsforvalter for endelig avgjørelse.

Punkt 166/21: GID 519/4 Finsådalsvegen Behandling etter jordloven § 12 - fradeling av boligtomt

Bilag

B1 Dispensasjon.pdf

Q1 Følgerev.pdf

Q4 Avtale Lysløype.pdf

Q2 Avkjørsel Kenneth Fjeldkjøn0.pdf

Q3 Avtale om kjøp av tomt0.pdf

Lauvlandsvegen 29 - 519/4 - Behandling etter jordloven § 9 om disponering - adkomst boligtomt

SV_ Tomtestørrelse på boligtomt i Finsådalsvegen GID 519_4.msg

GID 519/4 Orientering om vedtak Behandling etter jordloven § 9 Om disponering adkomst boligtomt Finsådalsvegen

D1 Situasjonsplan.pdf

Vedtak BYSTED, 06052021, Sak 115/21, Lauvlandsvegen 29 - 519/4 - Behandling etter jordloven § 9 om disponering - adkomst boligtomt



Dato 8. juni 2021
Saksnr.: 2021002178-20
Saksbehandler Anne Brattås
Godkjent av Glenn O Austegard
Aase Margrethe Hørsdal

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
24.06.2021

GID 519/4 Finsådsvegen, behandling etter jordloven § 12 - fradeling av boligtomt

Forslag til vedtak

- 1. Kristiansand kommune avslår fradeling av boligtomt på 4,7 daa i medhold av jordloven § 12 på GID 519/4 i Finsådsvegen. Begrunnelse framgår av saksutredning.**
- 2. Administrasjonen gis fullmakt til gi tillatelse til fradeling dersom det sendes inn ny søknad, der arealet til boligtomt ikke overstiger 2 daa og tomtegrensa er minst 4 meter fra driftsveger i skogen, og minst 30 meter fra jordbruksareal.**

Sammendrag

Det er søkt om fradeling av boligtomt i Finsådsvegen, på skogteig som tilhører Haakon Lauvslund. Søker er Drag Arkitektur og Byggtექnikk AS, og tiltakshaver er Kenneth Fjeldkjøn. Adkomst til tomtene er fra Finsådsvegen over jordbruksareal. Det ble i By- og stedsutviklingsutvalgets møte den 06.05.2021 i sak 115/21 gitt tillatelse til omdisponering av jordevei til adkomst for boligtomten.

Vedlegg:

B1 Dispensasjon.pdf

Q1 Følgebrev.pdf

Q4 Avtale Lysløype.pdf

Q2 Avkjørsel Kenneth Fjeldkjøn0.pdf

Q3 Avtale om kjøp av tomt0.pdf

Lauvslundsvegen 29 - 519/4 - Behandling etter jordloven § 9 omdisponering - adkomst boligtomt

SV_ Tomtestørrelse på boligtomt i Finsådsvegen GID 519_4.msg

GID 519/4 Orientering om vedtak Behandling etter jordloven § 9 Omdisponering adkomst boligtomt Finsådsvegen

D1 Situasjonsplan.pdf

Vedtak BYSTED, 06052021, Sak 115/21, Lauvslundsvegen 29 - 519/4 - Behandling etter jordloven § 9 omdisponering - adkomst boligtomt

Saksutredning

Bakgrunn for saken

By- og stedsutviklingsutvalget behandlet sak vedr. omdisponering av jordbruksvei etter jordloven § 12, sak 115/21 den 06.05.21:

Kristiansand kommune vedtar i medhold av jordloven § 9 om omdisponering av jordbruksareal på GID 519/4 i Finsådsvegen, med formål adkomst til boligtomt. § 9 sier at man i særlige tilfeller der en samlet vurdering av betingelsene finner at jordbruksinteressene kan vike, kan gi dispensasjon. Utvalget viser til å anlegge en adkomstvei vil kunne medføre økt bosetting i hele kommunen, samtidig som utvalget vektlegger at det ikke er snakk om mange kvadratmeter dyrket jord som går tapt. Fordelene ved å gi dispensasjon blir derfor større enn ulempene. Som forutsetning settes det at veien ikke kan oppføres med grøftekanter, slik at jordbruksmaskiner uhindret kan krysse veien, og at om boligen ikke oppføres på den utskilte tomten, tilbakeføres veien, og dispensasjon frafaller. (7/4)

Problemstillingen knytter seg i hovedsak til tomtas størrelse og plassering.

Bakgrunnen for søknaden

Det søkes om å dele fra en boligtomt på GID 519/4 i Finsådsvegen på eiendommen til Håkon Lauvsland. Jordbruksarealet er i aktiv drift, men er leid ut. Eier bor i Mandal.

Det foreligger en avtale om kjøp av tomt mellom eier Haakon Lauvsland og kjøper Kenneth Fjeldkjøn, datert 21.10.20. Det foreligger også tillatelse fra Agder fylkeskommune til utvidet bruk av avkjørsel fra FV 4014 i forbindelse med omsøkte boligtomt på eiendommen i Finsådsvegen datert 10.11.20.

Landbrukseiendommen GID 519/4 består av følgende arealer:

Jordbruksareal

Fulldyrka jord 132 daa, overflatedyrket jord 7 daa og innmarksbeite 46 daa.

Produktiv skog: 839 daa.

Bonitetsfordelingen er slik:

Skog inkl. myr – høy bonitet: 445 daa

Skog inkl. myr – middels bonitet: 284 daa

Skog inkl. myr – lav bonitet: 111 daa

Annet markslag 26 daa

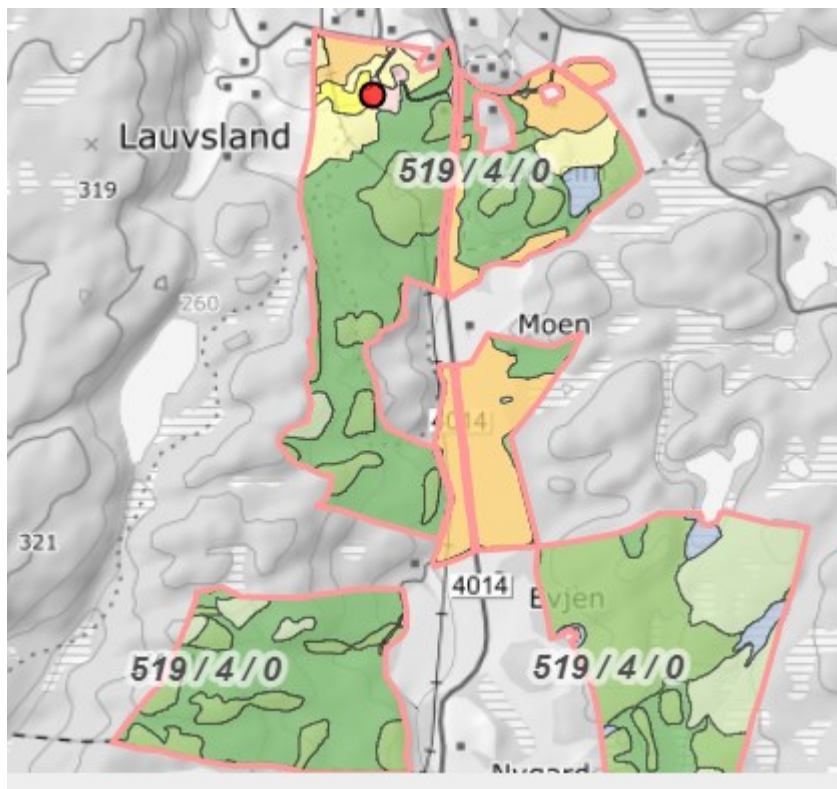
Bebygd 14 daa

Totalt areal 1064 daa

Fordeling på teiger: Eiendommens driftssenter ligger i Lauvslandsvegen 33 i Finsland, ca 750 m nord-vest for omsøkte areal.

Bebyggelse på eiendommen

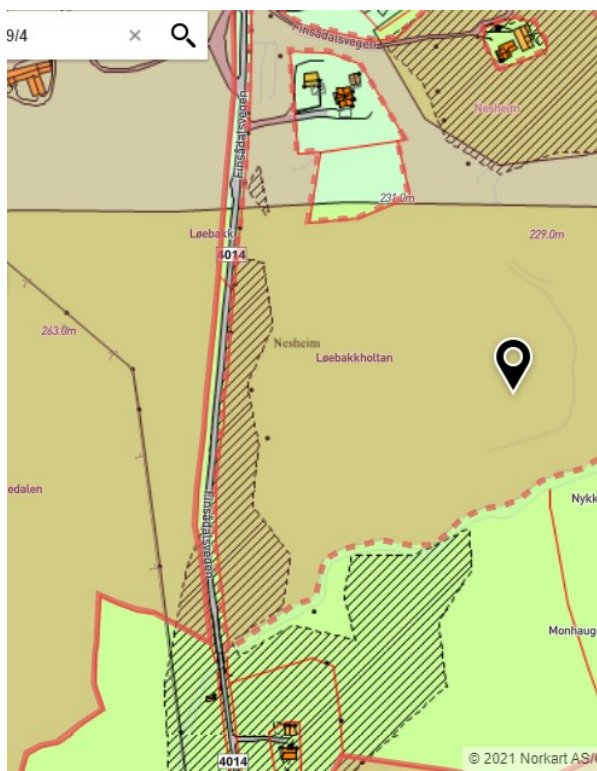
Landbrukseiendommen er bebygd med bl.a. våningshus med adresse Lauvslandsvegen 33, kårbolig med adresse Lauvslandsv. 29, stor låve, redskapshus og garasje.



Figur 1 Hele landbrukseiendommen gnr. 519 bnr. 4. Kilde: Gårdskart (NIBIO)

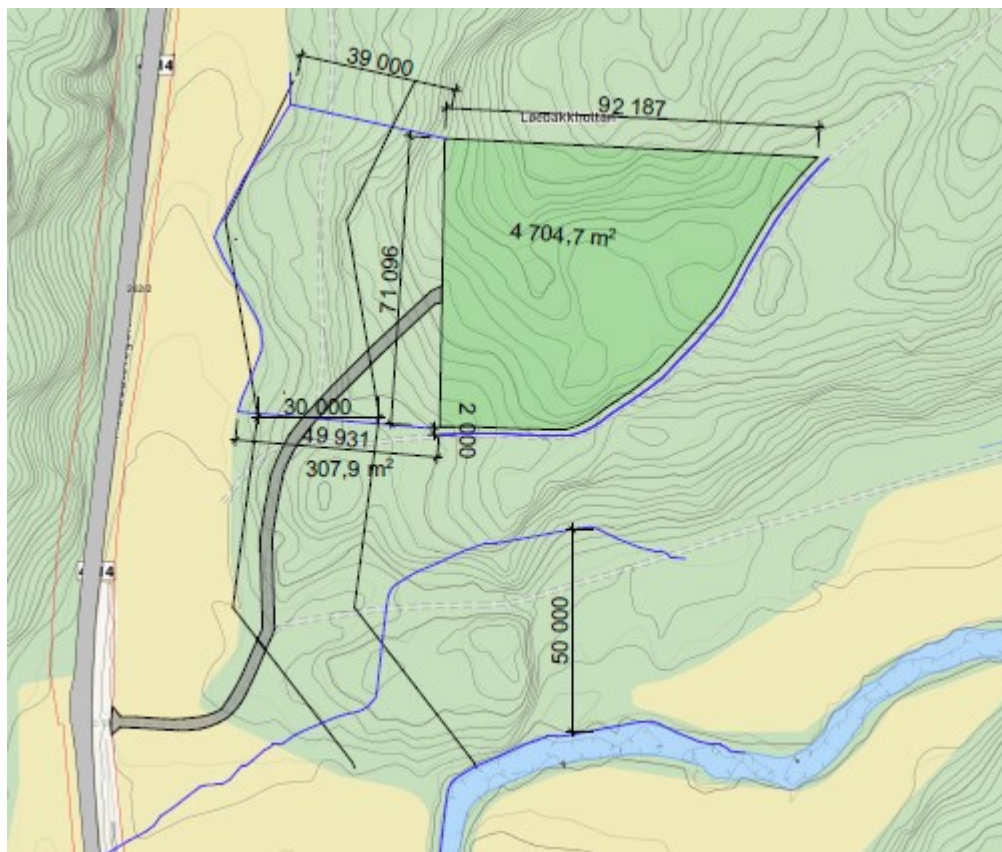
Planstatus for omsøkt areal

Omsøkte boligtomt ligger ifølge kommuneplan innenfor LNFR- område, og jordbruksarealet der adkomstveg skal gå berører jordbruksareal med hensynssone landbruk.



Figur 2 Utsnitt som viser plansituasjon. Tomt ligger i LNFR areal i Løebakkholtan og grenser mot hensynssone landbruk, jordbruksareal. Like nord for omsøkte areal ligger område avsatt til spredt boligbebyggelse. Der ble fradelt to tomter i 2009, og den ene er ubebygget. Kilde Kommunekart.

Omsøkt boligtomt slik det framgår av situasjonsplan datert 18.05.21



Skal dyrka jord tas i bruk til annet formål enn jordbruksproduksjon, jfr. jordlovens § 9?

Ja, se vedtak etter jordloven § 9 i sak 115/21. Adkomstveg over fulldyrket jord.

Juridisk grunnlag

Lov om jord av 12. mai 1995 nr. 23

Lovgrunnlag: Lov om jord av 12. mai 1995 nr. 23

§ 1.Føremål

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

§ 12.Deling

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området. Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom. Andre punktum gjeld ikkje når jordskifteretten deler ein eigedom etter jordskiftelova § 3-7.

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Departementet kan gi forskrift om høve til frådeling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova."

Vurdering

Hensynet til en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket

Det vises til formålet i jordloven der en skal verne om jordsmonn som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap. Brukene i dette området er i hovedsak preget av husdyrhold og grasproduksjon. Hensynet til kulturlandskapet og ressursgrunnlaget skal vektlegges. Dette er et bruk som er attraktivt i forhold til landbruksdrift, og derfor bør en unngå å svekke brukets ressursgrunnlag ytterligere. Søker har foretatt noen tilpasninger i forhold til plassering med større avstand til dyrket mark, og det er slik det er omsøkt over 30 meter fra tomtegrense til dyrket mark. Tomtestørrelse er ikke redusert slik en har bedt om. Opprinnelig gikk tomtegrensen helt inntil dyrka mark. Det vurderes som uheldig å tillate å dele fra så store tomter som 4,7 daa fra landbrukseiendommer der hensynet til landbruksdrift er det som skal vektlegges. I tidligere saker i samme område har vi godkjent en tomtestørrelse på 1,5- 2 daa. Mange «småbruk», som i realiteten vil komme i konflikt med landbruksinteressene og driften av arealene, er uønsket. Arealressursene skal vernes om for framtidige generasjoner.

Hensynet til vernet av arealressursene

Med hensyn til framtidig landbruksdrift er det uheldig at det deles fra flere boligtomter på samme eiendom, som kan svekke muligheter for framtidig drift både av jord- og skogbruksareal. Det ble i 2009 delt fra to boligtomter på samme eiendom. Dvs.

boligtomtene med adresse Finsådalsv. 61 og 65. De to tomtene er på totalt 8,75 daa, og nå søkes det om å dele fra enda en tomt på 4,7 daa. De tomtene som ble fradelt i 2009 ble fradelt i et LNFR område avsatt til spredt boligbygging. Omsøkte tomt ligger i et rent LNFR område i kommuneplan, og består av barskog med høy og svært høy bonitet. Her ligger tomten innenfor et areal der landbruksbesyn skal tillegges mest vekt, og en vurderer at om det skal gis tillatelse til deling etter jordloven § 12, så må tomtestørrelsen reduseres til maks 2 daa. Dette ut fra at det er foretatt mye fradelinger tidligere på denne eiendommen, og ut fra uheldig presedens for etterfølgende saker.

Drifts- og miljømessige ulemper.

Konflikter i forhold til videre landbruksdrift på eiendommen bør unngås. Tomtegrensen er satt over 30 m fra dyrket mark, og det blir en buffersone med skog mot jordbruksarealet. Det er relativt vanlig at det oppstår interessekonflikter mellom bolig- og landbruksinteressene som vedrører støy, støv eller lukt fra landbruksdriften. Dette gjelder særlig i områder med husdyrproduksjon eller beitedyr, konflikter knyttet til bruk av driftsveier og utmark. Slike konflikter går ofte på bekostning av de som driver aktivt i landbruket, og boliginteressene vinner fram. Derfor bør en sørge for nødvendig hensyn til landbruksdrift, dvs. at boligtomter legges et stykke fra jordbruksareal slik at en unngår tap av dyrket mark og framtidige interessekonflikter.

Hensynet til kulturlandskapet og naturmangfoldet

Det er i følge Gårdskart ikke registrert verdifulle eller utvalgte kulturlandskap på omsøkte sted, og heller ingen kulturminner. Med hensyn til kulturlandskapet bør tomten legges slik i terrenget at den tilpasses landskapet uten for store terrenginngrep. Hensynet til naturmangfold og friluftinteresser bør ivaretas. Ved søk i Gårdskart finner en ikke miljøregistreringer eller rødlistede arter på omsøkte areal. Hensynet til naturmangfoldet skal videre vurderes ved behandling av byggesøknad. Det går en skiløype/lysløype i området, og det må vurderes etter plan- og bygningslov hvilke hensyn som er nødvendig i forhold til denne.

Hensynet til bosetting

Det ble gitt tillatelse til omdisponering av jordbruksareal for veg til denne boligtomten etter § 9 i jordloven, og hensynet til bosetting i hele kommunen ble vektlagt. Kommunen har ikke definert områder der bosettingshensynet gjør seg gjeldende, eller sagt at det er sterke bosettingshensyn i omsøkte område. Likevel er det trolig et behov eller ønske om å sikre befolkningsvekst Finsland. Her er det fattet et politisk vedtak med tillatelse til omdisponering av jordbruksareal til boligtomt. Derfor imøteses det i denne saken ny søknad der tomten avgrenses i areal til maksimalt 2 daa, og legges slik at den ikke medfører driftsmessige ulemper for landbruksdriften eller ulemper for friluftinteressene i området.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

Det anbefales at tomtestørrelse reduseres til maks 2 daa.

Punkt 167/21: Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 24.6.2021

Bilag

1542 Detaljregulering, Øygardsheia syd - begrenset høring

1546 Detaljregulering, Knarrevik_Rosenlund - utvidelse av båthavn - klage på bystyrets vedtak

Framnesveien 7A - Statsforvalterens vedtak i klagesaken

Mindre reguleringsendring, Amalienborg Brygge - Høring

Mindre reguleringsendring, Mjåvann II - tomt 12 og 14 og parkbelte - vedtak

Samferdselsdepartementet har fastsatt ny forskrift om fartsgrenser på sjøen

Utbyggingsavtale for Bosmyveien - vedtatt 05.05.2021.

Varsel om oppstart av detaljregulering for Industrigata 15 og 17

Åpent brev til By- og stedutviklingsutvalget

Mindre reguleringsendring, Mjåvann III - tomt BI4 - vedtak



Dato 14. juni 2021
Saksnr.: 2021000197-63
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato

24.06.2021

Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 24.6.2021

Forslag til vedtak

[By- og stedsutviklingsutvalget tar referatsakene til orientering.](#)

Sammendrag

- R-59/21 Øygardsheia syd – begrenset høring. Plan- og bygningssjefens skriv 28.5.2021
- R-60/21 Knarrevik/Rosenlund – utvidelse av båthavn – klage på bystyrets vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 8.6.2021
- R-61/21 Framnesveien 7A – Statsforvalterens behandling av klage over godkjent søknad om dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av serviceanlegg for småbåter/ny marina og etablering av ny vei. Statsforvalteren i Agders skriv 3.6.2021. Statsforvalteren omgjør kommunens vedtak.
- R-62/21 Mindre reguleringsendring, Amalienborg Brygge – høring. Plan- og bygningssjefens skriv 26.5.2021
- R-63/21 Mindre reguleringsendring, Mjøvann II – tomt 12, 14 og parkbelte – vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 7.6.2021
- R-64/21 Samferdselsdepartementet har fastsatt ny forskrift om fartsgrenser på sjøen. Kystverkets skriv 28.4.2021.
- R-65/21 Utbyggingsavtale for Bosmyrveien. Vedtatt i formannskapet 5.5.2021, Sak 72/21
- R-66/21 Varsel om oppstart av detaljregulering for Industrigata 15 og 17, Marviksletta. Solon eiendoms skriv 3.6.2021
- R-67/21 Åpent brev til by- og stedsutviklingsutvalget. Jan Holter-Andersens udaterte skriv
- R-68/21 Mindre reguleringsendring, Mjøvann III – tomt BI4 – vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 11.6.2021

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift