REFERAT By- og stedsutviklingsutvalget d. 30-03-2023

Møtedato Torsdag d. 30. marts 2023 kl. 08:45

Møtested Bystyresalen

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter..... 3
Behandling av utvalgssak..... 12
Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 16.3.2023..... 14
Belteviga 1 4/229/0/0, anneks/uthus - foreløpig vurdering og varsel om avslag..... 16
Østerøya 128D og 128E - 2/144/0/0 kombinert bruk av dobbel sjøbod..... 23
Vavikbakken 14 - 95/422 - Brygge og sjøbod - Søknad om dispensasjon..... 33
Songdalsvegen 457, 585/0/0/0 - Avslag på dispensasjon for oppføring av enebolig med driftsbygnir 43
Mebakken 21, Trobbevatn, førstegangsbehandling ny søknad dispensasjon..... 54
Planinitiativ for detaljregulering av GB 423/58, Birkedalsveien..... 69
Årsmelding Barn og unges representant i plansaker 2022..... 74
Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 30.3.2023..... 76
196E Gimlekollen III – endring av reguleringsplan – prinsippavklaring angående ny høring vedrøre 78
Forskrift om boligsoneparkering, Kristiansand kommune, Agder..... 84

ORGANISASJON
Politisk sekretariat

Kristiansand kommune

PROTOKOLL BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET

Dato:	30.03.2023
Sted:	Bystyresalen
Behandlede saker:	62/23 - 70/23
Møtets varighet:	Kl. 08.45 til 11.20
Møteleder:	Leder i utvalg Ole Magne Omdal

Til stede:

Ole Magne Omdal (SP)	
Ingen vara for	Jannike Arnesen (AP)
Trond Henry Blattmann (AP)	
Robin Hansson (SV)	
Odd Nordmo (H)	
Christine Alveberg (V)	
Makvan Kasheikal (DEM)	
Charlotte Beckmann Finnestad (KRF)	
Arild Birkenes (FRP) for	Andreas Jacobsen (FRP)
Olav Homme (PP)	
Elisabeth Garlie Udjus (MDG) for	Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)

Til stede fra administrasjonen:
Byutviklingsdirektøren
Plan- og bygningssjefen
Byggesakslederen
Byingeniøren
Parksjefen
Utvalgssekretæren

Dessuten møtte:
Helge Eiken, Barn og unges representant

Befaringer:
Sak 63/23 ble befart før møtestart.

62/23 Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 16.3.2023
(ark.nr. 2023000017)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner protokollen fra møte 16.3.2023.
(Enst.)

63/23 Belteviga 1 4/229/0/0, anneks/uthus - foreløpig vurdering og varsel om avslag
(ark.nr. 2022023922)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner tiltak som omsøkt og viser til plan- og bygningsloven§19-2. Fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene og hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt. Det settes som vilkår at hjørne på anneks tilpasses fylkeskommunens krav når veien skal bygges, uten kostnad for kommunen.
(8/2)

Forslag:
Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«By- og stedsutviklingsutvalget avslår søknad om dispensasjon fordi hensynet bak reguleringsplanens angitte maksimalt tillat BRA og byggelinje blir vesentlig tilsidesatt.»

FRP fremmet følgende forslag:
«By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner tiltak som omsøkt og viser til plan- og bygningsloven§19-2. Fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene og hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt. Det settes som vilkår at hjørne på anneks tilpasses fylkeskommunens krav når veien skal bygges, uten kostnad for kommunen.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble FRP sitt forslag vedtatt med 8 mot 2 stemmer (MDG/V).

64/23 Østerøya 128D og 128E - 2/144/0/0 kombinert bruk av dobbel sjøbod
(ark.nr. 2021030091)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befaring.
(Enst.)

Forslag:
Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«By- og stedsutviklingsutvalget avslår dispensasjon fra byggeforbud i 100-metersbeltet jf. pbl. §1-8 og arealformålet, plankravet og bestemmelser § 3E i Kommunedelplanen for Flekkerøy for omsøkt tilbygg mot fjell og sammenføyning av dobbel sjøbod og bruksendring til kombinert bruk av hele boden. Vi viser til saksfremlegget og vurderer at hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.»

FRP fremmet følgende forslag til utsettelse:
«Saken utsettes for befaring.»

Voteringer:

FRP sitt utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

65/23 Vavikbakken 14 - 95/422 - Brygge og sjøbod - Søknad om dispensasjon

(ark.nr. 2022022249)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befaring.
(Enst.)

Forslag:
Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«By- og stedsutviklingsvalget avslår i medhold av plan-og bygningsloven § 19-2 søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 for oppføring av sjøbod. Det vises til vurdering i saksfremlegget.

Det gis tillatelse til oppføring av brygge (ettergodkjenning) etter pbl. § 20-4. Det er vurdert at det ikke foreligger krav til dispensasjon fra pbl. § 1-8 fordi bryggen er innregulert, og er et inntegnet tiltak i plankart som anses for å være «annen byggegrense» etter § 1-8 tredje ledd. Følgelig kreves det ikke dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet.»

FRP fremmet følgende forslag til utsettelse:
«Saken utsettes for befaring.»

Voteringer:

FRP sitt forslag til utsettelse ble enstemmig vedtatt.

66/23 Songdalsvegen 457, 585/0/0/0 - Avslag på dispensasjon for oppføring av enebolig med driftsbygning

(ark.nr. 2022030103)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befaring.
(Enst.)

Forslag:
Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«By- og stedsutviklingsutvalget avslår søknad om dispensasjon fra LNF-formål for oppføring av enebolig med garasje og stall for 10 hester. Hensynet blir vesentlig tilsidesatt og fordelene er ikke klart større enn ulempene i denne saken. Det vises til begrunnelse i saksfremstillingen.»

FRP fremmet følgende forslag:
«By- og stedsutvalget godkjenner tiltak som omsøkt og viser til plan- og bygningsloven §19-2. Fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene og hensynene bak planen blir ikke vesentlig tilsidesatt Vi trenger gårder det går an og leve av, om vi skal videreutvikle jordbruket i tråd med nasjonale planer og målsettinger. I dag er ikke gården stor nok til at den kan driftes kun med tradisjonelt landbruk uten andre inntektskilder, det er derfor ønskelige supplere med virksomhet som egner seg godt på eiendommen, som vil ha god synergi med driftsgrunnlaget.

Tiltakshaver ønsker å tilby tjenester på gården som vil være til glede for allmennheten. Ved å tilby ulike opplevelser, hovedsakelig knyttet til hest, vil eiendommen og landbruk gjøres tilgjengelig for besøkende, slik stedets ressurser og kvaliteter blir glede for allmennheten. Det vises til søknaden i sin helhet.»

SP fremmet følgende forslag til utsettelse:
«Saken utsettes for befaring.»

Voteringer:

SP sitt forslag til utsettelse ble enstemmig vedtatt.

67/23 Mebakken 21, Trobbevatn, førstegangsbehandling ny søknad dispensasjon

(ark.nr. 2022031496)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak/innstilling

Saken utsettes for befaring.
(6/4)

Forslag:
Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«By- og stedsutviklingsutvalget avslår dispensasjon fra kommuneplanen for Songdalen i forhold til arealformål, bestemmelse § 5 b verna vassdrag og bestemmelse § 6 a forbud mot tiltak ved drikkevannskilde. Hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger dermed ikke.»

FRP fremmet følgende forslag:
«By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner tiltak som omsøkt og viser til plan- og bygningsloven§19-2. Fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene og hensynene bak planen blir ikke vesentlig tilsidesatt. Tiltaket brukes i landbruksøyemed og vil ikke virke privatiserende i seg selv.

Fritidsboligen brukes videre mye i forbindelse med gårdsdriften, blant annet med et prosjekt med gårdsturisme, og bygning vil her også være viktig i forbindelse med administrasjon av dette prosjektet. Dessuten er fritidsboligen og utedoen rene erstatningsbygg, størrelsesmessig er det ikke store avvik fra driftshytten som tidligere sto på plassen.»

SP fremmet følgende forslag til utsettelse:
«Saken utsettes for befaring.»

Voteringer:

SP sitt forslag til utsettelse ble vedtatt med 6 mot 4 stemmer (AP/MDG/AV/V).

68/23 Planinitiativ for detaljregulering av GB 423/58, Birkedalsveien

(ark.nr. 2022039256)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befaring.

(6/5) leders dobbeltstemme.

Forslag:
Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget beslutter å avslutte planinitiativet for Birkedalsveien, jf. pbl § 12-8, annet ledd.»

SP fremmet følgende forslag til utsettelse:
«Saken utsettes for befaring.»

Voteringer:

SP sitt forslag til utsettelse ble vedtatt med leders dobbeltstemme 6 mot 5 stemmer (H/KRF/MDG/SV/V).

69/23 Årsmelding Barn og unges representant i plansaker 2022

(ark.nr. 2023005486)

By- og stedsutviklingsutvalgets innstilling:

Formannskapet tar årsmeldingen til orientering.
(Enst.)

70/23 Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 30.3.2023

(ark.nr. 2023000017)

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

71/23 196E Gimlekollen III – endring av reguleringsplan – prinsippavklaring angående ny høring vedrørende takform

(ark.nr. 2020008208)

By- og stedsutviklingsutvalgets innstilling:

1. Bystyret følger by- og stedsutviklingsutvalgets innstilling fra 09.02.2023, sak 31/23 og endrer sitt vedtak fra 15.02.2023, sak 20/23.
   Pkt. 2 i vedtaket strykes.
   (8/2)

Forslag:
Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:
«1. Bystyret følger by- og stedsutviklingsutvalgets innstilling fra 09.02.2023, sak 31/23 og endrer sitt vedtak fra 15.02.2023, sak 20/23.
Pkt. 2 i vedtaket strykes.»

Alternativt:

«2. a) Bystyret ber om at bestemmelsene og plankart for Gimlekollen III, sist datert 09.01.2023, blir endret slik at det hjemles at nye boliger, nye garasjer og nye uteboder i områdene som ikke er omfattet av hensynssone bevaring kan bygges med flatt tak, saltak eller pulttak.

b) Høydene endres slik at bygg med flatt tak har maks. gesimshøyde 3,7 m over 1. etasje gulv, bygg med pulttak har maks. gesimshøyde 5 m over 1. etasje gulv og bygg med saltak har mønehøyde maks. 5,5 m over 1. etasje gulv.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble byutviklingsdirektørens innstilling nr. 1 vedtatt med 8 mot 2 stemmer (H/FRP).

72/23 Forskrift om boligsoneparkering, Kristiansand kommune, Agder

(ark.nr. 2023006584)

By- og stedsutviklingsutvalgets innstilling:

1. Formannskapet legger forslag til lokal forskrift om boligsoneparkering, Kristiansand kommune, Agder, datert 15.03.23 ut på høring, jfr. forvaltningsloven § 37.

(Enst)

Forslag:
Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:
«1. Formannskapet legger forslag til lokal forskrift om boligsoneparkering, Kristiansand kommune, Agder, datert 15.03.23 ut på høring, jfr. forvaltningsloven § 37.»

MDG fremmet følgende tilleggsforslag:
«Det bes spesielt om innspill om at bosonekort kun kan utstedes til eksisterende boenheter og ikke til nye boenheter.»

Voteringer:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt,

MDG sitt tilleggsforslag falt med 7 mot 3 stemmer (MDG/SV/V).

Eventuelt

Vedr. badstusaken, sak 40/23 – bystyre

Det har vært diskutert bystyret vedtak av 22.03.23, sak 40/23, punkt 6 om universell utforming av badstuer. Det er ikke mulig å få til en universell adkomst til badstuen på Storenes. Bystyrets intensjon var at det skal tilrettelegges for universell utforming der det er mulig. Storenes unntas derfor fra kravet i punkt 6. Videre fremgangsmåte avklares med ordføreren.

Møte hevet.

ORGANISASJON
Politisk sekretariat

Kristiansand kommune

Tilleggsinnkalling
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato:	30.03.2023 kl. 08:45
Møtested:	Bystyresalen
Arkivsak:	2023000017

Innkalling gjelder bare medlemmer.

Forfall og eventuelle habilitetsspørsmål må meldes snarest til tlf 466 84 783 eller e-post Thore.Granheim@kristiansand.kommune.no.

Vararepresentanter møter etter innkalling fra møtesekretær.

TILLEGGSKART	
71/23	196E Gimlekollen III – endring av reguleringsplan – prinsippavklaring angående ny høring vedrørende takform
72/23	Forskrift om boligsoneparkering, Kristiansand kommune, Agder

Sign.
Ole Magne Omdal
Leder i utvalg

Behandling av utvalgssak

Behandling av utvalgssak

ORGANISASJON
Politisk sekretariat

Kristiansand kommune

SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023000017
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	30.03.2023	62/23

PROTOKOLL FRA MØTE I BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET 16.3.2023

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 30.03.2023 SAK 62/23

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner protokollen fra møte 16.3.2023. (Enst.)

31.03.2023

PLAN OG BYGG
Plan og bygg stab

Kristiansand kommune

Dato	17. mars 2023
Saksnr.:	2023000017-23
Saksbehandler	Thore Granheim
Godkjent av	Venke Moe

Saksgang	**Møtedato**
By- og stedsutviklingsutvalget	30.03.2023

Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 16.3.2023

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner protokollen fra møte 16.3.2023.

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

ORGANISASJON
Politisk sekretariat

Kristiansand kommune

SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022023922
Saksbehandler Rune Sandaker

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	30.03.2023	63/23

BELTEVIGA 1 4/229/0/0, ANNEKS/UTHUS - FORELØPIG VURDERING OG VARSEL OM AVSLAG

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 30.03.2023 SAK 63/23

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner tiltak som omsøkt og viser til plan- og bygningsloven§19-2. Fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene og hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt. Det settes som vilkår at hjørne på anneks tilpasses fylkeskommunens krav når veien skal bygges, uten kostnad for kommunen.
(8/2)

Forslag:
Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«By- og stedsutviklingsutvalget avslår søknad om dispensasjon fordi hensynet bak reguleringsplanens angitte maksimalt tillat BRA og byggelinje blir vesentlig tilsidesatt.»

FRP fremmet følgende forslag:
«By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner tiltak som omsøkt og viser til plan- og bygningsloven§19-2. Fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene og hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt. Det settes som vilkår at hjørne på anneks tilpasses fylkeskommunens krav når veien skal bygges, uten kostnad for kommunen.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble FRP sitt forslag vedtatt med 8 mot 2 stemmer (MDG/V).

31.03.2023

BYGGESAK
Byggesaksbehandling

Kristiansand kommune

Dato	13. mars 2023
Saksnr.:	BYGG-22/02131-12
Saksbehandler	Rune Sandaker
Godkjent av	Arne Kjell Brunes Venke Moe

Saksgang	**Møtedato**
By- og stedsutviklingsutvalget	30.03.2023

Belteviga 1 4/229/0/0, anneks/uthus

Forslag til vedtak:

> By- og stedsutviklingsutvalget avslår søknad om dispensasjon fordi hensynet bak reguleringsplanens angitte maksimalt tillat BRA og byggelinje blir vesentlig tilsidesatt.

Sammendrag:
Saken gjelder søknad om rammetillatelse og dispensasjon for et anneks med kontor, WC, vindfang og gjesterom på 33 m² BRA. Det oppgis i søknaden at eksisterende garasje på 27 m² og bod på 11 m² skal rives og at ny T-BRA for eiendommen blir 222 m². Reguleringsplanen angir en maksimalt tillat BRA på 160 m². Eiendommen vil da får en overskridelse på 62 m² BRA. Tiltaket er også plassert utenfor reguleringsplanens angitte byggelinje.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:
Application
Site plan
6_ANKO_UnderlagUtnytting_Arealberegning
Tegning ny fasade
Tegning ny plan
1_Skjema
Dispensation

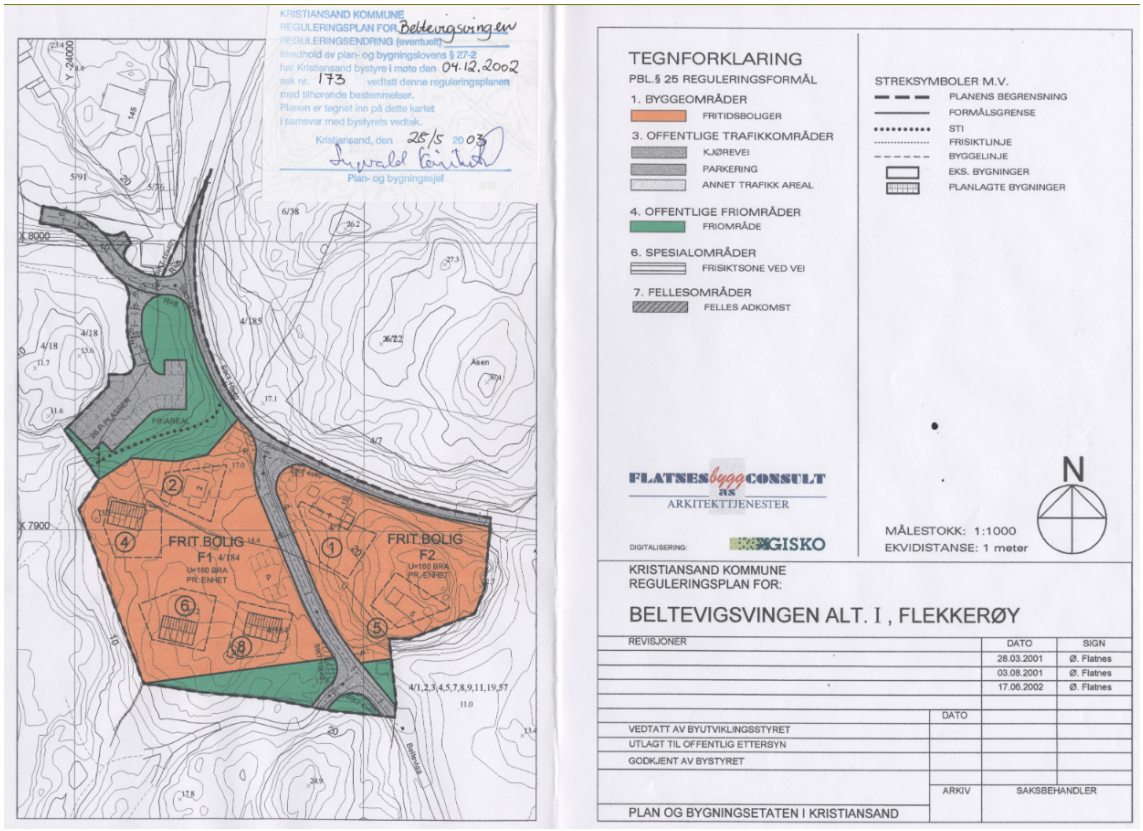
Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart

Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av reguleringsplan for Belteviksvingen, Flekkerøy. Godkjent 04.12.2002. Formål F2 - fritidsbebyggelse.



Eksisterende forhold
Eiendommen har en samlet bebyggelse som gir et T-BRA på 227 m² og deler av bebyggelsen er plassert utenfor byggelinje i reguleringsplanen og over eiendomsgrenser. Omsøkte tiltak er allerede oppført og det søkes derfor ettergodkjenning.

Søknaden
Vi har mottatt følgende søknader:

- 14.07.2022, søknad om rammetillatelse for riving av eksisterende garasje og bod, og bygging av anneks (oppført). Det søkes også dispensasjon fra angitt maksimalt T-BRA på 160 m²
- 03.01.2023, supplering av søknad ved at det søkes om dispensasjon fra byggelinje

Situasjonskart fra søknaden:

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet
Agder fylkeskommune har kommet med følgende uttalelse:

> *Agder fylkeskommune mener i utgangspunktet at regulert byggegrense må følges. Omsøkte bygg ønskes oppført med tilnærmet samme avstand til fv. 3908, som eksisterende bebyggelse på eiendommen. Vi kan ikke se at plasseringen vil være til hinder for frisikt i dagens avkjørsel fra fylkesvei, eller for mulig fremtidig bygging av gang-/sykkelvei langs fylkesveien. I reguleringsplan for Kilura er det avsatt areal for gang-/sykkelvei på nordsiden av veien.*

Vi vil likevel påpeke av nytt bygg er plassert noe inn på veiareal i reguleringsplan Belteviksvingen, og plasseringen kan være til hinder for realisering av denne planen.

Juridisk grunnlag
Plan- og bygningsloven § 19-2.

Økonomiske konsekvenser
Ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Barn og unges interesser
Ingen konsekvenser.

Miljøkonsekvenser
Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper - kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper - skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.
Kommunens database for biologisk mangfold er sjekket, og det er ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket ikke å komme i konflikt med naturmangfoldloven.

HMS/Folkehelse
Ingen betydning for HMS/folkehelse.

Dispensasjoner

Søker/tiltakshaver har kommet med følgende argumenter i forbindelse med dispensasjonssøknadene:

Annekset ble bygd i god tro, at dette var et anneks som var mindre enn 50m2, og derfor ikke trengte å bli byggeanmeldt. Dette var dessverre feil da det skulle vært søkt dispensasjon fra reguleringsplanen krav til utnyttelse. Det søkes nå om å beholde annekset og samtidig rive garasjen langs veien. Med et slikt grep vil TBRA reduseres med 5 m2 fra slik eiendommen var bebygd i 2013. Annekset er bygd tett på eiendomsgrense mot regulert veigrunn. På flyfoto viser det at takflaten går noe inn på regulert veigrunn. Ytterveggen er innenfor tomtegrensen.

Reguleringsplan er datert 04.12.2002. Bebyggelsen i Belteviga 1 er fra 1985. Byggelinjene i reguleringsplanen har ikke tatt hensyn til eksisterende bebyggelse og har heller ikke en klar linjeføring mot fylkesveien. Det virker som byggelinjene i planen er en markering av hvor ny bebyggelse ønskes plassert på den enkelte tomt. Reguleringsplanen som regulerer fylkesveien plan nr. 829 Kilura, Flekkerøy viser heller ikke en byggelinje mot Belteviga 1 da plangrensen for denne planen er plassert i veiskulderen/tomtegrense.

Belteviga 1 består av et hovedhus, en garasje og to bodbygg. Garasjen er foreslått revet og den ene boden er blitt revet og erstattet med nytt anneks. Annekset avstand til fylkesvei er lik hovedhusets avstand til denne ca. 4,5m. Vi kan ikke se at anneksets plassering er til hinder for noen og at det kan beholde sin plassering på tomten.

Eller vises det til søknaden i sin helhet.

Plan- og bygningssjefens vurdering av dispensasjoner:

Hensynene bak bestemmelsene vedrørende maksimalt tillatt BRA og byggelinje er blant annet det offentliges behov for å kunne styre bebyggelse av eiendommen med hensyn på blant annet, bebyggelsens volum, bokvalitet, uteoppholdsarealer, barn- og unge, universell utforming, ulemper for naboer og estetisk utforming. Viktig er også sikring av rom, utsikt og lys til den enkelte eiendom.

Omsøkte tiltak vil gi en overskridelsen på 62 m² på eiendommen. Dette er en prosentvis overskridelse på hele 38,75% på en eiendom som er regulert til fritidsbolig. Omsøkte tiltak vil gi eiendommen er T-BRA på 222 m² og som er etter vår vurdering ikke er nødvendig for en fritidsbolig.

Intensjonen ved å angi ei regulert byggelinje er for å kunne kontrollere bebyggelsens plassering og ved å godkjenne tiltak utenfor denne byggelinjen vil kunne føre til en uheldig presedens. Annekset er plassert utenfor angitt byggelinje og inntil grensen mellom areal avsatt til kjørevei og fritidsboliger. Agder fylkeskommune har uttalt at byggelinje må følges og at annekset kan være til hinder for fremtidige utbygging av kjørevei.

Ved å gi en dispensasjon fra bestemmelsene vil det gi uheldige presedensvirkninger som medfører at kommunedelplanens virkning som styringsdokument vil bli svekket for byggesaksavdelingen og som informasjonsgrunnlag for innbyggerne.

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Bygningsmyndigheten skal ikke behandle dispensasjonen videre når andre ledd første punktum ikke er oppfylt, da loven består av to kumulative vilkår.

Saksbehandler, Rune Sandaker
07.03.2022

BYGGESAK
Tilsyn og ulovlighetsoppfølgning

Kristiansand kommune

Dato	8. mars 2023
Saksnr.:	BYGG-21/02711-20
Saksbehandler	Dalibor Premovic
Godkjent av	Arne Kjell Brunes Venke Moe

Saksgang	**Møtedato**
By- og stedsutviklingsutvalget	30.03.2023

Østerøya 128D og 128E - 2/144/0/0 dobbel sjøbod - Kombinert bruk

Forslag til vedtak

> By- og stedsutviklingsutvalget avslår dispensasjon fra byggeforbud i 100-metersbeltet jf. pbl. §1-8 og arealformålet, plankravet og bestemmelser § 3E i Kommunedelplanen for Flekkerøy for omsøkt tilbygg mot fjell og sammenføyning av dobbel sjøbod og bruksendring til kombinert bruk av hele boden. Vi viser til saksfremlegget og vurderer at hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.

Sammendrag

Søknaden gjelder dispensasjon for følgende tiltak:
- takoverbygg/tilbygg til dobbel sjøbod på ca. 22 m² BYA.
- sammenføying av to boder og bruksendring til kombinert/fritidsbruk av hele boden.

Det er i vedtaket til departementet av 21.06.2011, sak 201001904/CBS lagt et skille for sjøboder som har byggetillatelse før og etter 1995. De før 1995 er historiske, og har en historisk kombinert bruk der fiskere overnattet, og som gradvis har gått mot mer opphold. Det ble derfor gjort en stor opprydding i dette ved arbeidet for kommunedelplanen, og som endte med at departementet kom med en kompromissløsning i vedtaket sitt. Dette går ut på at historiske sjøboder kan gis dispensasjon for kombinert bruk. Altså at sjøboden både brukes som sjøbod og til overnatting/opphold i 90 dager i året på visse vilkår.

I begynnelsen ga kommunen også dispensasjon til nye sjøboder, bl.a. på denne eiendommen. Det ble i 2004 gitt dispensasjon for riving av en gammel sjøbod (oppført rundt 1940) og oppføring av en ny dobbel sjøbod. Ny bygning ble registrert med 2 bygningsnummer: Østerøya 128E og Østerøya 128D. I vedtak av 18.05.2015 ble dobbel sjøbod (begge enheter) godkjent til kombinert bruk. Saken endte hos Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) hvor ble det vurdert at praksisen til kommunen ikke var i tråd med vedtaket til Departementet, og at det er en grunn til at tidsgrensen er satt. Når det gjelder den av sjøbodene som har erstattet den opprinnelige sjøboden fra 1940-tallet, vurderte Fylkesmannen, at denne kan anses som "historisk" i forhold til behandling av dispensasjon for kombinert bruk. Dette som følge av at den er plassert på omtrent samme sted og har en størrelse tilsvarende den opprinnelige sjøboden. Kommunens vedtak for sjøboden Østerøya 128E (som har erstattet den «historiske» sjøboden) ble

dermed opprettholdt. Kommunens vedtak for kombinert bruk av sjøboden Østerøya 128D ble omgjort til avslag fordi denne boden regnes som ny (oppført etter 1995). Denne saken ble bragt inn for Sivilombudet. Sivilombudet gikk ikke videre med saken etter at Fylkesmannen redegjorde ytterligere for hvilke hensyn de hadde lagt vekt på i vurderingen av saken.

Det søkes nå om sammenføyning av disse to boder og bruksendring til kombinert bruk av hele boden.

Plan- og bygningssjefen vurderer at tidligere avgjørelsene er bestemmende for vår praksis, selv om det tidligere er gitt dispensasjoner i området. Slik plan- og bygningssjefen vurderer vedtaket til Departementet, kan nye sjøboder få dispensasjon til kombinert bruk dersom det for eksempel kommer klart frem på tegningene at det er tenkt innredet til opphold. I denne saken er det imidlertid presisert at sjøboden Østerøya 128D regnes som « ny sjøbod» og skal kun brukes som sjøbod og ikke som fritidsbolig. Tiltakshaver har derfor vært klar over at boden ikke skal innredes til fritidsbolig eller brukes slik den har blitt.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell brunes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Østerøya 128D og 128E - 2/144/0/0, bruksendring fra sjøbod til fritidsbolig - Varsel om avslag
Østerøya 128D og 128E - 2/144/0/0, ulovlig bruk av sjøbod - Forhåndsvarsel om pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt
BYGG-21_02711- Østerøya 128 D og 128 E
Østerøya 128E - 2/144/0/0, mulig ulovlig kombinert bruk av sjøbod - Rapport fra befaring
Samtykkeerklæring Lindevik
Disp-flekkerøyplanen-Selleviga.pdf
Tegning rev..pdf
Sit.plan rev..pdf
Sivilobudet 2016
Klagebehandling Fylkesmannen 2015

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Kommunes arkiv

- Ifølge kommunens arkiv ble det etter klage på avslag gitt dispensasjon av Byutviklingsstyret fra plankravet i Flekkerøyplanen ved vedtak av 29.1.2004 til riving av gammel sjøbod og oppføring av dobbel sjøbod på bakgrunn av tegninger stemplet 28.10.2002, sak 200400707. Som vilkår var satt at det etableres og tinglyses ferdselsrett over eiendommen. Tiltaket ble godkjent administrativt ved vedtak av 5.2.2004. Tegninger/planløsning 28.10.2002
  viser ingen innredning til beboelse, og fremstå som bod-areal.

- Utvendig ledningsanlegg i sjø og ledning fra sjø og fram til pumpekum på land ble godkjent i vedtak av 03.06.2008, sak 200804259. Det ble presisert at søknaden kun gjaldt utvendig ledningsanlegg og ikke installering av sanitæranlegg i sjøboden.

- I vedtak av 02.05.2008 (sak 200804258) ble det behandlet legging av utvendig ledningsnett for vann- og avløp i eksisterende borehull opp til nordside på hytte på 2/573, hvor ledningen kobles til kloakkledning som er tilkoblet kommunale ledninger.

  Det ble presisert at det ikke er tatt ikke stilling til innlegging av vann og avløp i eksisterende bygninger: *«Det er ikke forbud mot innlegging av vann- og avløp i boder/lager ved sjøen. Imidlertid kan slik innlegging medføre at bygningen bruksendres til annet formål enn bod/lager ved sjøen».*

- I vedtak av 18.05.2015 (sak 201309390) ble dobbel sjøbod (behandlet i sak 200400707) godkjent til kombinert bruk. Vedtaket ble påklaget av nabo. Det vises til Fylkesmannens vedtak/klagebehandling av 04.03.2016. Fylkesmannen opprettholdt kommunens vedtak for sjøboden Østerøya 128E (som har erstattet den «historiske» sjøboden). Kommunens vedtak for kombinert bruk av sjøboden Østerøya 128D ble omgjort til avslag fordi denne boden regnes som ny (oppført etter 1995)

Godkjent tiltak/bruk Østerøya 128E historisk sjøbod
Planløsning/innredning/bruk for sjøboden Østerøya 128E skal være som vist i vedtak av 18.05.2015 (sak 201309390). Innredning tilrettelegger for kombinert bruk av boden/opphold.

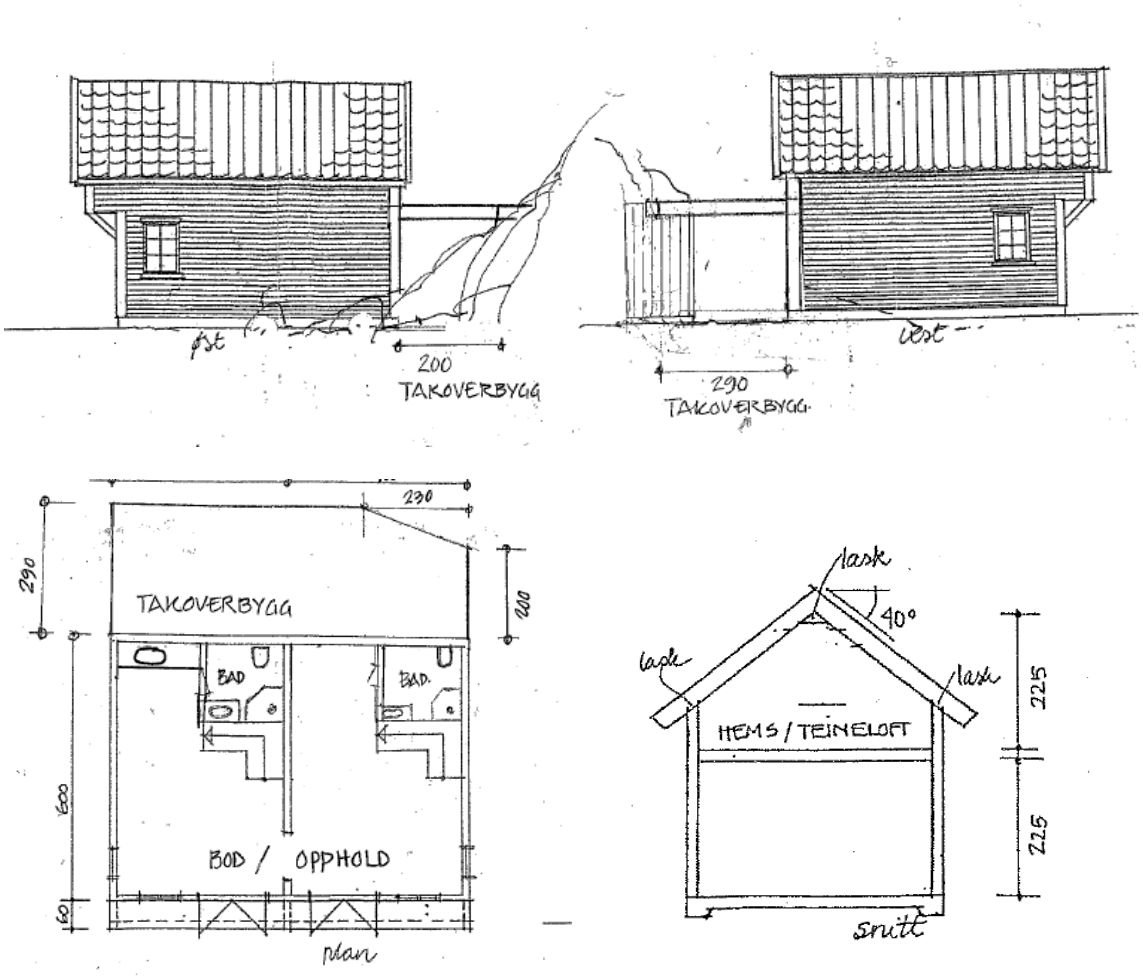
Godkjent tiltak/bruk Østerøya 128D
Planløsning/innredning/bruk for sjøboden Østerøya 128D skal være som vist i vedtak av 29.01.2004 (sak 200400707). Innredning "redskap/garn" i første etasje, og hems/teineloft i andre etasje - uten bad, kjøkken, oppholdsrom, og skal ikke være tilrettelagt for kombinert bruk/opphold.

Kommunens tilsyn
Kommunen har etter melding fra publikum foretatt befaring den 28.06.2022. Det ble konstatert følgende:

- Planløsning/innredning i boden Østerøya 128D er ikke som vist i vedtak av 29.01.2004 (sak 200400707), bl.a. boden er innredet med kjøkken, bad og tilrettelagt for varig opphold. Det er foretatt rominndeling på hems.
- I bakkant av dobbel sjøboden er det oppført tilbygg, med flatt tak. BRA (bruksareal) på ca. 20 m²
- Den 16.08.2022 ble det sendt ut forhåndsvarsel om pålegg om retting

Søknaden:
Søknad ble mottatt 24.10.2022, og supplert 09.02.2023. Det søkes om dispensasjon for følgende tiltak:

- takoverbygg/tilbygg mot fjell på ca. 22 m² BYA.
- sammenføying av to boder og bruksendring til kombinert/fritidsbruk av hele boden. Bruksareal (BRA) 66 m².



Juridisk grunnlag

Pbl. § 19-2, 1-8. Kommunedelplan for Flekkerøy, deler av strandsonen.

Kommunedelplan for Flekkerøy, deler av strandsonen. Godkjent av Miljøverndepartementet 21.06.2011. Formål: *annet bryggeområde, sjøbod/lager, brygge,* med inntegnet turvegtrasé på eiendommen.

Det foreligger tinglyst dokument 03.05.2013 med kart som viser ny plassering av kyststi med dagboknr. 356201 over eiendommen GBR 2/573. Inntegnet kyststi i plankart er derfor ikke relevant for saken.

Relevante bestemmelser:

§ 2 Plankrav (pbl §20-4 2.ledd a)

Innenfor området avsatt til byggeområde kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 81,86a,93 a, c, d, f, h, i og j og fradeling til slike formål samt bruksendring ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan. Plankravet gjelder også for tiltak som er unntatt fra søknad og melding jf. SAK § 5. Brygge i samsvar med §3G er unntatt fra plankravet.

§ 3E. Annet byggeområde - Sjøbod/lager og brygge
Lager/sjøboder skal ikke være større enn 15 m2 bruksareal (BRA) med maksimum gesimshøyde 3,0 m. De skal ha dør uten vindu, og ellers ikke mer enn 2 vinduer, hvert med glassareal inntil 0,5 m2. Takvinkel skal være 33-45 grader. Ark, kvist, halvtak og overbygg tillates ikke.

Plan- og bygningsloven § 1-8 sier at byggeforbudet i 100-metersbeltet gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i reguleringsplanen. Det er i aktuell kommunedelplanen ikke avsatt byggegrense mot sjø, pbl § 1-8 gjøres gjeldende i saken.

Da kommuneplanen for Flekkerøy, deler av strandsonen var under behandling i 2011, ble det reist innsigelse mot planen av Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) fordi flere sjøboder ble gjort om til fritidsboliger i planen. Saken endte opp til avgjørelse av Departementet av 21.06.2011, sak 201001904/CBS. Departementet presiserte at disse områdene skulle være regulert til sjøbod/lager, brygge. Dette vedtaket tok også spesielt for seg sjøbodene på Flekkerøy og den bruken som hadde oppstått. Det er i vedtaket til departementet lagt et skille for sjøboder som har byggetillatelse før og etter 1995. De før 1995 er historiske, og har en historisk kombinert bruk der fiskere overnattet, og som gradvis har gått mot mer opphold. Dette går ut på at historiske sjøboder kan gis dispensasjon for kombinert bruk.

Det er i denne saken søkt om tilbygg til bod, samt sammenføying av en *«historisk sjøbod»* og *«ny sjøbod»*, og bruksendring til kombinert bruk av hele boden. En behandling av *«nye sjøboder»* på samme måte som *«historiske»* oppfattes å være i strid med de forutsettinger som departementet har lagt til grunn i sitt planvedtak.

Plan – og bygnignsjefen legger derfor til grunn at departementets planvedtak ikke åpner for kombinert bruk i denne saken. Søknaden i realiteten medfører oppføring av tilbygg og bruksendring til fritidsbruk og krever dispensasjon fra planformål *sjøbod/lager.*

<u>Takoverbygg/tilbygg mot fjell</u>
Omsøkt tiltak utvider både bebygd areal (BYA) og bruksareal (BRA). Tiltak er oppført med flatt tak. Tilbygg er omsøkt i forbindelse med søknad om kombinert bruk av boden. Dette tilbygget må dermed sees som ledd i omsøkt fritidsbruk.

Plan – og bygningsjefen legger til grunn at departementets planvedtak åpner ikke for kombinert bruk i denne saken. Søknaden i realiteten medfører oppføring av tilbygg til fritidsbruk og krever dispensasjon fra planformål *sjøbod/lager.*

Omsøkt tiltak er således avhengig av dispensasjon fra plankrav, planformål og bestemmelser § 3E i Kommunedelplan for Flekkerøy samt byggeforbudet i 100-metersbeltet pbl § 1-8.

<u>Sammenføying og bruksendring av hele boden</u>
Omsøkt tiltak forutsetter sammenføyning til en sjøbod, større enn 15 m² BRA, og bruksendring til kombinert bruk av hele boden. Totalt BRA 66 m². Det vises til vurdering av planformål gjort i avsnitt over.

Omsøkt tiltak er avhengig av dispensasjon fra planformål, plankrav og bestemmelser § 3E i Kommunedelplan for Flekkerøy samt byggeforbudet i 100-metersbeltet pbl § 1-8.

Uttalelser fra andre myndigheter
Søknaden har vært oversendt Parkvesenet og Statforvalteren i Agder for uttalelse. Det er ikke mottatt noen uttalelse innen fristen.

Naboforhold
Det foreligger ikke nabomerknader/protester til søknaden. Det foreligger nabosamtykke for plassering jf. pbl § 29-4.

Naturmangfoldloven
Naturmangfoldlovens (NML) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving 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 ikke registrert funn i tiltaksområdet. 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.

Søknad om dispensasjon:
I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon. Det vises til søknaden i sin helhet (vedlagt).

Vurdering
Takoverbygg/tilbygg mot fjell
Tilbygg er omsøkt i forbindelse med søknad om kombinert bruk av boden. Dette tilbygget må dermed sees som ledd i omsøkt fritidsformål. Søknaden i realiteten medfører oppføring av tilbygg til fritidsbruk og krever dispensasjon fra planformål *sjøbod/lager.*

Det vurderes at dette spørsmålet – *dispensasjon fra planformålet* er det mest sentrale i saken.

Hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet er vern av strandsonen. Dette gjelder både landskapshensyn og å sikre allmenheten fortsatt tilgang til strandsonen.

Hensynene bak formålet *sjøbod/lager* er her i stor grad sammenfallende med hensynene bak byggeforbudet i strandsonen.

Bestemmelsene om størrelse/utforming av boder har som hovedintensjon å sikre moderat størrelse og utforming på boder og forhindre at det legges til rette for utvidet bruk enn ren oppbevaring.

Arealformålet gir uttrykk for en avveining av den enkelte grunneiers bruk av sin eiendom, holdt opp imot at allmennhetens interesser i at strandsonen ikke privatiseres ytterligere med negative konsekvenser for ferdsel, tilgjengelighet, opphold og opplevelse av sjøarealene både på land og sjø.

Departementets planvedtak av 21.06.2011, sak 201001904-/CBS er sentralt for å forstå de hensyn og forutsetninger som er blitt lagt til grunn i kommunedelplanen for videre arealbruk på Flekkerøy. Miljøverndepartementet vurderte videre at fortetting og ny utbygging i planområdet ikke kan godkjennes og at arealformål" fritidsbebyggelse" ikke kan godkjennes.

Det vises til at allmennheten i utgangspunktet har ferdselsrett over sjøbodeiendommer etter friluftsloven. Ifølge definisjonen av innmark i friluftsloven § 1a er*" hustomt"* et rettslig standardbegrep knyttet til arealer omkring boliger og fritidsboliger. Arealer omkring bygninger som er godkjent som sjøbod i utgangspunktet faller utenfor begrepet.

Arealer i umiddelbar nærhet til sjøboder i de fleste tilfeller heller ikke vil kunne regnes som område *"hvor allmennhetens ferdsel vil være til utilbørlig fortrengsel for eier eller*

bruker" jf. friluftsloven § 1a første ledd første punktum. Eier eller bruker av sjøbod må akseptere å få allmennheten tettere inn på seg pga beliggenheten i strandsonen.

Både formålsparagrafen, plankrav og bestemmelser om størrelse/utforming av sjøboder tilsier at det omsøkte området skal ivareta friluftsinteresser.

Presedensvirkningen av en liberal dispensasjonspraksis i dette området har potensiale til å bli svært omfattende. Det er mange sjøboder som er oppført inntil fjellet. Ev. tilbygg mot fjell, og som i utgangspunktet ikke er synlig fra sjøen, vil isolert sett ikke medføre at lanskapshensynet blir tilsidesatt. Bruken vil imidlertid økes, og dermed privatisering.

På overnevnte grunnlag konkluderer bygningsmyndigheten med at hensynene bak planformål/byggeforbud og øvrige planbestemmelser vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det innvilges dispensasjon i denne saken.

Da første vilkår i plan- og bygningsloven § 19-2 etter bygningsmyndighetens vurdering ikke er ivaretatt, vurderes ikke andre vilkår i forhold til eventuelle fordeler og ulemper av tiltaket. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon vil etter plan – og bygningssjefens vurdering uansett ikke være mulig å ivareta.

Sammenføying og bruksendring av hele boden
Det ble i 2004 gitt dispensasjon for riving av en gammel sjøbod (oppført rundt 1940) og oppføring av en ny dobbel sjøbod. Den gamle sjøboden var omtrent tilsvarende en av de nye i størrelse og plassering. Ny bygning ble registrert med 2 bygningsnummer: Østerøya 128E og Østerøya 128D.

I vedtak av 18.05.2015 (sak 201309390) ble dobbel sjøbod (begge enheter) godkjent til kombinert bruk. Vedtaket ble påklaget av nabo. Når det gjelder den av sjøbodene som har erstattet den opprinnelige sjøboden fra 1940-tallet, vurderte Fylkesmannen, at denne kan anses som "historisk" i forhold til behandling av dispensasjon for kombinert bruk. Dette som følge av at den er plassert på omtrent samme sted og har en størrelse tilsvarende den opprinnelige sjøboden. Fylkesmannen opprettholdt dermed kommunens vedtak for sjøboden Østerøya 128E (som har erstattet den «historiske» sjøboden). Kommunens vedtak for kombinert bruk av sjøboden Østerøya 128D ble omgjort til avslag fordi denne boden regnes som ny (oppført etter 1995).

Det søkes nå om sammenføyning av disse to boder og bruksendring til kombinert bruk. Bruksareal (BRA) blir på ca. 66 m².

Søknaden i realiteten medfører bruksendring til fritidsformål og krever dispensasjon fra planformål *sjøbod/lager*. Det er søkt om dispensasjon fra planformål.

Det vurderes at dette spørsmålet – *dispensasjon fra planformålet* er det mest sentrale i saken.

Hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet er vern av strandsonen. Dette gjelder både landskapshensyn og å sikre allmenheten fortsatt tilgang til strandsonen.

Hensynene bak formålet *sjøbod/lager* er her i stor grad sammenfallende med hensynene bak byggeforbudet i strandsonen.

Bestemmelsene om størrelse/utforming av boder har som hovedintensjon å sikre moderat størrelse og utforming på boder og forhindre at det legges til rette for utvidet bruk enn ren oppbevaring.

Arealformålet gir uttrykk for en avveining av den enkelte grunneiers bruk av sin eiendom, holdt opp imot at allmennhetens interesser i at strandsonen ikke privatiseres ytterligere med negative konsekvenser for ferdsel, tilgjengelighet, opphold og opplevelse av sjøarealene både på land og sjø.

Departementets planvedtak av 21.06.2011, sak 201001904/CBS er sentralt for å forstå de hensyn og forutsetninger som er blitt lagt til grunn i kommunedelplanen for videre arealbruk på Flekkerøy. Miljøverndepartementet vurderte at arealformål" fritidsbebyggelse" ikke kan godkjennes.

Sjøboden ligger i et område på Flekkerøy som har vært bebygd med sjøbuer fra før. I området bak sjøbuene er det oppført boligbebyggelse og fritidsbebyggelse. Sjøbuene i dette området er oppført forholdsvis samlet, med åpne gløtt til sjøen mellom byggene. Det er sikret rettighet for kyststi over eiendommen bak og det er trolig mest aktuelt for allmennheten å benytte denne når den blir etablert. I dag er denne traseen i bratt og utilgjengelig terreng. Bryggene virker ellers forholdsvis privatisert, men det er fortsatt mulig å passere forbi bebyggelsen i dette området.

Det vises til at allmennheten i utgangspunktet har ferdselsrett over sjøbodeiendommer etter friluftsloven. I følge definisjonen av innmark i friluftsloven § 1a er *"hustomt"* et rettslig standardbegrep knyttet til arealer omkring boliger og fritidsboliger. Arealer omkring bygninger som er godkjent som sjøbod i utgangspunktet faller utenfor begrepet.

Arealer i umiddelbar nærhet til sjøboder i de fleste tilfeller heller ikke vil kunne regnes som område *"hvor allmennhetens ferdsel vil være til utilbørlig fortrengsel for eier eller bruker*" jf. friluftsloven § 1a første ledd første punktum. Eier eller bruker av sjøbod må akseptere å få allmennheten tettere inn på seg pga beliggenheten i strandsonen.

Å godkjenne kombinert bruk i denne saken, kan likestilles med fritidsbebyggelse, med konsekvenser som følger av friluftsloven.

Når det kommer til en kombinert bruk av en sjøbod som ikke er historisk og dermed ikke har en historisk kombinert bruk, vil dispensasjonen medføre at eiendommen og strandsonen blir ytterligere privatisert enn det som er det eksisterende. Kombinert bruk vil dermed være en utvikling som er i strid med den overordnede føringen som er gitt for arealbruken.

Både formålsparagrafen, plankrav og bestemmelser om størrelse/utforming av sjøboder tilsier at det omsøkte området skal ivareta friluftsinteresser.

Presedensvirkningen av en liberal dispensasjonspraksis i dette området har potensiale til å bli svært omfattende. Vi kan ikke se at området og situasjonen er så spesiell at en dispensasjon i dette tilfellet ikke vil kunne få overføringsverdi til andre sjøbodsaker på Flekkerøy. En behandling av "nye" sjøboder på samme måte som "historiske" fordi at de ligger i samme område oppfattes å være i strid med de forutsetningene som departementet har lagt til grunn i sitt planvedtak.

På overnevnte grunnlag konkluderer bygningsmyndigheten med at hensynene bak planformål/byggeforbud og øvrige planbestemmelser vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det innvilges dispensasjon i denne saken.

Da første vilkår i plan- og bygningsloven § 19-2 etter bygningsmyndighetens vurdering er ikke ivaretatt, vurderes ikke andre vilkår i forhold til eventuelle fordeler og ulemper av tiltaket. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon vil etter plan – og bygningssjefens vurdering uansett ikke være mulig å ivareta.

Dersom By- og stedsutviklingsutvalget finner at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, bør det stilles vilkår til dispensasjonen. Som vilkår for dispensasjonen settes at:

- Sjøboden kan benyttes til beboelse/ overnatting i inntil 90 dager pr. år
- Sjøboden må tilkobles vann og avløp eller får annen løsning som tilfredsstiller pbl. kap. 27. Dette forutsetter at det på forhånd foreligger godkjent byggetillatelse til tiltaket.
- Eventuelle ferdselshindre, både fysiske stengsler og private avvisere, må fjernes.
- Brannforebyggende tiltak må være i samsvar med gjeldende forskrifter i plan og bygningsloven.
- En forutsetning for kombinert bruk er at deler av boden også kan nyttes til lager for fiske- og fangstredskaper.
- Det må til enhver tid være tilknyttet parkeringsrettigheter til minst en parkeringsplass i nærheten av sjøboden. Parkering kan ikke knyttes til offentlig parkeringsplass uten tinglyst avtale.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

By- og stedsutviklingsutvalget avslår søknad om dispensasjon for tilbygg og bruksendring til kombinert bruk av sjøbod. Vi viser til saksfremlegget, og vurderer at hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.

ORGANISASJON
Politisk sekretariat

Kristiansand kommune

SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021030091
Saksbehandler Dalibor Premovic

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	30.03.2023	64/23
2 By- og stedsutviklingsutvalget	04.05.2023	

ØSTERØYA 128D OG 128E - 2/144/0/0 KOMBINERT BRUK AV DOBBEL SJØBOD

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 30.03.2023 SAK 64/23

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befaring.
(Enst.)

Forslag:
Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«By- og stedsutviklingsutvalget avslår dispensasjon fra byggeforbud i 100-metersbeltet jf. pbl. §1-8 og arealformålet, plankravet og bestemmelser § 3E i Kommunedelplanen for Flekkerøy for omsøkt tilbygg mot fjell og sammenføyning av dobbel sjøbod og bruksendring til kombinert bruk av hele boden. Vi viser til saksfremlegget og vurderer at hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.»

FRP fremmet følgende forslag til utsettelse:
«Saken utsettes for befaring.»

Voteringer:

FRP sitt utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

31.03.2023

ORGANISASJON
Politisk sekretariat

Kristiansand kommune

SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022022249
Saksbehandler Dijana Bozic

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	30.03.2023	65/23
2 By- og stedsutviklingsutvalget	20.04.2023	

VAVIKBAKKEN 14 - 95/422 - BRYGGE OG SJØBOD - SØKNAD OM DISPENSASJON

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 30.03.2023 SAK 65/23

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befaring.
(Enst.)

Forslag:
Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«By- og stedsutviklingsvalget avslår i medhold av plan-og bygningsloven § 19-2 søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 for oppføring av sjøbod. Det vises til vurdering i saksfremlegget.

Det gis tillatelse til oppføring av brygge (ettergodkjenning) etter pbl. § 20-4. Det er vurdert at det ikke foreligger krav til dispensasjon fra pbl. § 1-8 fordi bryggen er innregulert, og er et inntegnet tiltak i plankart som anses for å være «annen byggegrense» etter § 1-8 tredje ledd. Følgelig kreves det ikke dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet.»

FRP fremmet følgende forslag til utsettelse:
«Saken utsettes for befaring.»

Voteringer:

FRP sitt forslag til utsettelse ble enstemmig vedtatt.

31.03.2023

BYGGESAK
Byggesaksbehandling

Kristiansand kommune

Dato	20. mars 2023
Saksnr.:	BYGG-22/01923-11
Saksbehandler	Dijana Bozic
Godkjent av	Arne Kjell Brunes Venke Moe

Saksgang	**Møtedato**
By- og stedsutviklingsutvalget	30.03.2023

Vavikbakken 14 - 95/422 - Brygge og sjøbod - Søknad om dispensasjon og tillatelse

Forslag til vedtak

> By- og stedsutviklingsvalget avslår i medhold av plan-og bygningsloven § 19-2 søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 for oppføring av sjøbod. Det vises til vurdering i saksfremlegget.
>
> Det gis tillatelse til oppføring av brygge (ettergodkjenning) etter pbl. § 20-4. Det er vurdert at det ikke foreligger krav til dispensasjon fra pbl. § 1-8 fordi bryggen er innregulert, og er et inntegnet tiltak i plankart som anses for å være «annen byggegrense» etter § 1-8 tredje ledd. Følgelig kreves det ikke dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet.

Sammendrag
Saken gjelder søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 for oppføring av sjøbod med tilhørende VA-løsning på eksisterende brygge. Tiltakshaver som eier eiendommen Vavikbakken 16 gnr. 95 bnr. 445, har bruksrett på naboeiendommens brygge tilhørende Vavikbakken 14 gnr. 95 bnr. 422, og det er på denne eiendommen at sjøbod ønskes oppført. Sjøboden er totalt BRA 15m^2 og er i tråd med kommuneplanens bestemmelser om størrelse og utforming. Sjøboden ønskes oppført for å tilrettelegge for rekreasjon ved vannkanten, trygg lagring av maritimt utstyr og ellers en hensiktsmessig tilknytning til sjøen. Etter plan og bygningssjefens syn vil ikke tiltaket tilsidesette hensynene bak pbl. § 1-8, men fordelene ved å gi dispensasjon anses ikke som *klart større* enn ulempene. Det vises til at eiendommen allerede er godt utnyttet og bebygd med bolig, brygge, tilstrekkelig uteoppholdsareal, bod/badehus og sjøbod. Det er dermed ikke grunnlag for å gi omsøkt dispensasjon etter pbl. § 19-2, jf. pbl. § 1-8.

I sammenheng med søknad om oppføring av sjøbod, er det 28.11.2022 søkt om ettergodkjenning av eksisterende brygge på BRA ca. 50 m^2. Søker/tiltakshaver er hjemmelshaver av gnr. 95 bnr. 442. Bryggen er antageligvis oppført på 1980-tallet, men er aldri omsøkt eller godkjent. Bygningsmyndigheten har i sak 20/06030, brev datert 16.11.2020 gitt tilbakemelding om at «..*brygga er regulert inn som eksisterende brygge, og har dermed fått reguleringsmessig forankring. Den er med andre ord i samsvar med reguleringsplanen, og en eventuell søknad ville måtte blitt godkjent*». Etter plan- og bygningssjefens syn er bryggen inntegnet i plankartet og dermed i tråd med reguleringsplanen. Det vurderes at pbl. § 1-8 er hensyntatt ved innreguleringen, og videre er det ikke krav til dispensasjon fra pbl. § 1-8 dersom «annen byggegrense»

foreligger. Bryggen er inntegnet og fortolket som en byggegrense til sjø. Det kreves følgelig ikke dispensasjon etter pbl. § 19-2, jf. § 18-8 tredje ledd.

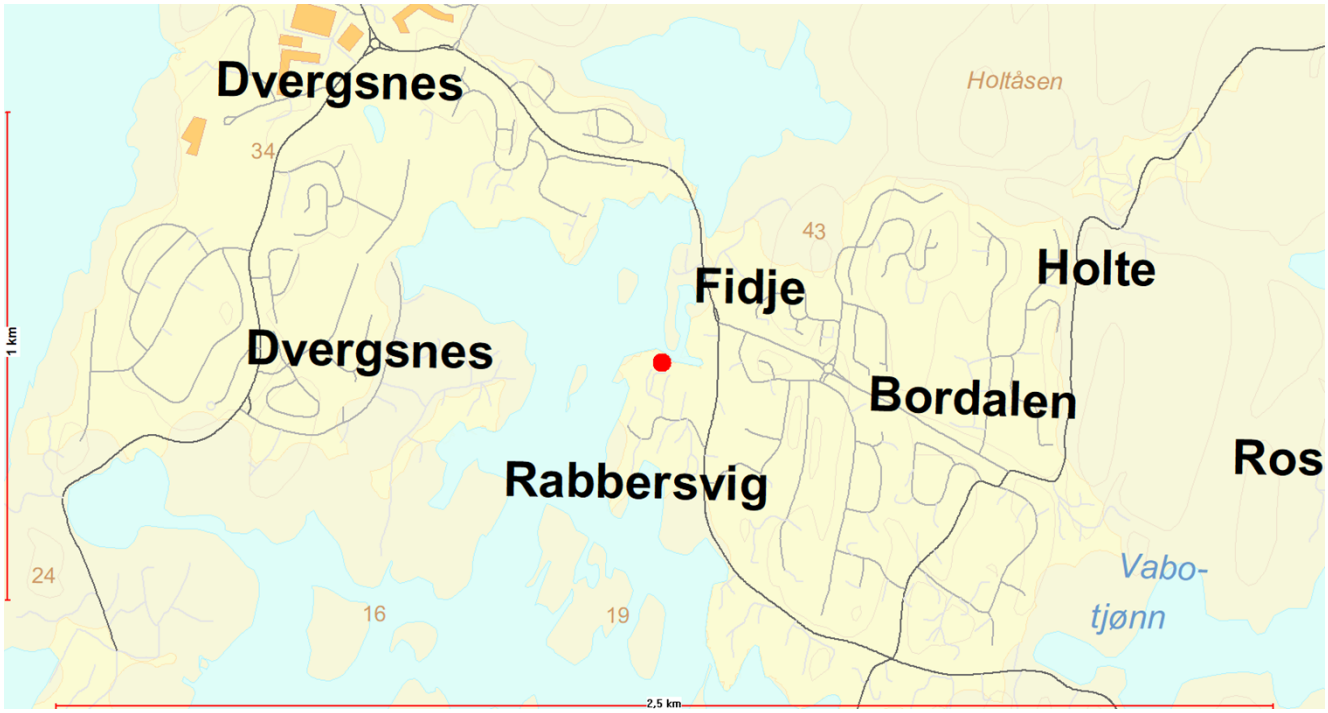
Venke Moe	Arne Kjell Brunes
Plan-og bygningssjef	Byggesaksleder
Sign.	*Sign.*

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

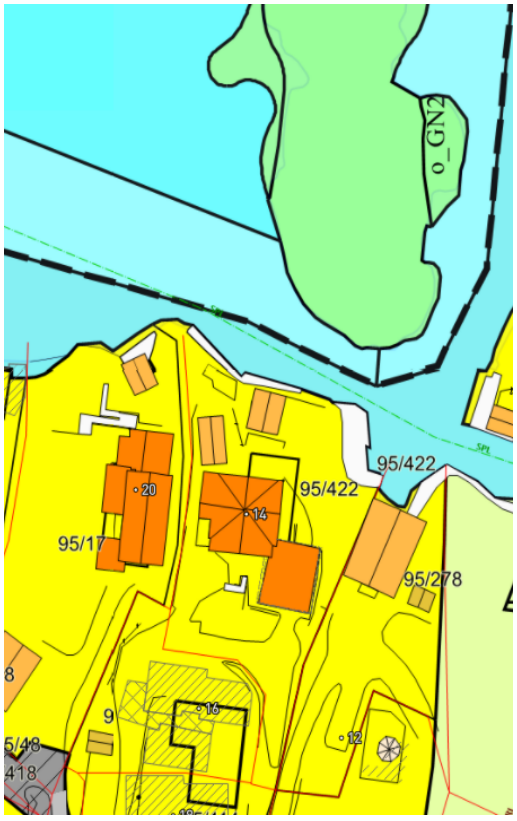
Vedlegg:
Vavikbakken 14 95/422/0/0, sjøbod - brygge - protest fra Åse Birgit Løvdal
501.pdf
Søknad uten ansvar.pdf
Dispensasjonssøknad.pdf
KARTTEGNING
504.pdf
C2 Vedlegg 1 til merknad.pdf
C2 Vedlegg 2 til merknad.docx
C2 Vedlegg 3 til merknad.jpg
D1 Situasjonsplan.pdf
Vedleggsbrev søknad uten ansvar.pdf
Nytt vedl. Sameiet Kystveien 106.pdf
C4 Kommentar til merknader.pdf
E1 Plan og snitt.pdf
E2 Fasader.pdf

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Plankart/situasjonskart



Gjeldende plangrunnlag
Reguleringsplan for Fidjekilen mellom Fidjekilen og Lamholmen. Plan-id 575, vedtatt 28.02.1990. Formål: bolig.

Eksisterende forhold
Eiendommen er ca. 1325 m^2 og er bebygd med blant annet en enebolig, brygge, bod/badehus og sjøbod. Eiendommen ligger på en halvøy bestående av eldre boliger samt noen større, moderne boliger med kraftig opparbeidede tomter og bryggeanlegg.

Bilde av eksisterende eiendom (Vavikbakken 14)

Oversiktsbilde av område

Søknad

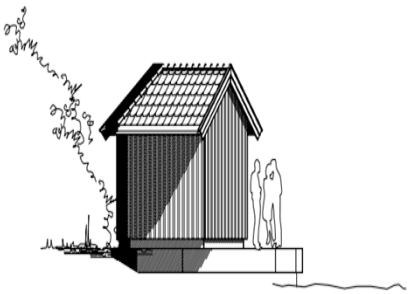
Sjøbod
Søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 for oppføring av sjøbod med tilhørende VA-løsning ble mottatt 24.06.2022. Tiltaket ble omprosjektert 19.12.2022 med den endring at sjøboden er i tråd med kommuneplanens bestemmelser om størrelse og utforming. Søknaden er innsendt av tiltakshaver på naboeiendom 95/445. Tiltakshaver har bruksrett til eksisterende brygge på eiendom 95/422, og det er her sjøboden søkes oppført. Søknaden anses komplett 19.12.2022.

Brygge
I sammenheng med ovennevnte søknad, er det også søkt om ettergodkjenning av eksisterende brygge på eiendom 95/422. Bryggen er ca. 50 m^2 og ble oppført på 1980-tallet. Tiltakshaver er hjemmelshaver av eiendom 95/422. For ordens skyld bemerkes det at det også er opprettet egen sak vedrørende dette forholdet, se BYGG-22/03565, men at begge forhold/søknader behandles under ett nå av politisk utvalg. Søknaden anses komplett 28.11.2022.

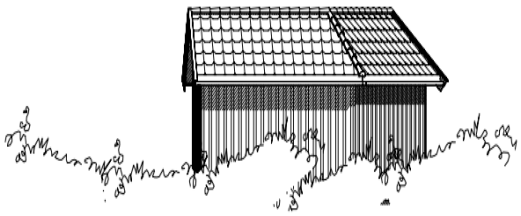
Ansvarlig søker mener at tiltaket faller inn under pbl. 20-4. Det er ikke søkt om dispensasjon fra pbl. § 1-8 da bryggen er inntegnet i originalt plankart, og anses for å ha en juridisk bindende virkning og tilfredsstiller kravet om byggegrense. Det kreves følgelig ikke dispensasjon fra byggeforbudet dersom «annen byggegrense er fastsatt i reguleringsplan…», slik som i denne saken, jf. pbl § 1-8 tredje ledd.

Det vises til redegjørelsen i sin helhet.

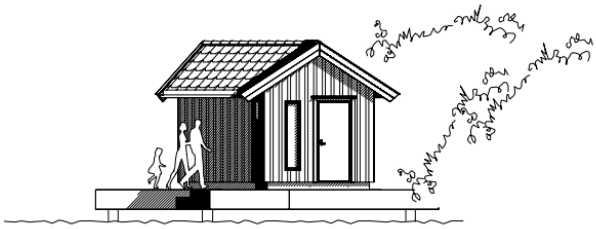
Bilder



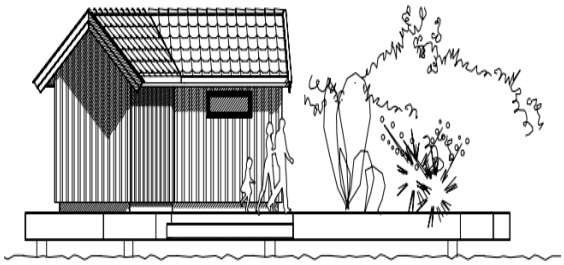
SØR



VEST



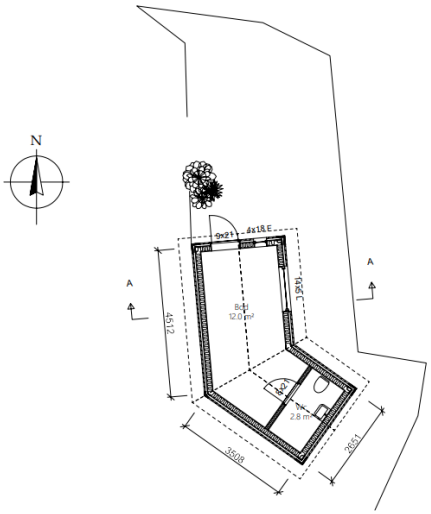
NORD



ØST

Fasadebilder av omsøkt sjøbod

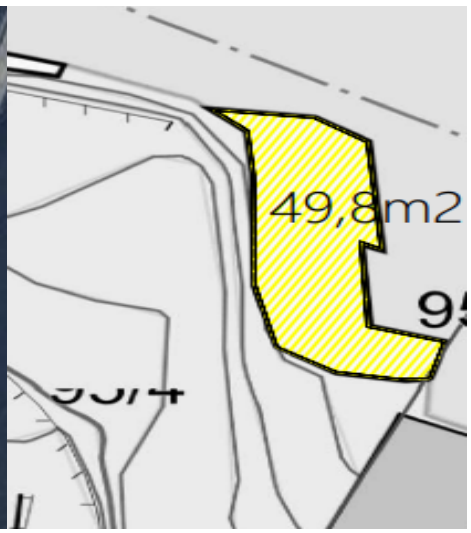
PLAN



Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm	
	Pr etasje	Sum BRA
Hovedetasje	15.0	15.0
SUM :	15.0	15.0
BYA :	20.2	20.2

Omsøkt sjøbod

Bilde av eksisterende brygge



Utsnitt av situasjonskart brygge

Merknader/protester
Det foreligger merknader til søknad om dispensasjon og tillatelse for oppføring av sjøbod og brygge. Merknadene er fra sameiet i Kystveien 106 gnr. 95 bnr. 42, bestående av Åse Løvdal, Pål M. Danielsen og Sigrun Bernander. Merknadene er blant annet som følger:

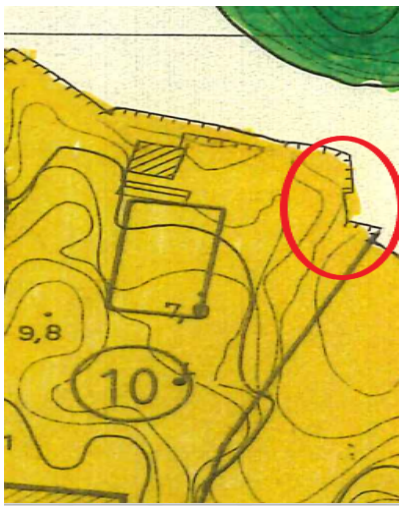
- Sjøboden søkes oppført på ei brygge som aldri har vært underlagt byggesaksbehandling og anses ulovlig oppført. Det bes om at dette forholdet avklares før det tas stilling til oppføring av sjøbod.
- Den samlede utnyttelsesgraden på eiendom 95/422 fremstår som urimelig høy i forhold til andre eiendommer og strøkets karakter.
- Sjøboden fremstår som ei hytte med bruk og opphold av en helt annen karakter enn nødvendig for båtfeste/fortøyning. *Det gjøres oppmerksom på at denne merknaden ble gitt før omprosjektering av sjøboden ble gjort.*
- Brygge og sjøbod er til unødig sjenanse for naboer, ferdsel og rimelig bruk og dermed i strid med det formålet som skal ivaretas av pbl. § 1-8. Blant annet vises det til konflikter knyttet til bruk av brygga og fortøyning som hindrer alminnelig ferdsel for andre båter.

Det vises til merknadene i sin helhet.

Plan og bygningssjefens vurdering av søknad om tillatelse til oppføring av brygge

Rettslig grunnlag
Plan- og bygningsloven § 1-8 andre ledd fastsetter et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Etter tredje ledd gjelder ikke forbudet dersom det er fastsatt en annen byggegrense i kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplan. I slike tilfeller kreves følgelig ikke dispensasjon fra byggeforbudet etter pbl. § 1-8 andre ledd, jf. § 19-2.

Plan og bygningssjefens vurdering
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Fidjekilen (plan 575) vedtatt i 1990 med formål boligbebyggelse. Eksisterende brygge på eiendommen ble sannsynligvis oppført på 1980-tallet og har aldri vært omsøkt eller godkjent. Det følger av originalt reguleringsplankart at omsøkt brygge er innregulert som eksisterende brygge. Det er naturlig å tolke dette dithen at omsøkt brygge derfor er i tråd med plan og har fått reguleringsmessig forankring.



Utsnitt av originalt plankart; inntegnet brygge markert

Når det gjelder dispensasjonsbehovet i denne saken, må det tas stilling til om reguleringsplanen har avvikende byggegrense etter pbl. § 1-8 tredje ledd. Praksis tilsier at byggegrensen mot sjø må være fastsatt på en klar og entydig måte. Videre er det lagt til grunn at brygger som er inntegnet på plankartet med juridisk bindende virkning vil kunne anses å tilfredsstille kravet om byggegrense[1].

I denne saken er bryggen tegnet inn på plankartet og det vurderes at det i dette tilfellet da er foretatt en konkret vurdering av plasseringen opp mot allmenne interesser, og heretter at pbl. § 1-8 er hensyntatt ved innreguleringen. Bryggen er inntegnet og fortolkes som en byggegrense til sjø. Det kreves følgelig ikke dispensasjon etter pbl. § 19-2, jf. § 18-8 tredje ledd.

Konklusjon
Plan- og bygningssjefen konkluderer med at omsøkt brygge tillates godkjent etter pbl. § 20-4. Det foreligger ikke dispensasjonsbehov da bryggen er inntegnet i reguleringsplankartet og anses som en klar byggegrense.

Plan- og bygningssjefens vurdering av søknad om dispensasjon for oppføring av sjøbod

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

Ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjon for oppføring av sjøbod
Som begrunnelse for dispensasjon oppgir ansvarlig søker blant annet:

- Tiltaket berører ikke strandsoneinteresser i vesentlig grad
- Tiltaket bør anses som moderat, både mht. størrelse og arkitektur
- Tiltakshavers uteområder får en betydelig bedret funksjon og bruksverdi
- Tiltaket påvirker ikke områdets struktur eller forhold knyttet til sikt, sol etc.

[1] KMD, tolkningsuttalelser datert 21.03.2018 og 28.05.2019

- Det tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser
- Tiltaket plasseres nært inntil en kolle slik at silhuett- og fjernvirkning minimeres
- Tiltaket medfører ingen ulemper av samfunnsmessig karakter som gjør seg gjeldende med vesentlig tyngde

Plan og bygningssjefens vurdering
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.

Det vises til at sjøboden søkes oppført på en eiendom som er lokalisert i et område som har et relativt godt bebygget preg. Det dreier seg om et utbygd boligfelt tett opp mot sjøen, med lite karakter av helt uberørt natur. Området i sin helhet fremstår som kraftig privatisert. Tiltaket berører ikke uberørt strandlinje eller offentlig tur/friareal. Sjøboden søkes videre oppført på privat tomt, og ligger dermed ikke i et område som normalt benyttes til rekreasjon, friluftsliv og adkomstvei til sjøen av andre. Følgelig er det av naturlige årsaker kun hjemmelshaver (og andre med privatrettslig tillatelse) som benytter seg av området der sjøboden søkes plassert. Det er søkt å plassere sjøboden nært inntil en kolle for å minske silhuett- og fjernvirkning fra sjøen. Sjøboden vil være noe eksponert, men vil i liten grad bidra til å gi et økt inntrykk av bebygd preg og privatisering, i sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse og forhold.

Det vurderes derfor at sjøboden ikke vil skape vesentlige ulemper for allmenn ferdsel eller allmenne hensyn. Det vurderes på denne bakgrunn at hensynene bak pbl § 1-8 ikke blir utfordret i en slik grad at de kan sies å bli *vesentlig tilsidesatt*.

Videre stilles det krav til at fordelene ved å gi dispensasjon må være *klart større* enn ulempene. Det vises her til at eiendommen er allerede godt utnyttet og bebygd med både enebolig, brygger, bod/badehus og sjøbod. Omsøkt sjøbod medfører ingen vesentlige fordeler til eiendommen, som ikke allerede eksisterer i dag; tiltaket vil ikke verken avhjelpe en mangel eller dekke et behov ved eiendommen. Ulempen ved å gi dispensasjon er økt utbygging i strandsonen, noe som fra lovgivers side er høyst uønsket. Bygningsmyndigheten vurderer derfor i denne saken at det ikke foreligger en *klar overvekt* av fordeler ved å innvilge dispensasjon for oppføring av sjøboden.

Konklusjon
Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak pbl. § 1-8 ikke blir vesentlig tilsidesatt, men at fordelene ved å dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter pbl. § 19-2 foreligger ikke.

Plan- og bygningssjefens forslag til vedtak:

Plan- og bygningssjefen råder by- og stedsutviklingsutvalget til å gi tillatelse til ettergodkjenning av omsøkt brygge etter pbl. § 20-4 grunnet reguleringsstatus. By- og stedsutviklingsutvalget rådes videre til å avslå søknad om dispensasjon for oppføring av sjøbod grunnet at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. De kumulative vilkårene for å gi dispensasjon er derfor ikke oppfylt.

Dijana Bozic, 05.03.2023
Byggesaksbehandler

ORGANISASJON
Politisk sekretariat

Kristiansand kommune

SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022030103
Saksbehandler Elin Pettersen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	30.03.2023	66/23
2 By- og stedsutviklingsutvalget	04.05.2023	

SONGDALSVEGEN 457, 585/0/0/0 - AVSLAG PÅ DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV ENEBOLIG MED DRIFTSBYGNING

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 30.03.2023 SAK 66/23

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befaring.
(Enst.)

Forslag:
Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«By- og stedsutviklingsutvalget avslår søknad om dispensasjon fra LNF-formål for oppføring av enebolig med garasje og stall for 10 hester. Hensynet blir vesentlig tilsidesatt og fordelene er ikke klart større enn ulempene i denne saken. Det vises til begrunnelse i saksfremstillingen.»

FRP fremmet følgende forslag:
«By- og stedsutvalget godkjenner tiltak som omsøkt og viser til plan- og bygningsloven §19-2. Fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene og hensynene bak planen blir ikke vesentlig tilsidesatt Vi trenger gårder det går an og leve av, om vi skal videreutvikle jordbruket i tråd med nasjonale planer og målsettinger. I dag er ikke gården stor nok til at den kan driftes kun med tradisjonelt landbruk uten andre inntektskilder, det er derfor ønskelige supplere med virksomhet som egner seg godt på eiendommen, som vil ha god synergi med driftsgrunnlaget.

Tiltakshaver ønsker å tilby tjenester på gården som vil være til glede for allmennheten. Ved å tilby ulike opplevelser, hovedsakelig knyttet til hest, vil eiendommen og landbruk gjøres tilgjengelig for besøkende, slik stedets ressurser og kvaliteter blir glede for allmennheten. Det vises til søknaden i sin helhet.»

SP fremmet følgende forslag til utsettelse:

«Saken utsettes for befaring.»

Voteringer:

SP sitt forslag til utsettelse ble enstemmig vedtatt.

31.03.2023

BYGGESAK
Tilsyn og ulovlighetsoppfølgning

Kristiansand kommune

Dato	27. februar 2023
Saksnr.:	BYGG-22/02691-11
Saksbehandler	Elin Pettersen
Godkjent av	Arne Kjell Brunes Venke Moe

Saksgang	**Møtedato**
By- og stedsutviklingsutvalget	30.03.2023

Songdalsvegen 457, 585/8/0/0 - Avslag på dispensasjon for oppføring av enebolig med driftsbygning

Forslag til vedtak

> By- og stedsutviklingsutvalget avslår søknad om dispensasjon fra LNF-formål for oppføring av enebolig med garasje og stall for 10 hester. Hensynet blir vesentlig tilsidesatt og fordelene er ikke klart større enn ulempene i denne saken. Det vises til begrunnelse i saksfremstillingen.

Sammendrag

Søknad gjelder oppføring av nytt tun med bolig/garasje/stall for 10 hester på landbrukseiendommen Sogndalsvegen 457 bnr 585 bnr 8. Tiltaket er betinget dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen for Songdalen.

Plan- og bygningssjefen vurderer, som parkvesenet, at tiltaket ikke er nødvendig for landbruksdriften. Omsøkte tiltak innebærer etablering av et nytt tun langt inn på eiendommen. Dette vil gi uheldige konsekvenser for omgivelser, med naturinngrep og privatiserende effekt innenfor et skogsområde som er del av et viktig friluftsområde. Etablering av nytt tun på et høydeplatå over Stemtjørn vil påvirke kulturlandskapet og landskapsbildet negativt, og avstanden til offentlig vei kan komplisere skolevei og påløpe økte kostnader knyttet til adkomst for helsetjenester som for eksempel hjemmesykepleien.

Ulempene knyttet til punktering av et ubebygd skogsområde og lang avstand fra ny bolig til offentlig vei vurderes som større enn de private fordelene ved å gi dispensasjon i denne saken. I tillegg legges det noe vekt på konsekvenshensynet, ved at mange landbrukseiendommer kan påberope seg samme ønsker – både motivert av økonomiske interesser som å etablere ny, fritt omsettelig bolig på landbrukseiendom, eller private preferanser for å bosette seg skjermet fra øvrig bebyggelse eller landbruksmessig drift og med god utsikt over landskap og natur.

Plan- og bygningssjefen vurderer at vilkårene etter pbl § 19-2 ikke er oppfylt. Det er også fare for at en dispensasjon i denne saken kan skape presedens.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:
Dispensasjonssøknad.pdf
Site plan.pdf
Site plan (1).pdf
Tegning ny fasade.pdf
Tegning ny plan.pdf
Tegning nytt snitt.pdf
Site plan
Site plan
Tegning ny fasade
Tegning ny plan
Tegning nytt snitt

Saksutredning

Bakgrunn for sakene
Søknad er mottatt 21.09.2022. Det er varslet avslag 20.12.2022. Søknaden er sist supplert med dispensasjonssøknad og anmodning om behandling den 31.01.2023.

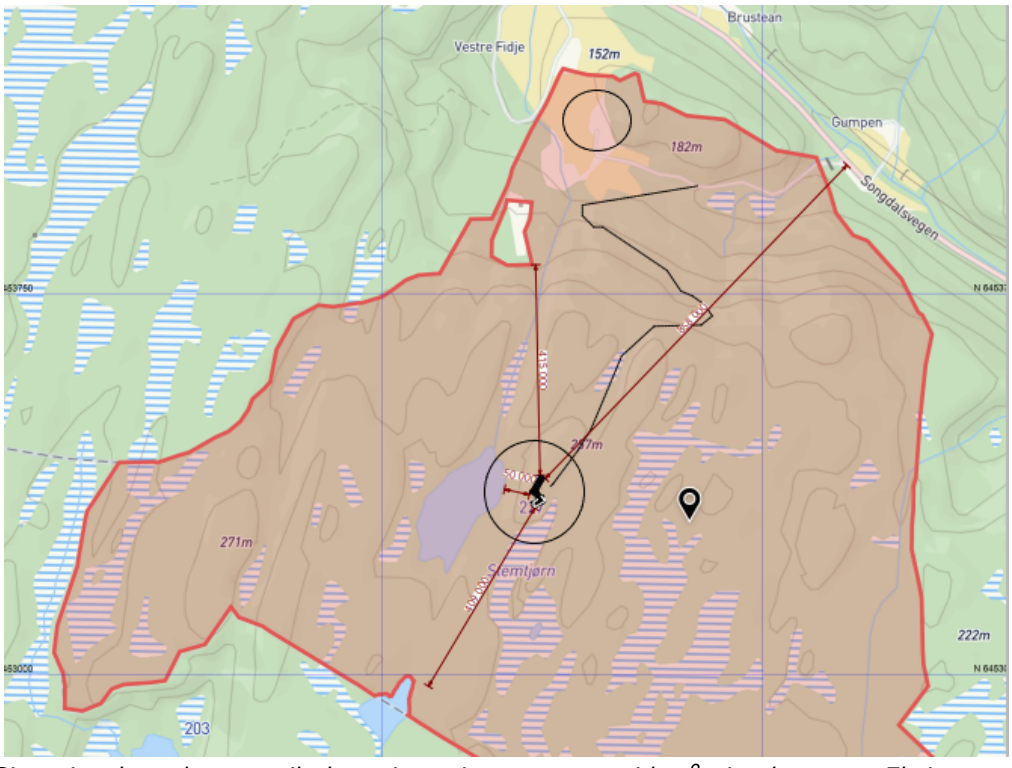
Det søkes om å sette opp ny enebolig med garasje og stall for 10 hester på en landbrukseiendom. Eiendommen, Vestre Fidje, består av 22,3 dekar dyrka jort, 1160 dekar produktiv skog og 550 dekar annet areal. Hele arealet er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen.

Eiendommen er bebygget med et eldre bolighus og driftsbygning, plassert like ved innmarka. Eksisterende bebyggelse er beliggende knappe 600m fra Sogndalsveien (FV 461).

Tiltaket innebærer å etablere et nytt tun med enebolig og stall ved Stemtjørn. Adkomst er tenkt via skogsbilvei, 1,7 km fra Sogndalsveien. Skogsbilvei med tilhørende terrenginngrep er ikke vurdert i denne saken.

Omsøkte tiltak utgjør:

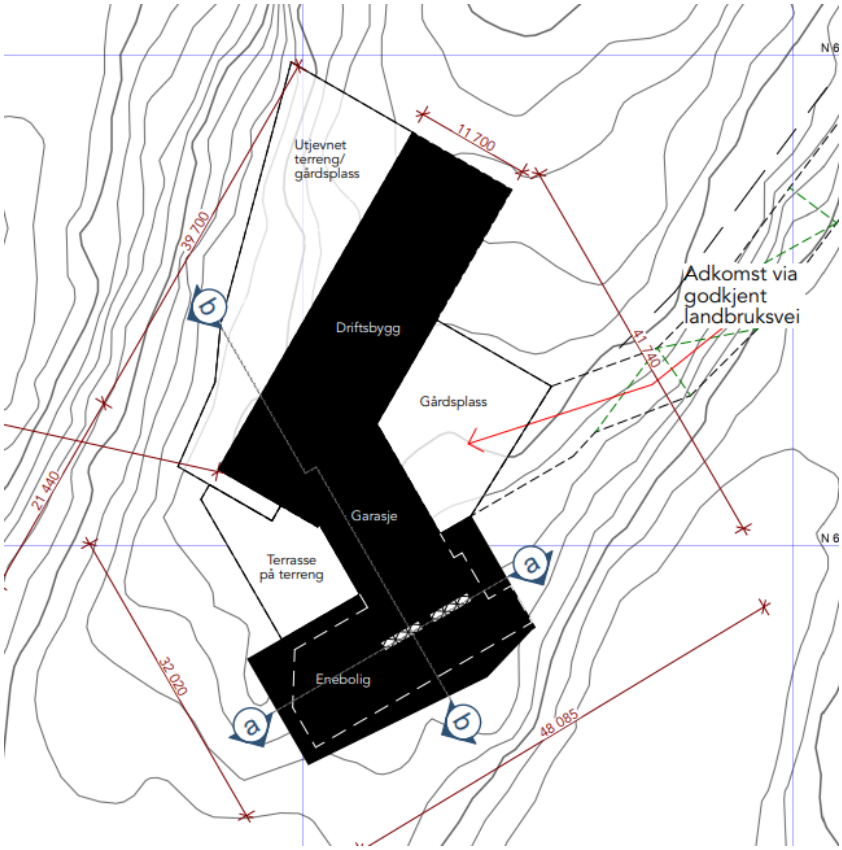
Areal	
BRA enebolig:	233,4 m²
BRA under takutstikk:	69,1 m²
BRA garasje:	97,3 m²
BRA driftsbygg:	395,5 m²
BRA totalt:	795,3 m²
BYA bygg:	901,5 m²
BYA biloppstillingsplass:	18 m²
BYA totalt:	919,5 m²



Situasjonskart der nytt tiltak er ringet inn omtrent midt på eiendommen. Eksisterende tun/bebyggelse ligger innenfor innringet areal nord på eiendommen. Skogsbilvei er vist med svart linje, denne er betinget dispensasjon fra LNF og ikke vurdert i denne saken.

.

Fasadetegninger bolig/garasje/stall



Situasjonskart viser at det kun søkes om enebolig med garasje og stall, samt etablering av gårdsplass og terrasse på terreng. Øvrige innretninger knyttet til hestedrift er ikke omsøkt eller vurdert i denne saken, dette gjelder evt. areal for parkering av vogner, paddock, areal for fôr og gjødsel osv. En dispensasjon i denne saken vil ikke omfatte dispensasjon for tiltak som ikke er omsøkt.

Følgende tiltak er vurdert
Enebolig med garasje og stall.

Følgende tiltak er ikke vurdert
Nødvendige arealer for fôr, paddocker, parkeringsareal for hengerer, gjødsel, evt. ridehall.

Skogsbilvei er godkjent etter «forskrift om planlegging og godkjenning av veger til landbruksformål» § 3.3 den 11.08.2022 (2022018644-3). Det fremgår av saksutredningen at utgangspunktet for saksbehandlingen er at interessene i veien er 100% skogbruk. Den er ikke vurdert etter plan- og bygningsloven. Skal skogsbilveien etableres og benyttes som adkomst til bolig må det søkes dispensasjon fra LNF-formålet.

Juridisk grunnlag

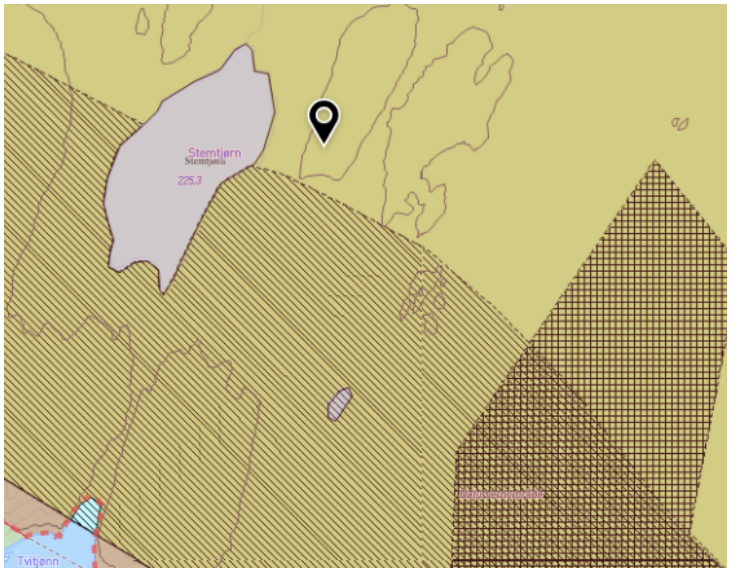
Tiltaket skal plasseres på areal avsatt til LNF-formål.
Følgende retningslinjer gjelder ved søknad om dispensasjon til boligformål i LNF:

III.
Ved søknad om dispensasjon til boligformål i LNF-områder, gjelder følgende retningslinjer:

- Minimum tomtestørrelse er 1 daa, maksimal tomtestørrelse er 5 daa
- Minimum avstand fra tomtegrense til dyrka mark skal være 30 meter.
- Tomta kan ikke plasseres nærmere vann og vassdrag enn minimum 50 meter. For vernet vassdrag gjelder byggegrense på minimum 100 meter, eller inntil nærmeste tekniske inngrep.
- Maksimal BRA for ny bebyggelse er 250 kvm.
- Plasseringen skal tilpasses kulturlandskapet, og ikke være i konflikt med viktig biologisk mangfold eller allment friluftsliv
- Det tillates ikke egen boenhet i garasje

Tiltaket er i konflikt med kulepunkt 5 maks BRA for ny bebyggelse er 250 kvm.

Tiltaket blir liggende nær til sikringssone *nedslagsfelt drikkevann* H_110_1 (enkel skravur) og *båndlegging etter lov om naturvern* H_720_2 (dobbelt skravur), men er ikke i direkte konflikt med disse.



Uttalelse fra Parkvesenet
Parkvesenet har vurdert søknaden og mener de nye bygningene som omsøkes ikke er nødvendige for en landbruksmessig drift av eiendommen. Parkvesenet anfører videre at dersom det er flere tun/bolighus på en eiendom vil det ved en evt. søknad om fradeling ikke være grunnlag for å si nei etter jordloven. Det eksisterende tunet ligger også bedre til rette for å drive landbruk siden det er like ved den dyrka maka. Parkvesenet anbefaler at det gis avslag på søknaden.

Etter at søknaden ble varslet avslag, ønsket tiltakshaver møte med byggesaksenheten og parkvesenet. Møtet ble avholdt 09.12.2022. Parkvesenet fastholdt sin tidligere vurdering i møtet.

Det er senere avklart med parkvesenet (epost datert 10.03.2023) at omsøkte tiltak vil kunne medføre behov for andre innretninger som ikke inngår i søknaden, som paddock for hest, areal for fôr, gjødsel o.l. Det er nevnt i søknaden at eiendommen kan tenkes åpnes opp for besøkende. Det er ikke vist til arealer for parkering og en slik drift er heller ikke vurdert i denne saken.

Søknad om dispensasjon fra LNF-formål
Søknad om dispensasjon er begrunnet med at eiendommen har behov for et nytt bolighus. Eksisterende våningshus har stått tomt siden 1960-tallet og er forfallent, uten vann og avløp og ubeboelig etter dagens standard. Nytt bolighus med driftsbygg er etter tiltakshavers vurdering nødvendig for å gjenoppta driften av småbruket. Det ønskes å gjenoppta driften på eiendommen med skogsdrift og ca. 10 hester, og gjenoppta dyrking på jordene med gress til eget forbruk kombinert med beite for hestene. Det ønskes ikke er erstatte eksisterende bolig, men bygges ny enebolig med stall, plassert et godt stykke inn på eiendommen, dette vil etter tiltakshavers mening være hensiktsmessig for skogsdriften, samt øke rekreasjonskvalitetene for boligen, med natur på alle kanter.

Tiltakshaver mener tiltaket kan realisere andre inntektskilder i tillegg til tradisjonelt landbruk. Tiltakshaver er mener tiltaket med stall egner seg godt på eiendommen, og utnytte de ressursene som finnes – både de tradisjonelle jordbruksressursene og de kvalitetene som finnes i naturen på eiendommen. Både bygningene i seg selv og omsøkte plassering av dem er helt sentrale i å få til denne driften mener tiltakshaver.

Tiltakshaver mener videre at man med tiltaket gjør at landbruksarealer tas i bruk og kulturlandskapet videreføres. Tiltakshaver er også i gang med å finne en løsning på økologisk dyrking av for til hestene. Omsøkte tiltak vil bidra til å ivareta landskapet og sørge for at det ikke gror igjen, fremgår det av søknaden.

Det vises for øvrig til søknaden i sin helhet, som ligger i saken.

Vurdering av dispensasjonssøknaden
Dispensasjon etter Plan- og bygningsloven § 19-2 kan gis dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Fordeler som kan legges vekt på er allmenne eller samfunnsmessige fordeler. Det skal i utgangspunktet ikke legges vekt på private fordeler. Begge vilkår må oppfylles for at dispensasjon kan innvilges.

Nedenfor vil plan- og bygningssjefen først vurdere om hensynet bak bestemmelsen blir tilsidesatt i vesentlig grad, før vi gjør en interesseavveiing av fordeler og ulemper.

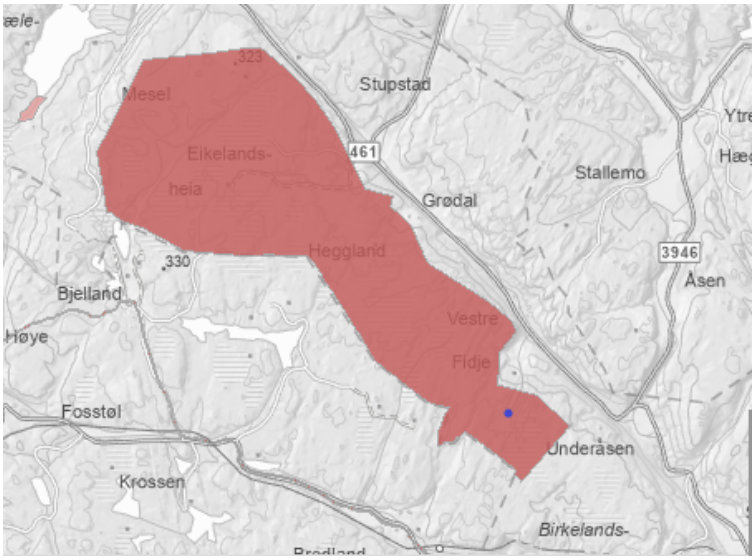
Vurdering av om hensyn bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt
De generelle hensynene bak LNF-formålet er å ivareta landbruksproduksjon og/eller sikre naturområder med spesielle naturkvaliteter og/eller spesiell betydning for friluftslivet.

Dette er arealer som i det vesentligste skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruket og for bruk av området til friluftsliv.

Plan- og bygningssjefen vurderer at både landbruksinteresser og natur- og friluftsinteresser utfordres i denne saken.

Plan- og bygningssjefen legger til grunn parkvesenets vurdering om at tiltaket ikke er nødvendig for drift av eiendommen og dermed ikke i tråd med landbruksinteressene arealformålet skal ivareta. Eiendommen er i dag bebygget med våningshus og driftsbygning, nær dyrkbar jord og nær Fylkesveien. Selv om tiltakshaver mener eksisterende våningshus har en teknisk standard som nærmest gjør den ubeboelig så er tiltaket i realiteten en ytterligere bolig/tun på eiendommen, med betydelig større avstand til offentlig vei og dyrka mark. Det vurderes at en ekstra bolig på eiendommen, som vil være fritt omsettelig, kan komme i konflikt med landbruksdriften i området og påføre landbruket restriksjoner i forhold til landbruksdriften. Plan- og bygningssjefen kan ikke legge vekt på at tiltakshaver har ønske om ny bolig, plassert langt fra vei og annen bebyggelse/tun på et høydedrag for å oppnå gode rekreasjons- og bokvaliteter tett på natur og tett på skogsdriften. Prinsipielt er det uheldig å spre bebyggelsen, og særlig der hvor eksisterende tun ligger godt til rette for eiendommens bruk og adkomst. Omsøkte plassering vil gi en lang skolevei og kan gi komplisert adkomst for blant annet helsetjenester som hjemmesykepleien. Tiltaket vurderes å være at ren privat karakter med private interesser.

Tiltakshaver anfører videre at tiltaket ikke er i konflikt med naturmangfoldet, allment friluftsliv/turstier og at tiltaket blir lite synlig fra avstand.
Plan- og bygningssjefen vurderer imidlertid at omsøkte plassering vil utfordre hensynet til friluftslivet.



I følge naturbase.no blir tiltaket liggende innenfor et statlig kartlagt friluftsområde, *Brelandsheia/Eikelandsheia*, som er vurdert å være et svært viktig friluftslivsområde. *(Se rødt felt i bildet til venstre, der blått punk viser omtrentlig plassering).* I tillegg ligger tiltaket nær to kulturminner, ca. 150 meter sørover i luftlinje fra ei såkalt Orrestille, en mur tilhørende ei kamuflasjehytte av greiner og lauv der skytteren satt og venta på orrleik på myra like ved. Kulturminnedatabasen Askeladden beskriver kulturminnet som en ca. 0,5 m høy mur som ligger i en firkant på ca. 1 x 1,5 meter og med en liten åpning. Denne er ikke fredet. Det andre kulturminnet ligger i underkant av 300 meter lenger øst er et utmarkskulturminne av uviss tid. Askeladden beskriver kulturminnet som en liten heller under steinhelle som ligger på skrå mot ei rund steinblokk og med en liten *livdemur* på baksida. Hellerens opprinnelige funksjon er jakt/fangst. Selv om omsøkte tiltak ikke kommer i direkte konflikt med turstier, vil skogsbilveien krysse en tursti mellom omsøkte bolig og fylkesveien.

Vesentlig for vurderingen er imidlertid at ny bolig blir liggende utenfor alle bebyggelse og punktere et sammenhengende skogsområde. Plan- og bygningssjefen vurderer at tiltaket slik det er omsøkt vil privatisere og endre karakteren på omgivelsene, selv om det er søkt utformet og plassert skånsomt i omgivelsene. Det må her også bemerkes at det er en samlet bygningsmasse på over 900m2 BYA og dermed et stort bygg, betydelig større

enn kommuneplanens retningslinjer for ny bebyggelse i LNF-områder. Det må også legges til grunn at en godkjenning av omsøkte tiltak vil det senere kunne oppstå et behov for ytterligere innretninger, og tilhørende terrengendringer, knyttet til hesteholdet enn hva søknaden omfatter i dag – med ytterligere endring av lanskapskarakter

Plan- og bygningssjefen må videre bemerke at omsøkte skogsbilvei er godkjent av landbruksmyndighet for skogsdrift inne på eiendommen. Den er ikke vurdert etter plan- og bygningsloven som adkomst til bolig. Dersom denne skal benyttes som adkomst til bolig må det søkes dispensasjon fra LNF-formålet for veien.

Med bakgrunn i overnevnte vurderinger finner Plan- og bygningssjefen at omsøkte tiltak vesentlig tilsidesetter hensynet bak LNF-formåle da et sammenhengende skogsområde, med svært høy frilutsverdi, blir punktert med bolig, stall og infrastruktur. Omsøkte tiltak bidrar til at allmenne hensyn blir svekket. Det kan ikke legges vekt på søkers opplysninger om mulig etablering av aktiviteter som kommer besøkende til gode, da dette vil være av privat karakter. Omsøkte tiltak medfører en drift som går ut over arealet bebyggelsen opptar av terrenget, og følgelig må en legge til grunn at den private sfæren blir større enn hva som fremgår av situasjonskartet.

Vurdering av fordeler og ulemper
Tiltakshaver mener tiltaket vil gi flere fordeler. Først og fremst at landbruksarealet tas i bruk og kulturlandskapet videreføres. Videre vil tiltaket bidra til å realisere andre inntektskilder i tillegg til tradisjonelt landbruk. Tiltakshaver mener tiltaket med stall egner seg godt på eiendommen, og at omsøkte tiltak bidrar til å utnytte de ressursene som finnes – både de tradisjonelle jordbruksressursene og de kvalitetene som finnes i naturen på eiendommen. Både bygningene i seg selv og omsøkte plassering av dem er helt sentrale i å få til denne driften mener tiltakshaver. Tiltakshaver er også i gang med å finne en løsning på økologisk dyrking av fôr til hestene. Omsøkte tiltak vil også kunne bidra til å ivareta landskapet og sørge for at det ikke gror igjen. Det nevnes videre at det ønskes å tilbys tjenester som er til glede for allmenheten, som ulike opplevelser, hovedsakelig knyttet til hest, og være tilgjengelig for besøkende. Samtidig er det et ønske å etablere en bolig tett på denne driften og med de rekreasjonsmuligheter som ligger i å bo tett på naturen.

Ulemper knyttet til tiltaket er ifølge tiltakshaver begrenset. Boligen er i en etasje og utformes og plassers med hensyn til natur og landskap. Det skal ikke skape silhuett eller komme i konflikt med naturmangfold og avstand til vassdrag. Infrastruktur som vei, vann- og avløp, vil være privat og må uansett oppgraderes inn til eksisterende tun for at eiendommen skal bli beboelig. Slukkevann sikres gjennom egen brønn med trykktank og nødaggregat, postkasse og avfallsdunker skal plasseres ved fylkesveien.

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at en drift av landbrukseiendommen skal være betinget et nytt bolighus med stall plassert langt inne på eiendommen. Dette må dermed anses som en privat fordel i denne saken som ikke kan vektlegges. Det legges imidlertid stor vekt ulempen ved at ny bolig innebærer etablering av et nytt tun med lang avstand til eksisterende tun. Nytt tun kan være fritt omsettelig og det er fare for at det kan oppstå konflikt mellom landbruket og boligformålet. De store ulempene som punktering av et ubebygd skogsområde, lang avstand fra ny bolig til fylkesvei med tilhørende komplisert skoleskyss og adkomst for helsetjenester som hjemmesykepleie vurderes som større enn de private fordeler som oppnås ved dispensasjon i saken. I tillegg legges det noe vekt på konsekvenshensynet. Det er mange landbrukseiendommer som av ulike grunner kan påberope seg samme ønsker – både økonomiske interesser som å etablere ny, fritt omsettelig bolig på eiendommen, eller private preferanser for å bosette seg skjermet fra øvrig bebyggelse eller landbruksmessig drift, og med god utsikt ut over landskap og natur. Omsøkte plassering vil ligge nær vann og verdifulle naturområder med kulturminner og rikt natur- og dyremangfold.

Plan- og bygningssjefen vurderer at det ikke er vist at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vilkårene for å kunne gi dispensasjon er ikke oppfylt og dispensasjonssøknaden avslås.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

By- og stedsutviklingsutvalget avslår søknad om dispensasjon fra LNF-formål for oppføring av enebolig med garasje og stall for 10 hester. Hensynet blir vesentlig tilsidesatt og fordelene er ikke klart større enn ulempene i denne saken. Det vises til begrunnelse i saksfremstillingen.

BYGGESAK
Byggesaksbehandling

Kristiansand kommune

Dato	7. mars 2023
Saksnr.:	BYGG-22/02835-11
Saksbehandler	Gudveig Tønnesøl Dalaker
Godkjent av	Arne Kjell Brunes
	Venke Moe

Saksgang	**Møtedato**
By- og stedsutviklingsutvalget	30.03.2023

Mebakken 21, Trobbevatn, førstegangsbehandling ny søknad dispensasjon

Forslag til vedtak

> By- og stedsutviklingsutvalget avslår dispensasjon fra kommuneplanen for Songdalen i forhold til arealformål, bestemmelse § 5 b verna vassdrag og bestemmelse § 6 a forbud mot tiltak ved drikkevannskilde. Hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger dermed ikke.

Sammendrag
Saken gjelder søknad om dispensasjon fra formål, § 5 bokstav b og § 6 bokstav a i kommuneplanen 2012-2016 for Songdalen, vedtatt 26.9.2012. Det er søkt om ettergodkjenning av riving og gjenoppføring fritidsbolig og utedo, samt oppføring av terrasse og foringsstasjon for sau.

Lignende søknaden har vært behandlet av By- og stedsutviklingsutvalget tidligere i sak 62/22 den 17.3.2022. By- og stedsutviklingsutvalget avslo den gang søknad om dispensasjon for ettergodkjenning av diverse tiltak. Vedtaket ble påklaget og er sendt til statsforvalter for endelig vedtak. Endelig vedtak fra statsforvalter foreligger ikke. Den nye søknaden er ikke identisk med forrige søknad, og er dermed tatt under behandling av administrasjonen.

Plan- og bygningssjefen anbefaler å avslå søknaden, da vilkårene for å dispensere ikke er oppfylt. Dette begrunnes med tiltakenes påvirkning av uberørt natur, allmenn tilgjengelighet og at tiltaket faller utenfor tiltak knyttet til drift av landbruk- \ skogbruksarealer.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

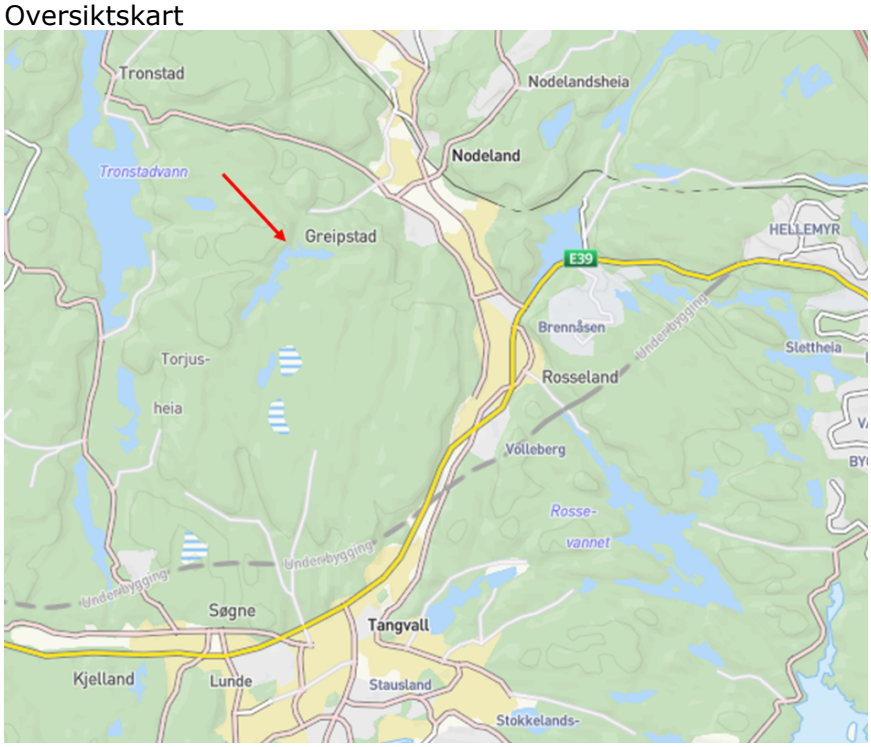
Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Oversiktskart



Rød pil viser ca. – plassering.

Gjeldende plangrunnlag
Eiendommen er uregulert og er i kommuneplanen for Songdalen 2012-2016, vedtatt 26.9.2012, avsatt til LNF – formål.

Arealet er i tillegg omfattet av nedslagsfelt for drikkevann og 50 meters sone langs vassdrag.

Tiltaket ligger også innenfor flom aktsomhetssone.

Bestemmelser med betydning for saken;
«§ 5 Landbruk, natur- og friluftsformål (pbl § 11-11 nr. 1, 2 og 5)»

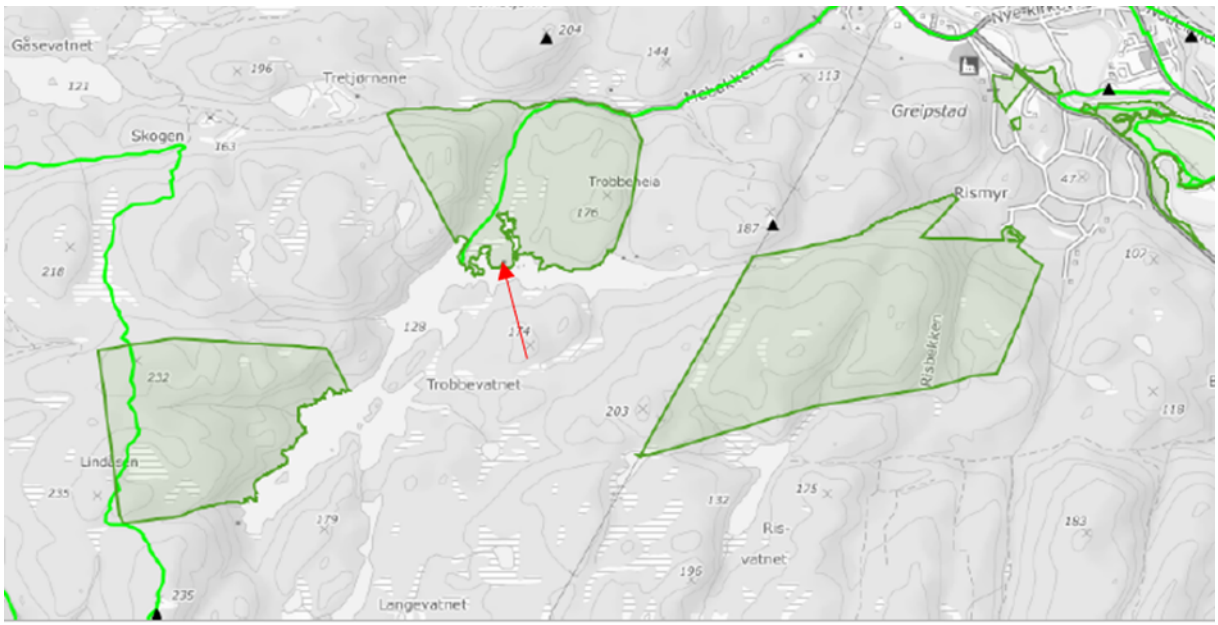
«b.) Lokalisering i forhold til vassdrag (pbl § 11-11 nr. 5).
Songdalselva er et vernet vassdrag. Innenfor 100 metersonen langs dette vassdraget er det ikke tillatt med tiltak etter pbl § 20-1.»

«Innenfor 50 meterssonen langs andre vassdrag er det ikke tillatt med tiltak etter pbl § 20-1.»

«§ 6 Hensynssoner (pbl § 11-8)
a. Drikkevannsforsyning (11-8 bokstav a og d)
I området gjelder klausuleringsbestemmelsene for drikkevann
Areal som kan være utsatt for flom, skred eller erosjon er uavhengig av arealbruk markert på kartet som hensynssone.»

Eiendommen er registrert som friluftslivsområde – marka.

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet. Brukerfrekvensen er oppgitt til å være stor, og det er ganske mange opplevelseskvaliteter i området. Det er, pr 2017, et inngrepsfritt område med ganske god tilgjengelighet.



Om datasettet

lle sommerløyper og DNT-hytter, og data fra mange lokale turlag/foreninger

Tegnforklaring

Fotrute
Fotrute

Rød pil viser tiltaksområde

Historikk

Denne saken har en lengre historikk og er behandlet tidligere. Saken startet først som en ulovlighetssak, BYGG-20/03467 hvor det den 19.5.2020 ble gitt pålegg om å omsøke allerede utførte tiltak med tilhørende dispensasjoner.

Bilder fra befaring 14.5.2020

Figur 4 Sprengning, legging av avløpsrør og vei sett fra hytte. Myr til venstre for vei.

Ved henvendelse fra plan- og bygningssjefen til søker i februar 2023, ble det opplyst at det ikke er foretatt sprengningsarbeider i forbindelse med gjennomføring av tiltaket. Dette fremstår noe uklart siden både befaring og bilder fra befaring viser sprengstein i området. I bildet til høyre over, fremkommer det at sprengstein er plassert ut på myr. Det er heller ikke omsøkt legging av avløpsrør i nåværende søknad, og det er i søknadsteksten vist til at gråvannsledning og installasjon av forbrenningstoalett skal omsøkes i ettertid fra rørlegger. I den forbindelse minnes det om at legging av gråvannsledning, slik det fremkommer på bilder fra befaring i 2020, vil være avhengig av dispensasjoner.

Tiltak ble omsøkt og søknaden ble fremlagt for By- og stedsutviklingsutvalget i sak 62/22 den 17.3.2022. Utvalget behandlet da søknad om innvilgelse av dispensasjoner for ettergodkjenning av ny fritidsbolig, utedo, badstue, terrasse, badestige med platå, samt brygge. By- og stedsutviklingsutvalget fattet følgende vedtak den 17.3.2022:

> *«By- og stedsutviklingsutvalget innvilger ikke dispensasjon fra kommuneplanen (nå kommunedelplan) for Songdalen i forhold til formål, bestemmelse § 5 b verna vassdrag og bestemmelse § 6 a forbud mot tiltak ved drikkevannskilde. Dispensasjonene er nødvendige for tillatelse til riving av eksisterende bod, og ettergodkjenning av ny fritidsbolig, utedo, badstue, terrasse, badestige med platå, samt brygge, som følgelig må avslås.*
>
> *Vedtaket begrunnes med at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, samt lovens formålsparagraf, blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2, foreligger dermed ikke.»*

Vedtaket fattet den 17.3.2022 ble påklaget av advokatfirmaet Kjær den 11.4.2022, og ble sendt til statsforvalter for endelig vedtak den 3.5.2022. Saksbehandler har kontaktet statsforvalter for å sjekke saksbehandlingstiden for klagen som er til behandling hos dem. Statsforvalter opplyser at de har en saksbehandlingstid på ca. 18 måneder og saken er enda ikke påbegynt. Det er avtalt at kommunen behandler ny søknad og oversender vedtak til statsforvalter i ettertid for å vurdere hvordan klagesaken som er til behandling der, skal følges opp i etterkant av nytt vedtak.
Bakgrunnen for at plan- og bygningssjefen tok kontakt med statsforvalter er at Justisdepartementets rundskriv M-6/2003 sier at «*Søknader som tidligere er avgjort av overordnet organ kan ikke tas opp til realitetsbehandling på nytt med mindre det er kommet til nye momenter av betydning for saken eller det har gått lang tid siden saken sist ble behandlet*.» Det er i dette tilfellet gjort enkelte endringer i søknaden siden forrige behandling, og søknaden er derfor tatt under behandling.

Opprinnelig sak omfattet dispensasjoner for etter godkjenning av en fritidsbolig med BYA ca. 42m², anneks \ utestue \ badstue, brygger og utriggere, plattinger, toalettbygg og adkomstvei på ca. 150m lengde og med vesentlige terrenginngrep (sprenging). I ny sak er tiltaksomfanget noe redusert. Endringene er at anneks \ utestue \ badstue, brygger og utriggere, samt plattinger er tatt ut. De andre tiltakene er de samme som tidligere ble avslått.

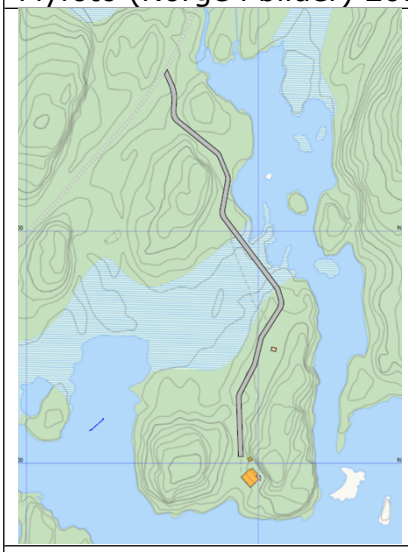
Søknaden
Ny søknad er mottatt 6.10.2022, med tilleggsdokumentasjon (tegninger) mottatt 6.3.2023. Det søkes i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 om dispensasjon fra byggeforbudet i langs drikkevannskilde i kommuneplanen for Kristiansand (Songdalen) kommune § 6 a og fra kommuneplanen for Kristiansand (Songdalen) kommune § 5 b for riving og gjenoppføring av fritidsbolig med terrasse, riving og gjenoppføring av utedo, samt etablering av vei til fritidsbolig og foringsstasjon for sau på gnr. 578, bnr. 15 ved Trobbevatnet.

Bod\fritidsbolig som stod på eiendommen, som nå er revet, er opplyst til å utgjøre 31m². Utedoen som er revet, er opplyst til å utgjøre 4,5m². Nyoppført fritidsbolig utgjør BRA 40m² og BYA 45m² med mønehøyde 4,6m, og ny utedo utgjør BRA 3m² BYA 3,6m².

Terrassen rundt fritidsboligen er målt til et areal på 45m² plassert 5m fra Trobbevann. Veien, som er lagt over myr, er opplyst til å være ca. 150 meter lang og ca. 2 meter bred. Traséen fremkommer her;

Flyfoto (Norge i bilder) 2011

Flyfoto (Norge i bilder) 2021

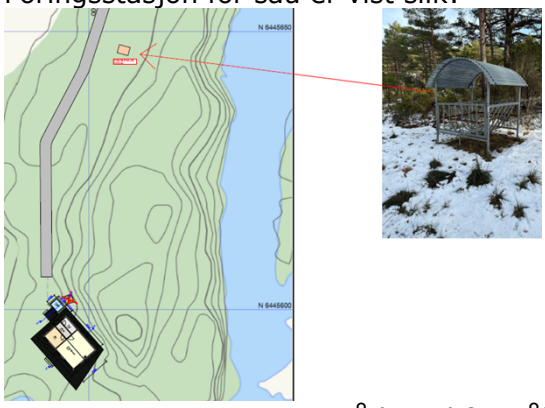


Kart vedlagt søknad

Bruk og vern av myrområder er vesentlig innskjerpet de siste årene. Dette er gjort fordi minst en tredjedel av myrer og annen våtmark har blitt grøftet eller fylt igjen til andre formål. Myr har blitt gjort om til dyrket mark og skog, mens elvedelta har blitt fylt igjen

og brukt til industriområder og byutvikling. Det er nå forbudt å grøfte myr for å plante skog, og det er vedtatt endringer i jordloven for å stanse nydyrking av myr. På bakgrunn av dette skal en være restriktive med å gi tillatelser som reduserer myrområder og myrområdenes kvalitet.

Foringsstasjon for sau er vist slik:



Denne innretningen er i tråd med formål og skal plasseres i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Innretningen er ikke et tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 og omtales ikke videre i denne saken.

Spesielle forhold:
By- og stedsutviklingsutvalget har behandlet en noe sammenfallende sak den 18.8.2022 i saksnr 145/22 på gbnr. 578/16. Vedtaket lyder:

> *«By- og stedsutviklingsutvalget innvilger nødvendige dispensasjoner for gjenoppføring av bygning for skogsdrift, og viser til plan- og bygningslovens §19-2. Utvalget mener det er viktig å tilrettelegge for næringsvirksomhet i kommunen, også skogshogst. Utvalget gir administrasjonen fullmakt til å sette de nødvendige betingelser for at dette oppfyller definisjonen av en bygning knyttet til skogsdrift. Da vil fordelene ved å innvilge dispensasjonene være klart større enn ulempene.»*

Denne saken omfattet en gjenoppføring av 20,6m2 på eksisterende grunnmur, og en bod på 5m2. Forskjellene på disse to sakene er at det på gbnr. 578/16 var det snakk om gjenoppføring av en bygning på en rest av eksisterende grunnmur. Hovedbygningen som ble godkjent, var en koie til skogsdrift. Utvalget presiserte at bygningen var til skogsdrift og dermed faller inn under landbruksformålet. Bygningen inneholder sovealkove og åpen kjøkken\stue løsning. I den saken var det heller ikke snakk om vei inn til bygningen eller terrasse. Det skulle heller ikke utføres inngrep i naturen. På denne måten er ikke sakene sammenliknbare, og dispensasjonsforholdene er ulike.

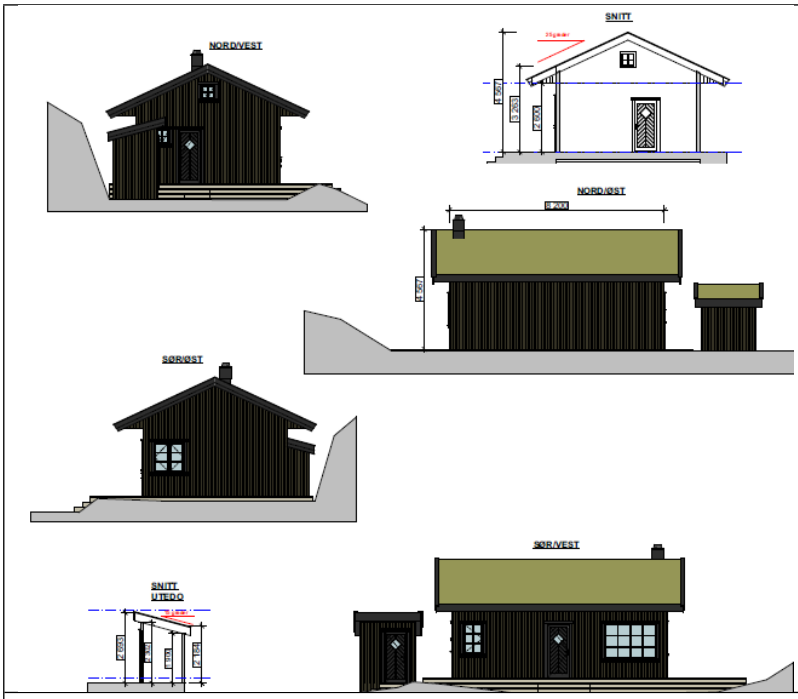
Parkvesenet ved landbruksavdelingen, har i sin uttalelse datert 18.8.2020(til første søknad på gbnr. 578/15), konkludert med at det ikke er behov for driftshytte på 42m² ut fra dagens drift på eiendommen. Bygningen er dermed ikke å anse som et landbruksbygg i henhold til «Garden som ressurs» H-2401.

Veien inn til fritidsboligen ble omsøkt som landbruksvei i sak 2020099107. Statsforvalteren avslo vei i henhold til forskrift om planlegging og godkjenning av veier for landbruksformål fastsatt av Landbruks- og matdepartementet 28. mai 2015, § 4-1, med endelig vedtak den 19.4.2021. Veien inngår dermed i byggesaken med tilhørende dispensasjoner, som en ordinær adkomstvei til fritidsbolig.

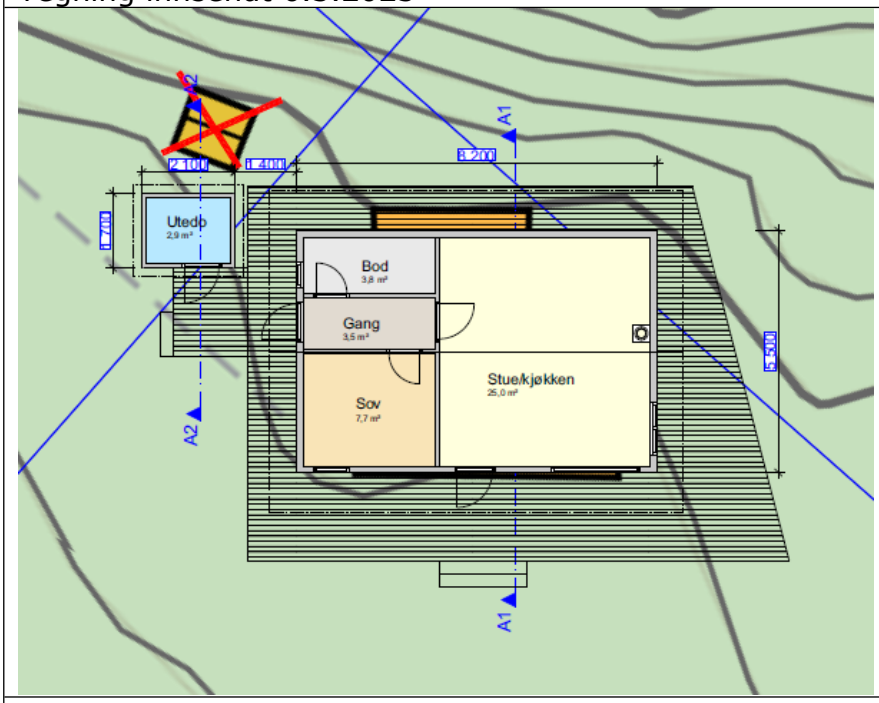
Det er opplyst i opprinnelig søknad at det har vært en driftsbygning på stedet i flere år, og at denne er registret i matrikkelen som fritidsbolig med bruksareal 50m². I matrikkelen er det opplyst at denne har opprinnelse i «Massivregistrering». Dette medfører at det er tatt utgangspunkt i bygninger som er kommet frem via bilde tatt fra lufta. På Norge i bilder fremkommer det en bygning på stedet allerede i 1967. Ut fra bilder i området ser det ut til at ny bygning er større enn den som opprinnelig var oppført på stedet, samt at den har en litt annen plassering enn bygget som stod der;

Songdalen sentrum 2011 (Norge i bilder)	Agder og Telemark 2021 (Norge i bilder)

Norge i bilder 2018	Norge i bilder 2021
Bilde tatt på befaring 14.5.2020	Bilde tatt på befaring 14.5.2020



Tegning innsendt 6.3.2023



Tegning innsendt 6.3.2023

Juridisk grunnlag

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens (NML) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.
Det er ikke registrert utvalgte naturtyper, MiS-figurer eller rødlistearter på eller i nærheten av de omsøkte arealene i offentlige databaser. Det er registrert barlind ca. 60 meter fra omsøkte tiltak og Ask ca. 100 meter unna jf. Gårdskart, NIBIO sin kartløsning. Kunnskapen om naturmangfoldet i området vurderes som tilstrekkelig for å behandle søknaden, jf. nml § 8.

Omsøkte veiframføring kan komme i noe konflikt med prinsippene i §§ 9, 10 og 12, samt vannressurslovens bestemmelser om kantsoner langs vann og vassdrag. Så vidt plan- og

bygningssjefen kjenner til, er ikke veien omsøkt til Miljøavdelingen i forhold til vannressurslovens bestemmelser om kantsoner langs vann og vassdrag. Dersom By- og stedsutviklingsutvalget snur saken og innvilger dispensasjon, må det settes som vilkår at det må innhentes tillatelse til etablering av vei etter vannressursloven.

§9. Føre – var – prinsippet
Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Det medfører at tiltakshaver må innhente informasjon om eventuelle påvirkninger på naturmangfoldet ved gjennomføring av dette tiltaket. Da plan- og bygningssjefen innstiller negativt i saken, er ikke dette pålagt tiltakshaver. Dersom utvalget snur vedtaket og innvilger dispensasjon, må det settes vilkår om at konsekvenser av tiltaket må utredes nærmere av tiltakshaver før byggetillatelse kan gis.

§10. Økosystemtilnærming og samlet belastning
Påvirkning av økosystemet er vurdert ut fra den samlede belastningen i området. I denne saken er det snakk om et vesentlig terrenginngrep og en økning av personopphold i uberørt natur, både på land og i vann. Transport inn til hytta vil trolig foregå med motorkjøretøy som ytterligere vil gi belastning på naturmangfold. Plan- og bygningssjefen anser dermed at det kan være sannsynlig med en merbelastning på naturmangfoldet i området.

§11. Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver
Forvaltningsorgan kan, med hjemmel i Naturmangfoldloven § 11, pålegge tiltakshaver innhenting av informasjon om påvirkning av tiltaket på naturmangfold. I denne saken vil det omfatte følgende dersom By- og stedsutviklingsutvalget innvilger dispensasjon; tiltakshaver må pålegges å skaffe mer kunnskap om naturmangfoldet og påvirkning av dette som konsekvens av omsøkte tiltak tiltakshaver kan pålegges å velge en teknikk eller lokalisering som kan ha høyere kostnad på bakgrunn av hensynet til naturmangfold

§12. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder
For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater. Best mulig lokalisering kan være at man for en planlagt vei velger en trasé som medfører minst mulig skade på naturmangfoldet. Det er løsningen som samlet sett gir de beste samfunnsmessige løsningene, som skal velges.

Omsøkte tiltak er allerede utført og dersom søknaden avslås og pålegg om tilbakeføring utstedes, må vurderingen under § 12 bli ivaretatt gjennom tilbakeføringsprosessen.

Nabovarsel
Søker opplyser at søknaden ikke er nabovarslet. Bygningsmyndigheten legger dette til grunn.

Økonomiske konsekvenser
Dette er ikke aktuelt i denne saken

Barn og unges interesser
Dette vurderes under dispensasjoner

Miljøkonsekvenser
Uttalelser fra annen myndighet:
Opprinnelig søknad ble forelagt parkvesenet for uttalelse. I deres uttalelse datert 18.8.2020 konkluderes det med at dette bygget ikke er nødvendig for driften av gården. Tiltakene (som også inngår i denne saken) vil gi en økt privatisering totalt sett. En utvidelse av eksisterende bygg er imidlertid av mindre betydning. Parkvesenet konkluderer med at de anbefaler at det ikke gis dispensasjon for omsøkte tiltak.

HMS/Folkehelse
Dette vurderes under dispensasjoner

Vurdering
Dispensasjoner:
Tiltaket er i strid med kommuneplanen for Songdalen i forhold til formål, bestemmelse § 5 b verna vassdrag og bestemmelse § 6 a forbud mot tiltak ved drikkevannskilde 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.

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

Søknad om dispensasjon:
I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra kommuneplanens formål LNF, bestemmelse § 5 b verna vassdrag og bestemmelse § 6a forbud mot tiltak ved drikkevannskilde. Som begrunnelse oppgir søker at:

Eiendommen er allerede bebygd
Eksisterende bygning var i så dårlig forfatning at denne måtte totalrenoveres
Hytta og do er rene erstatningsbygg og det foreligger dermed ikke presedensvirkning ved innvilgelse av dispensasjon
Tiltaket nyttes i landbruks øyemed og er ikke privatiserende
Området har samme benyttelse av allmennheten i dag som det hadde før tiltak ble oppført
Drikkevannskilden vil ikke vesentlig påvirkes da det er få, om i det hele tatt noen, som er koblet til denne kilden
Det er gitt mange dispensasjoner fra kommuneplanen for Songdalen
Den etablerte veien er en tilrettelegging for gående med hund
Veien nyttes i forbindelse med gårdsdrift og den er dermed ikke i strid med formål
Det er etablert gråvannsledning og forbrenningstoalett som skal søkes ettergodkjent dersom dispensasjon for omsøkte tiltak går gjennom
Bebyggelsen er ikke et fremmedelement da det har vært bebyggelse her i mange år. Bygget skal nyttes i forbindelse med utleienæring som er bigeskjeft på gården

Hensyn:
LNF
Hensynet bak formålsbestemmelsen er å ivareta areal til landbruks-, natur- og friluftsformål. Formålet skal legge en begrensning på nedbygging av områder hvor primærnæring er prioritert, samt områder som kan benyttes av allmennheten til friluftsliv og rekreasjon.

Lokalisering ved vassdrag
Kommunestyret har gitt Songdalselva en særskilt beskyttelse. Innenfor 50 metersonen langs dette vassdraget er det ikke tillatt med tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. I 100-metersbeltet skal det derfor tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser.

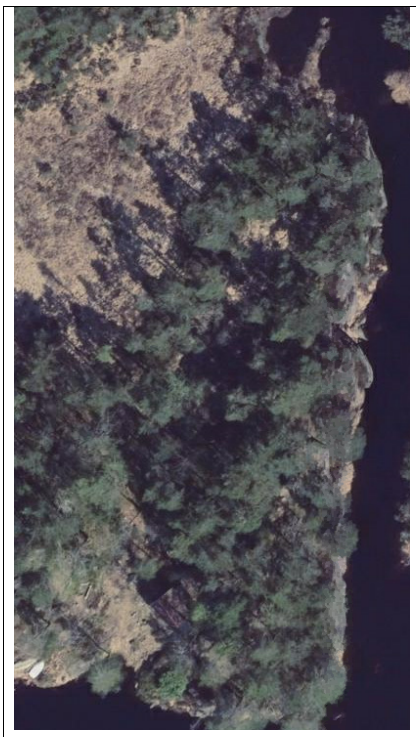
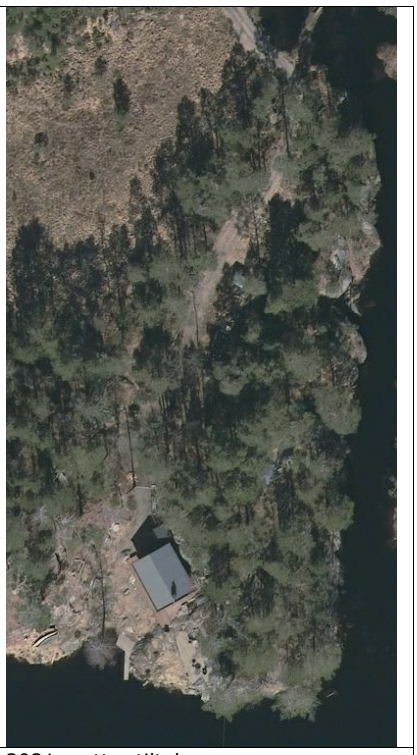
Drikkevann
For å beskytte drikkevannskilder mot mulig forurensing er det lagt sikringssone (hensynssone H110 og H120) rundt vannuttakene. Det fremgår av Hovedplan Vann (2012 – 2022) fra Songdalen kommune at det er enkelte eiendommer på Nodeland som er tilknyttet det private vannverket Trobbevann.

Lovens formål
Hensynet bak plan- og bygningslovens formålsparagraf, § 1-1, er å ivareta en bærekraftig utvikling til beste for både individet, samfunnet som helhet og framtidige generasjoner. Altså en utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov.

Vurdering:
Plan- og bygningsloven har to vilkår for innvilgelse av dispensasjon som begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne innvilges. Første vilkår er at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, ikke må bli vesentlig tilsidesatt. Som redegjort for i teksten over er det i denne saken flere hensyn som må ivaretas. Største fellesnevner er ivaretakelse av allmennhetens interesser gjennom tilganger og ivaretakelse av natur.

Omsøkte tiltak vil falle utenfor hensynene bak formålet da det i denne saken ikke er snakk om landbruksbygg eller bygg for ivaretakelse av landbruks- eller skogsdrift, jamfør Statsforvalteren sitt vedtak av 19.4.2021. Det vil dermed være en vurdering på hvorvidt tiltakene vil fremme allmennhetens interesser i området. En vei inn i området vil gi økt mulighet til å ta seg inn i området, men denne veien er ikke etablert som en sti \ frilufts vei, men som kjørevei med bredde 2 meter. Dette høres ikke veldig bredt ut, men til sammenlikning vil et felt på ordinær offentlig vei uten vesentlig behov for store kjøretøy, ha en bredde på 2,55 meter. Veien som skal etableres inn til fritidsbolig gjennom uberørt natur, er dermed av en vesentlig bredde.
Samtidig er mye natur og terreng ødelagt i forbindelse med etablering av denne veien, og den berører myr. En kan dermed vanskelig si at det er en ivaretakelse av natur- eller frilufts formål. Fritidsboligen, utedo og terrasse vil gi en veldig privatisert opplevelse av et område som i utgangspunktet har vært egnet for rekreasjon langs vassdraget. Det vil, etter gjennomføring av tiltak, ikke være naturlig for allmennheten å benytte naturen langs vassdraget i dette området.Plan- og bygningssjefen vurderer tiltakene dithen at tiltakene vil vesentlig tilsidesette hensynene bak formål LNF.

I forhold til lokaliseringen av tiltakene langs vassdrag, mener plan- og bygningssjefen at også disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt. Som redegjort for over vil tiltakene gi en vesentlig reduksjon i allmennhetens opplevelse av uberørt og tilgjengelig rekreasjonsområde. Samtidig er både terreng og vegetasjon i området endret gjennom å gjøre plass til tiltakene som er oppført på stedet. Da det er snakk om en fritidsbolig, som naturlig vil øke menneskelig tilstedeværelse, vil dette området bli mer utilgjengelig for allmennheten. Det vil oppleves privatisert som fører til at allmennheten ikke føler de kan benytte dette arealet ned mot Trobbevann. Dette er en svært uheldig konsekvens i denne saken fordi dette området har vært tilgjengelig for allmennheten ved at terrenget ikke er et hinder for adkomst. Terrenget er relativt flatt slik at ferdsel ned til vannlinje er fremkommelig.

	
2018 – før tiltak	2021 – etter tiltak

En ivaretakelse av drikkevannskilden mot mulig forurensning vil, ved gjennomføring av disse tiltakene, gjøres vanskeligere. Dette begrunnes med økt menneskelig aktivitet langs drikkevannskilden, samt eventuell etablering av utedo og gråvannsledning. Pr i dag er Trobbevannet drikkevannskilde for enkelte hytter langs vannet, dermed vurderer Plan- og bygningssjefen at hensynet bak hensynssoner ved drikkevannskilden blir tilsidesatt.

En nedbygging av områder som myndigheter har gitt særskilt beskyttelse vil vesentlig tilsidesette lovens formål med ivaretakelse av både enkelt individ, samfunnet som helhet og fremtidige generasjoner. En reduksjon i områder som kan nyttes til rekreasjon, vil være reduksjon i arealer som både lokale, regionale og nasjonale myndigheter har hatt stort fokus på i flere år. Tiltaket er plassert nær enden av en fotløype som DNT har markert. Dette tilsier at området er betydelig brukt til rekreasjon og turområde. Selv om den etablerte veien legger til rette for enklere adkomst, vil løypen og turområdet miste mye av sin naturlige opplevelse På bakgrunn av de føringer som ligger i slike fokusområder vurderer plan- og bygningssjefen at omsøkte tiltak vil vesentlig tilsidesette formålsparagrafen i plan- og bygningsloven.

Presedens
I denne saken har det tidligere stått en liten redskapsbygning på eiendommen. Denne er, så vidt plan- og bygningssjefen kan finne, oppført uten å være omsøkt til kommunen. Trolig er dette, ut fra beskrivelse gitt i ulike saker på eiendommen og bilder, en bygning som har vært nyttet i forbindelse med drift av landbruks- og skogsdrift. Dette behovet er ikke aktuelt lengre, ifølge landbruksmyndigheten. En kan dermed ikke nytte det at det tidligere har vært bebyggelse på stedet som et argument i denne saken. En kan ikke sammenlikne en driftsbygning \ lagerbygning med det som nå omsøkes som fritidsbolig med utedo, terrasse og en relativt omstendelig adkomstvei. Det er samtidig flere omkringliggende eiendommer som vil ha tilnærmet samme muligheter for etablering av fritidsbebyggelse. På denne måten vil innvilgelse av dispensasjoner i denne saken kunne gi svært uheldig presedensvirkning for senere søknader i samme området.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det foreligger grunnlag for innvilgelse av dispensasjoner. Vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2, annet ledd er ikke tilstede. Som det fremgår av teksten over finner plan- og bygningssjefen at tiltakene vil

tilsidesette hensynene bak formål, både i forhold til drift av gården og i forhold til allmennheten. Dette fordi området privatiseres og vil bli benyttet på en måte som ikke er forenlig med driften av eiendommen eller allmennhetens tilgang til omkringliggende arealer. Samtidig vil innvilgelse av dispensasjon tilsidesette hensynene bak naturmangfold, og være i strid med innstramninger i forhold til tiltak på myrer. Lovens formålsparagraf tilsidesettes da tiltakene, særlig etalering av vei, vil redusere uberørt natur. Tiltakene er heller ikke nødvendige for drift av eiendommen og i så måte vil allmennheten og fremtidige generasjoners ulempe bli vesentlig i forhold til tiltakshavers fordeler. Samtidig vil nedbyggingen langs Trobbevann redusere kvaliteten i området som i all hovedsak er uberørt natur. De bygg som finnes i området er vesentlig mindre enn omsøkte tiltak, og nedbyggingen av omsøkte tiltak er i så måte vesentlig både i vannkant og også med et betydelig inngrep i naturlig terreng for opprettelse av vei.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

Plan- og bygningssjefen anbefaler dermed By- og stedsutviklingsutvalget å avslå søknad om dispensasjoner. Utførte tiltak vil bli fulgt opp i henhold til plan- og bygningsloven kap. 32.

Dersom utvalget skulle komme til en annen konklusjon, er det viktig at et vedtak inneholder vilkår om ivaretakelse av Naturmangfoldloven § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

ORGANISASJON
Politisk sekretariat

Kristiansand kommune

SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022031496
Saksbehandler Gudveig Tønnesøl Dalaker

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	30.03.2023	67/23
2 By- og stedsutviklingsutvalget	04.05.2023	

MEBAKKEN 21, TROBBEVATN, FØRSTEGANGSBEHANDLING NY SØKNAD DISPENSASJON

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 30.03.2023 SAK 67/23

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak/innstilling

Saken utsettes for befaring.
(6/4)

Forslag:
Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«By- og stedsutviklingsutvalget avslår dispensasjon fra kommuneplanen for Songdalen i forhold til arealformål, bestemmelse § 5 b verna vassdrag og bestemmelse § 6 a forbud mot tiltak ved drikkevannskilde. Hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger dermed ikke.»

FRP fremmet følgende forslag:
«By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner tiltak som omsøkt og viser til plan- og bygningsloven§19-2. Fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene og hensynene bak planen blir ikke vesentlig tilsidesatt. Tiltaket brukes i landbruksøyemed og vil ikke virke privatiserende i seg selv.

Fritidsboligen brukes videre mye i forbindelse med gårdsdriften, blant annet med et prosjekt med gårdsturisme, og bygning vil her også være viktig i forbindelse med administrasjon av dette prosjektet. Dessuten er fritidsboligen og utedoen rene erstatningsbygg, størrelsesmessig er det ikke store avvik fra driftshytten som tidligere sto på plassen.»

SP fremmet følgende forslag til utsettelse:
«Saken utsettes for befaring.»

Voteringer:

SP sitt forslag til utsettelse ble vedtatt med 6 mot 4 stemmer (AP/MDG/AV/V).

31.03.2023

ORGANISASJON
Politisk sekretariat

Kristiansand kommune

SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022039256
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	30.03.2023	68/23
2 By- og stedsutviklingsutvalget	04.05.2023	

PLANINITIATIV FOR DETALJREGULERING AV GB 423/58, BIRKEDALSVEIEN

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 30.03.2023 SAK 68/23

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befaring.

(6/5) leders dobbeltstemme.

Forslag:
Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«By- og stedsutviklingsutvalget beslutter å avslutte planinitiativet for Birkedalsveien, jf. pbl § 12-8, annet ledd.»

SP fremmet følgende forslag til utsettelse:
«Saken utsettes for befaring.»

Voteringer:

SP sitt forslag til utsettelse ble vedtatt med leders dobbeltstemme 6 mot 5 stemmer (H/KRF/MDG/SV/V).

31.03.2023

PLAN OG BYGG
Plan

Kristiansand kommune

Dato	20. mars 2023
Saksnr.:	PLAN-22/03721-3
Saksbehandler	Anne Marit Tønnesland
Godkjent av	Eirik Heddeland Martens Venke Moe

Saksgang	**Møtedato**
By- og stedsutviklingsutvalget	30.03.2023

Planinitiativ for detaljregulering av GB 423/55, 58 og 937, Birkedalsveien

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget beslutter å avslutte planinitiativet for Birkedalsveien, jf. pbl § 12-8, annet ledd.

Sammendrag

På vegne av Seabed Solutions AS ønsker Arkion AS å igangsette et planarbeid med hensikten å utvide eksisterende næringsarealer i Birkedalsveien i Søgne. Forslaget er i strid med gjeldende kommuneplan og forslag til ny kommuneplan.

Det foreslåtte planområde ligger nord for industriområdet i Birkedalsveien, og arealet er avsatt til LNFR område i kommuneplanen for tidligere Søgne kommune. Kristiansand kommune har lagt forslag til ny kommuneplan ut på høring, og det er ikke foreslått å endre formålet.

Plan og bygg mener det er viktig å beholde natur som buffer mellom industri/næring og boliger for å unngå støyproblematikk og visuell forurensning. Eik-Sangvik er et flott kulturlandskap med bebyggelse og landbruksarealer. Dagens skogsbelte mot industriområdet gjør at industribebyggelsen ikke er synlig. Planinitiativet kan utfordre dette. Plan og bygg vil også sterkt anbefale at det fortettes internt i industriområdet fremfor å utvide området. Det finnes ledig kapasitet i området. Det er også foreslått store nye næringsarealer i forslag til ny kommuneplan. Plan- og bygg anbefaler at planinitiativet avsluttes.

Venke Moe	Eirik Heddeland Martens
Plan- og bygningssjef	Planleder
Sign.	Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

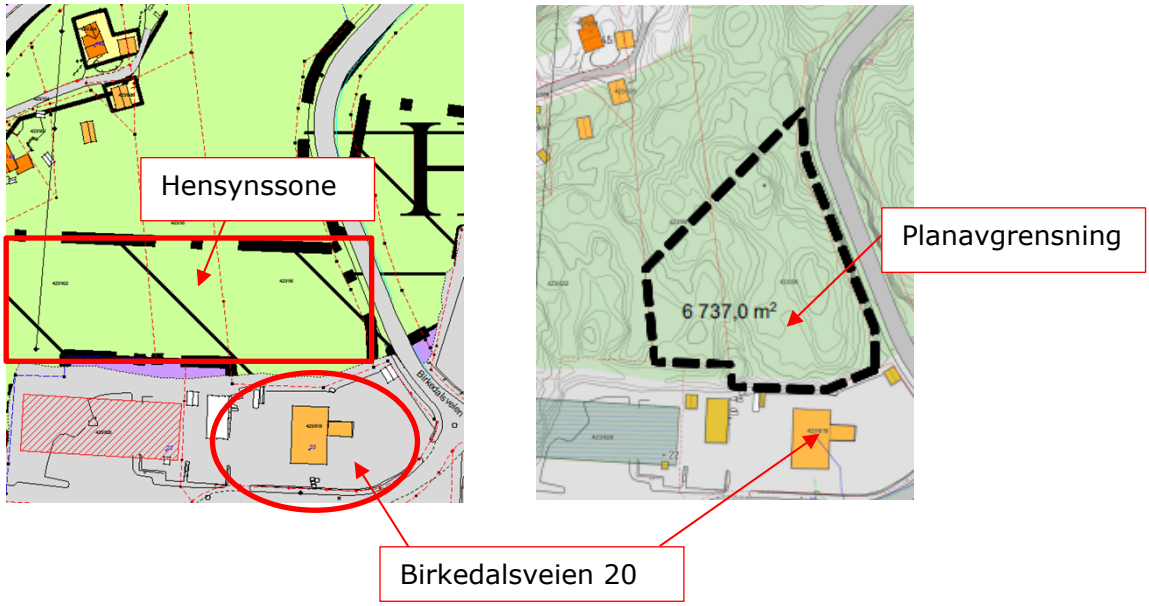
Vedlegg:

1. Planinitiativ
2. Planavgrensning
3. Beslutning om at planinitiativet avsluttes
4. Arealressurser – barskog
5. Arealressurser – humusdekke
6. Arter
7. Forurensing/ støy
8. Naturtyper
9. Ber om politisk behandling av planinitiativ

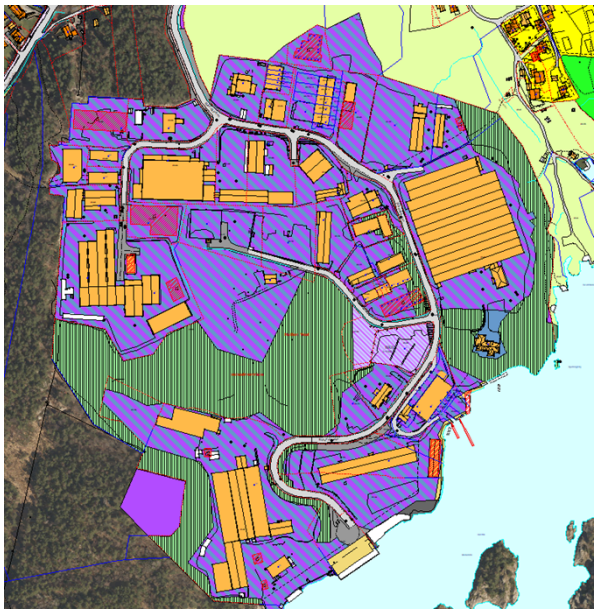
Bakgrunn for saken

Plan og bygg besluttet å stoppe planinitiativet i brev datert 27.02.2023.

Planområdet ligger som nevnt i et område avsatt til LNFR-område i kommuneplanen. Det er videre avsatt en hensynsone med bredde 50 meter rundt industriområdet, for å sikre en avskjerming mot eksisterende boliger nord for området. Planområdet er med dette i strid med kommunale planer med hensyn til formål.



Bedriften som ønsker å etablere seg, Seabed Solutions AS, satser på grønn energi som er en næring vi ønsker ift. arbeidsplasser og retning for regionen. Det bør imidlertid ses på potensiale for å etablere seg innenfor det regulerte industriområdet.



Industriområde - Birkedalsveien

Juridisk grunnlag
Formelt sett har ikke plan og bygg besluttet å avslutte et planinitiativ, jf. pbl § 12 - 8, annet ledd. Vi har imidlertid gitt en tilbakemelding på at vi ikke ønsker å ta opp denne plansaken på prinsipielt grunnlag (se vedlegg), og forslagsstiller har på dette grunnlaget bedt om at saken legges fram for by og stedsutviklingsutvalget til endelig avgjørelse. Plan og bygg anbefaler by- og stedsutviklingsutvalget å beslutte at planinitiativet avsluttes, jf. pbl § 12 - 8, 2. ledd.

Gjeldende kommuneplan:
Det foreslåtte planområdet er i kommuneplanen avsatt som LNFR-område, og hensynssone. I arbeidet med ny kommuneplan er arealet uendret.

I arbeid med kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi, er det vedtatt at for å møte de viktigste utfordringene fram mot 2030 satser Kristiansand på tre områder: kommunen skal bli mer attraktiv og miljøvennlig, inkluderende og mangfoldig og skapende og kompetent. Satsingene viser hvordan Kristiansand vil følge opp FNs bærekraftsmål lokalt.

Vurdering
Kommunen mottok et innspill til kommuneplanen like før utlegging av arealdelen til offentlig ettersyn, altså ett år etter innspillsfristen. Dette begrunnes med at tiltakshaver kjøpte eiendommet etter at fristen var gått ut. Innspillet er av den grunn vurderet som et nytt innspill mottatt i høringsperioden. Innspillet innebærer utvidelse av industriområdet Høllen Vest mot nord. Dersom området skulle blitt lagt inn i kommuneplanen, vil dette kreve ny høring. Det ble ble besluttet at innspillet ikke skulle tas inn.

Kristiansand har et variert næringsliv med hovedtyngde innen leverandør- og prosessindustrien, handel og turisme. I tillegg har regionen overskudd på fornybar energi og en voksende blågrønn næring, som gir gode forutsetninger for å skape nye bærekraftige arbeidsplasser. Seabed Solutions jobber med spesialiserte, og fjernstyrte undervannsoperasjoner innen flere markeder, deriblant undervanns-entreprenør virksomhet ifm offshore havvind. De satser på grønn energi som er en næring vi ønsker ift. arbeidsplasser og retning for regionen. Det bør imidlertid ses på potensiale for å etablere seg innenfor det regulerte industriområdet.

Boligområdet på nordsiden har verdi som kulturmiljø. Dersom industriområdet nærmerseg boligene, vil miljøet endres negativt. Det vil også påvirke bokvalitetene negativt.

<u>Klima og miljø:</u>
Området er i dag ubebygd, og planforslaget vil føre til nedbygging av et skogsområde. Det er registrert ulike fuglearter av nasjonal forvatningsinteresse i området, som sjøorre, fiskemåke, fiskemåke m. fl. Det foreligger ingen vurdering av hvorvidt disse påvirkes. Nedbygging av natur medfører imidlertid til utslipp av klimagasser og tap av naturmangfold.

Oppstart av privat planarbeid i strid med kommuneplans arealdel vil kunne skape forventninger hos andre til å kunne igangsette tilsvarende prosesser. Presedens- og likebehandlingshensyn trekker i retning av at kommunen bør være tilbakeholden med å avvike overordnet plan i slike tilfeller.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

Med bakgrunn i overnevnte anbefaler Plan og bygg at By- og stedsutviklingsutvalget avslutter planinitiativet for Birkedalsveien, jf. pbl § 12-8, annet ledd.

ORGANISASJON
Politisk sekretariat

Kristiansand kommune

SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023005486
Saksbehandler Helge Eiken

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	30.03.2023	69/23
2 Formannskapet	19.04.2023	39/23

ÅRSMELDING BARN OG UNGES REPRESENTANT I PLANSAKER 2022

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 30.03.2023 SAK 69/23

By- og stedsutviklingsutvalgets innstilling:

Formannskapet tar årsmeldingen til orientering.
(Enst.)

31.03.2023

INNBYGGERDIALOG
Demokratiordninger

Kristiansand kommune

Dato	3. mars 2023
Saksnr.:	2023005486-1
Saksbehandler	Helge Eiken
Godkjent av	Camilla Jarlsby
	Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang	**Møtedato**
By- og stedsutviklingsutvalget	30.03.2023
Formannskapet	19.04.2023

Årsmelding Barn og unges representant i plansaker 2022

Forslag til vedtak

Formannskapet tar årsmeldingen til orientering

Sammendrag

I mandatet for Barn og unges representant i plansaker (BUR) heter det i punkt 5 at BUR skal utarbeide en årsmelding. Årsmeldingen omfatter noe aktuell tematikk og innsikt i enkelte saker.

Vedlegg:
Årsmelding 2022

PLAN OG BYGG
Plan og bygg stab

Kristiansand kommune

Dato	17. mars 2023
Saksnr.:	2023000017-24
Saksbehandler	Thore Granheim
Godkjent av	Venke Moe

Saksgang	**Møtedato**
By- og stedsutviklingsutvalget	30.03.2023

Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 30.3.2023

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget tar referatsakene til orientering.

R-25/23	Vågsbygd bydelssenter delfelt SS3 – detaljregulering – klage på bystyrets vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 13.3.2023.
R-26/23	Trysnesveien 135 og Vigestranda 2 – Statsforvalterens behandling av klage – avslag på søknad om arealoverføring, herunder søknad om dispensasjon. Statsforvalteren i Agders skiv 9.1.2023. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

ORGANISASJON
Politisk sekretariat

Kristiansand kommune

SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023000017
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	30.03.2023	70/23

REFERATSAKER TIL MØTE I BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET 30.3.2023

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 30.03.2023 SAK 70/23

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

31.03.2023

PLAN OG BYGG
Plan

Kristiansand kommune

Dato	21. mars 2023
Saksnr.:	PLAN-20/01922-177
Saksbehandler	Gisela Nilsen
Godkjent av	Venke Moe Tone Iglebæk

Saksgang	**Møtedato**
By- og stedsutviklingsutvalget	30.03.2023
Bystyret	26.04.2023

196E Gimlekollen III – endring av reguleringsplan – prinsippavklaring angående ny høring vedrørende takform

Forslag til vedtak

1. Bystyret følger By- og stedsutviklingsutvalgets innstilling fra 09.02.2023, sak 31/23 og endrer sitt vedtak fra 15.02.2023, sak 20/23.
   Pkt. 2 i vedtaket strykes.

Alternativt:

2. a) Bystyret ber om at bestemmelsene og plankart for Gimlekollen III, sist datert 09.01.2023, blir endret slik at det hjemles at nye boliger, nye garasjer og nye uteboder i områdene som ikke er omfattet av hensynssone bevaring kan bygges med flatt tak, saltak eller pulttak.

   b) Høydene endres slik at bygg med flatt tak har maks. gesimshøyde 3,7 m over 1. etasje gulv, bygg med pulttak har maks. gesimshøyde 5 m over 1. etasje gulv og bygg med saltak har mønehøyde maks. 5,5 m over 1. etasje gulv.

Bakgrunn for saken
Saken gjelder det kommunale planarbeidet om å endre reguleringsplanen for Gimlekollen III. Planen omfatter hovedsakelig boligområdene i Borghilds vei, Holdalsnuten og Sigrids vei samt deler av Tretjønnveien. Det har pågått et arbeid for å endre reguleringsplanen med hensikt å oppdatere planen, slik at den fungerer for dagens og fremtidig byggesaksbehandling. Under planarbeidet er det mottatt flere ønsker om fortetting, og flere innspill mot fortetting. Planforslaget er nå ferdigstilt og har vært til politisk sluttbehandling i Bystyret etter innstilling fra By- og stedsutviklingsutvalget. I Bystyret ble det vedtatt som tilleggspunkt at det godkjennes flate tak, pulttak og saltak i Borghilds vei og Holdalsnuten (pkt. 2) uten at det ble spesifisert om det gjaldt eksisterende bygg (ved ombygging), nye bygg (etter riving eller fortetting) eller hvilken avgrensing/omfang i utstrekning som skulle gjelde.

Punkt 2 ble fremmet i bystyret med annen formulering enn hva det ble stemt over i By- og stedsutviklingsutvalget (hvor daværende forslag ikke fikk flertall). I utgangspunktet kan de som kjenner saken forstå det slik at det kun gjelder nye bygg, men dette kan ikke leses av verken vedtak eller bestemmelser som følger saken. Planen har vært på 2 høringer, men har ikke vært hørt med andre takformer enn saltak med 23 graders takvinkel. Vedtakspunktet vil ha konsekvenser for en rekke bestemmelser som må endres/omformuleres. Det må blant annet lages nye bestemmelser for tillatt høyde for de tillatte takformene og det samme vil gjelde for boder, garasjer mm. Disse nye bestemmelsene har da ikke vært på høring.

By- og stedsutviklingsutvalget ba på bakgrunn av dette om at det måtte fremmes en ny sak hvor man ber bystyret avklare evt. omfang av hvor og hvilke takformer de mener skal være gjeldende for eksisterende og ny bebyggelse. Dersom bystyret står ved vedtaket, må saken sendes tilbake for ny høring med påfølgende nytt sluttvedtak i bystyret.

Saksgang

11.06.2020 (BSU, sak 77/20)	Politisk førstegangsbehandling <u>By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:</u> Reguleringsplanen bearbeides i tråd med signalene fra by- og stedsutviklingsutvalget. Alle innsendte innspill legges inn før planen legges ut for offentlig ettersyn.
Høring 05.10.2020 til 16.11.2020	Alle innsendte ønsker om fortetting ble lagt inn i plankartet før planen ble sendt på offentlig ettersyn.
Begrenset høring 06.04.2022 til 04.05.2022	Plan og bygg mottok mange høringsinnspill som førte til endringer i planen. I tråd med vedtaket ble også alle nye ønsker om fortetting lagt inn i plankartet. Endringene krevde en ny begrenset høring.
26.01.2023 (BSU, sak 16/23)	Befaring og sluttbehandling <u>By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:</u> By- og stedsutviklingsutvalget ser at fortetting på store tomter ikke er utnyttet iht by- og stedsutviklingsutvalgets signaler juni 2020. Saken utsettes for befaring. By- og stedsutviklingsutvalget vil at Sigrids vei 4, 9 og 40 blir vurdert på nytt, dette er tomter på ca. 1500 - 1700 m2. Det samme med Holdalsnuten 13 (1475 m2) og Borghilds vei 2, 10, 12, 14, 16, 20, 23, 33 og 44 (937 – 1971 m2). Administrasjonen vurderer befaring av (enkelte) tomter, og tomteeier må markere hus + høyde på omsøkt tomt. Utsettelse for befaring skal sikre en lik behandling av innspilte tomter. (6/5) <u>Plan- og bygningssjefen ba om en oppklaring og bekreftelse på forståelse av vedtak.</u> Vedr. vedtak gjort under sak 16/23 Gimlekollen III - endring av reguleringsplan – sluttbehandling. Saken ble vedtatt utsatt for befaring 6/5 med tilleggsinformasjon som ikke ble diskutert i forkant av avstemmingen. Administrasjonen oppfatter at utvalget har befart området og at saksdokumentene redegjør for de faglige vurderingene som er gjort, og at utvalget ikke har behov for supplerende informasjon fra administrasjonen. Representanten fra Høyre redegjorde for bakgrunnen for vedtaket og sa at vedtaket kunne følges opp av utvalgets medlemmer og bekreftet at utvalget har fått den informasjonen de trenger før saken realitetsbehandles i neste møte.

Utvalget hadde ikke kommentarer til dette.

09.02.2023 (BSU, sak 31/23)

By- og stedsutviklingsutvalgets innstilling:
Bystyret vedtar endring av reguleringsplan for Gimlekollen III med plankart sist datert 09.01.2023 og bestemmelser sist datert 09.01.2023. (8/3)

15.02.2023 (Bystyret, sak 20/23)

Bystyrets vedtak:
1. Bystyret vedtar endring av reguleringsplan for Gimlekollen III med plankart sist datert 09.01.2023 og bestemmelser sist datert 09.01.2023. (Enst.)
2. I Holdalsnuten og Borghilds vei godkjennes saltak, pulttak og flatt tak. (37/33)

02.03.2023 (BSU, Eventuelt)

Plan- og bygningssjefen:
I bystyret 15.2. ble det fattet følgende vedtak i saken angående Endring av reguleringsplan for Gimlekollen III:
1.
Bystyret vedtar endring av reguleringsplan for Gimlekollen III med plankart sist datert 09.01.2023 og bestemmelser sist datert 09.01.2023. (Enst.)
2.
I Holdalsnuten og Borghilds vei godkjennes saltak, pulttak og flatt tak. (37/33)

Punkt 2 ble fremmet i bystyret med annen formulering enn hva det ble stemt over i by- og stedsutviklingsutvalget (hvor daværende forslag ikke fikk flertall). I utgangspunktet kan de som kjenner saken forstå det slik at det kun gjelder nye bygg, men dette kan ikke leses av verken vedtak eller bestemmelser som følger saken. Planen har vært på 2 høringer, men har ikke vært hørt med andre takformer enn saltak med 23 graders takvinkel. Vedtakspunktet vil ha konsekvenser for en rekke bestemmelser som må endres/ omformuleres om det skal gjelde flere enn de tomtene hvor man åpner for fortetting. Det må blant annet lages nye bestemmelser for tillatt høyde for de tillatte takformene og det samme vil gjelde for boder, garasjer mm. Disse nye bestemmelsene har da ikke vært på høring.

By- og stedsutviklingsutvalget ba på bakgrunn av dette om at det måtte fremmes en ny sak hvor man ber bystyret avklare evt. omfang av hvor og hvilke takformer de mener skal være gjeldende for eksisterende og ny bebyggelse. Dersom bystyret står ved vedtaket, må saken sendes tilbake for ny høring med påfølgende nytt sluttvedtak i bystyret.

Det er kommet inn merknader og høringsinnspill både for og imot andre takformer enn saltak. Innkomne merknader fra oppstart var lagt ved til offentlig ettersyn, og høringsinnspill fulgte saken til sluttbehandling. Det er gjort en planfaglig vurdering av innspillene, og vurderingen har hele tiden vært at det er viktig å videreføre gjeldende bestemmelser om takform for å bevare strøkskarakteren, for å bevare et enhetlig område og for å sikre at nye bygg ikke bryter med områdets arkitektur. Innenfor planområdet er det per i dag kun 2 boliger med pulttak eller flatt tak og det må derved konkluderes med at området fremstår svært enhetlig når det gjelder takform.

Bestemmelsene som gjelder takform har vært uforandret i begge høringene, dvs. at det ikke har vært hørt andre takformer enn saltak med 23 graders takvinkel. Dette gjelder alle bolighus (eksisterende og nye), uteboder og garasjer. Høydene som er angitt i bestemmelsene og på plankartet er tilpasset saltak.

Politisk avklaring
Det er uklart om vedtaket i bystyret 15.02.23 skal gjelde både nye og eksisterende boliger og om det også skal gjelde for boder og garasjer. Vedtaket må derfor presiseres. Avhengig av utfallet av presiseringen, må bestemmelsene endres på en rekke punkter. Det kan bli nødvendig med endringer i §§ 1, 2, 6, 7 og 8. Det må også angis nye høyder for de forskjellige takformene. Det må tas stilling til om hus i samme byggeflukt eller husgruppe fortsatt skal fremstå enhetlig med hensyn til takvinkel, jfr. §1.

Endringene krever en ny høring. Saken må i så fall sendes tilbake til administrasjonen for en ny høring. Etter høringen må saken på nytt fremmes til sluttbehandling i by- og stedsutviklingsutvalget og i bystyret.

Skissert tidsbruk:
30.03.2023 – behandling i BSU
26.04.2023 – behandling i bystyret
1-2 uker saksbehandling (endringer i bestemmelser og på plankartet, skrive høringsbrev)
4 uker begrenset høring (høringsfrist tidligst 31.05.2023)
Evt. endringer etter høring
Skrive saken til ny sluttbehandling, første mulige skrivefrist 01.08.2023
17.08.2023 – sluttbehandling i BSU
20.09.2023 – sluttbehandling i bystyret

Dersom bystyret står ved vedtaket om at bestemmelsene og plankartet skal endres og saken skal på ny høring, så er det ikke mulig å rekke siste bystyremøtet før sommerferien. Tidligst mulig dato for sluttbehandling i bystyret blir dermed 20.09.2023.

Byutviklingsdirektøren ber bystyret om å ta stilling til om de står ved vedtaket. Hvis vedtaket skal bli stående, ber byutviklingsdirektøren bystyret videre om å presisere vedtaket, slik at det blir entydig hvilke bygg det skal gjelde for. Byutviklingsdirektøren vil deretter legge endrede bestemmelser og endret plankart ut på en begrenset høring på delegert fullmakt.

Byutviklingsdirektøren anbefaler bystyret å følge By- og stedsutviklingsutvalgets innstilling og vedta planforslaget uten endringer.

Ragnar Evensen
Byutviklingsdirektør
Sign.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:
1. Gimlekollen III - saksfremlegg til sluttbehandling
2. Gimlekollen III - plankart, sist datert 09.01.2023
3. Gimlekollen III - bestemmelser, sist datert 09.01.2023
4. Gimlekollen III - planbeskrivelse, sist datert 09.01.2023
5. Gimlekollen III - vedtak BSU 11.06.2020
6. Gimlekollen III - vedtak BSU 26.01.2023
7. Gimlekollen III - vedtak BSU 09.02.2023
8. Gimlekollen III - vedtak bystyret 15.02.2023
9. Gimlekollen III - bestemmelser som er berørt markert med gult

ORGANISASJON
Politisk sekretariat

Kristiansand kommune

SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020008208
Saksbehandler Gisela Nilsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	30.03.2023	71/23
2 Bystyret	26.04.2023	68/23

196E GIMLEKOLLEN III – ENDRING AV REGULERINGSPLAN – PRINSIPPAVKLARING ANGÅENDE NY HØRING VEDRØRENDE TAKFORM

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 30.03.2023 SAK 71/23

By- og stedsutviklingsutvalgets innstilling:

1. Bystyret følger by- og stedsutviklingsutvalgets innstilling fra 09.02.2023, sak 31/23 og endrer sitt vedtak fra 15.02.2023, sak 20/23.
   Pkt. 2 i vedtaket strykes.
   (8/2)

Forslag:
Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:
«1. Bystyret følger by- og stedsutviklingsutvalgets innstilling fra 09.02.2023, sak 31/23 og endrer sitt vedtak fra 15.02.2023, sak 20/23.
Pkt. 2 i vedtaket strykes.»

Alternativt:

«2. a) Bystyret ber om at bestemmelsene og plankart for Gimlekollen III, sist datert 09.01.2023, blir endret slik at det hjemles at nye boliger, nye garasjer og nye uteboder i områdene som ikke er omfattet av hensynssone bevaring kan bygges med flatt tak, saltak eller pulttak.

b) Høydene endres slik at bygg med flatt tak har maks. gesimshøyde 3,7 m over 1. etasje gulv, bygg med pulttak har maks. gesimshøyde 5 m over 1. etasje gulv og bygg med saltak har mønehøyde maks. 5,5 m over 1. etasje gulv.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble byutviklingsdirektørens innstilling nr. 1 vedtatt med 8 mot 2 stemmer (H/FRP).

31.03.2023

PARKERING
Parkering stab

Kristiansand kommune

Dato	6. mars 2023
Saksnr.:	2023006584-1
Saksbehandler	Per Atle Aanonsen
Godkjent av	Wibekke Syvertsen Terje Lilletvedt Tone Iglebæk Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang	**Møtedato**
By- og stedsutviklingsutvalget	30.03.2023
Formannskapet	19.04.2023

Forskrift om boligsoneparkering, Kristiansand kommune, Agder

Forslag til vedtak

1. Formannskapet legger forslag til lokal forskrift om boligsoneparkering, Kristiansand kommune, Agder, datert 15.03.23 ut på høring, jfr. forvaltningsloven § 37.

Sammendrag

Bystyret vedtok 27.01.2021 sak 9/21 i forbindelse med kommunesammenslåingen å videreføre forskrift om bosoneparkering, Kristiansand kommune av 26. september 2007, med nødvendige endringer i forhold til organisatoriske endringer. Videre ble det vedtatt at parkeringsenheten skulle igangsette arbeidet med å revidere kommunens lokale forskrift om bosoneparkering for å tilpasse overordnede føringer og krav som følge av nytt forslag til kommuneplanens arealdel for Kristiansand.

Det finnes flere bosoner i kommunen: sone 1 (Posebyen), sone 2 (Lømslandsvei og Fergefjellet), sone 4 (sør-øst Kvadraturen), sone Grim, sone Prost Lassens gate og sone Gimlevang. Forskriften gjelder for alle disse bosonene.

Endring av inndeling eller oppretting av nye bosoner er ikke tatt med i denne saken. Dette vil bli behandlet i egen sak etter at bosoneforskriften er vedtatt, da dette arbeidet vil bygge på selve forskriften. Det er bl.a. vurdert å dele opp den største bosonen (Posebyen) i to deler for å unngå unødig letekjøring. Det kan også komme justeringer av andre bosoner i tillegg til at det har vært ønsket å opprette nye soner andre steder i kommunen. Dette gjelder også i boligområder hvor det er registrert en økende fremmedparkering, som innfartsparkering i forbindelse med arbeidsplasser i eller rundt sentrum.

For å tilpasse forskriften til de føringer som gis i forslag til kommuneplanens arealdel for 2023-2034, er det er to hovedpunkter som en nye i forhold til gammel forskrift:

- Definisjon av formålet med forskriften manglet. Forskriften suppleres derfor med en formålsparagraf. Formålet med forskriften er å: sikre best mulig tilgjengelighet til offentlige parkeringsplasser for beboere, næringsdrivende, institusjoner og

offentlige virksomheter innen et avgrenset område, og redusere samlet bilbruk i Kristiansand kommune.

- Skjerping av antall parkeringstillatelser pr boenhet. I gammel forskrift er utgangspunktet at det er en tillatelse pr boenhet, men som en overgangsordning fra og med 2008 kan det tildeles ett bosonekort pr beboer. I ny forskrift § 2 bokstav b er en boenhet tydelig definert som boenhet med eget bruksenhetsnummer og i § 4 andre avsnitt lyder det: *Det utstedes én parkeringstillatelse per boenhet.*

Endringen vil få betydning for de boligene hvor det tidligere har blitt utstedt to eller flere parkeringstillatelser. Dette har spesielt betydning i bosone1 og randsonene.

Øvrige endringer er kvalitetsheving i forhold til gjeldende lovhjemler og underliggende forskrifter, samt klarere definisjoner for å sikre likebehandling:

- Beskrivelse av vilkår for beboere og næringsdrivende er gjort tydeligere for å sikre best mulig vilkår for likebehandling i forvaltningen.
- Det er presisert at institusjoner og offentlige virksomheter tildeles parkeringstillatelse etter samme kriterier som næringsdrivende.
- Det er definert hva som menes med *boligsone, boenhet, parkeringstillatelse og bosatt*
- Vilkår for parkeringstillatelse i forhold til kjøretøytype er nytt. Dette er for å sikre at parkeringsplassene forbeholdes vanlige personbiler og varebiler under 3500 kg, samt mopeder og motorsykler. Med dette begrenses muligheten for å parkere bobiler, campingvogner, tilhengere og store biler i sonen.
- Parkeringstillatelsens gyldighet endres fra kalenderår til ett år fra utstedelsestidspunkt.

Foreslåtte endringer bidrar til at formål med forskriften oppnås og gir et godt grunnlag for videre saksbehandling i forbindelse med nye og eksisterende bosoner.

Saken inneholdende nye kart vil bli fremmet før 15. juni (som er høringsfristen for bl.a. gatebruksplanen for Posebyen). Med hensyn til skilting av soner (inkl. fartsgrenser), så vil dette også følge nye kart.

Reservering av bosoneparkering (tidsavgrensning) vil følge som eget vedtak i tilknytning avgrensing av bosoner i samme sak.

Vedlegg:

1. Forslag til ny Forskrift om boligsoneparkering, Kristiansand kommune, Agder, datert 15.03.2023.
2. Gjeldende forskrift

ORGANISASJON
Politisk sekretariat

Kristiansand kommune

SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023006584
Saksbehandler Per Atle Aanonsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	30.03.2023	72/23
2 Formannskapet	19.04.2023	43/23

FORSKRIFT OM BOLIGSONEPARKERING, KRISTIANSAND KOMMUNE, AGDER

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 30.03.2023 SAK 72/23

By- og stedsutviklingsutvalgets innstilling:

1. Formannskapet legger forslag til lokal forskrift om boligsoneparkering, Kristiansand kommune, Agder, datert 15.03.23 ut på høring, jfr. forvaltningsloven § 37.

(Enst)

Forslag:
Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:
«1. Formannskapet legger forslag til lokal forskrift om boligsoneparkering, Kristiansand kommune, Agder, datert 15.03.23 ut på høring, jfr. forvaltningsloven § 37.»

MDG fremmet følgende tilleggsforslag:
«Det bes spesielt om innspill om at bosonekort kun kan utstedes til eksisterende boenheter og ikke til nye boenheter.»

Voteringer:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt,

MDG sitt tilleggsforslag falt med 7 mot 3 stemmer (MDG/SV/V).

31.03.2023