

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

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

Møtested Bystyresalen

Indholdsfortegnelse

Behandling av utvalgssak.....	3
Møtedokumenter.....	4
Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 16.3.2023.....	6
Belteviga 1 4/229/0/0, anneks/uthus - foreløpig vurdering og varsel om avslag.....	8
Østerøya 128D og 128E - 2/144/0/0 kombinert bruk av dobbel sjøbod.....	11
Vavikbakken 14 - 95/422 - Brygge og sjøbod - Søknad om dispensasjon.....	21
Songdalsvegen 457, 585/0/0/0 - Avslag på dispensasjon for oppføring av enebolig med driftsbygnir	24
Mebakken 21, Trobbevatn, førstegangsbehandling ny søknad dispensasjon.....	34
Planinitiativ for detaljregulering av GB 423/58, Birkedalsveien.....	37
Årsmelding Barn og unges representant i plansaker 2022.....	42
Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 30.3.2023.....	44
196E Gimlekollen III – endring av reguleringsplan – prinsippavklaring angående ny høring vedrøre	46
Forskrift om boligsoneparkering, Kristiansand kommune, Agder.....	51

Punkt .: Behandling av utvalgssak

Punkt 2023000017-28: Møtedokumenter

Bilag

Tilleggskart By- og stedsutviklingsutvalget 30.03.2023

Møteinnkalling By- og stedsutviklingsutvalget 30.03.2023



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

Punkt 62/23: Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 16.3.2023

Bilag

Protokoll By- og stedsutviklingsutvalget 16.03



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

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
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

Punkt 63/23: Belteviga 1 4/229/0/0, anneks/uthus - foreløpig vurdering og varsel om avslag

Bilag

Application

1_Skjema

Dispensation

Site plan

6_ANKO_UnderlagUtnyttning_Arealberegning

Tegning ny fasade

Tegning ny plan



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

Punkt 64/23: Østerøya 128D og 128E - 2/144/0/0 kombinert bruk av dobbel sjøbod

Bilag

Sivilobudet 2016

Klagebehandling Fylkesmannen 2015

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

Østerøya 128E - 2/144/0/0, mulig ulovlig kombinert bruk av sjøbod - Rapport fra befaringsmann

BYGG-21_02711- Østerøya 128 D og 128 E

Disp-flekkerøyplanen-Selleviga

Sit.plan rev.

Tegning rev.



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

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
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 sammenføring 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.
- sammenføring 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 sammenføring 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

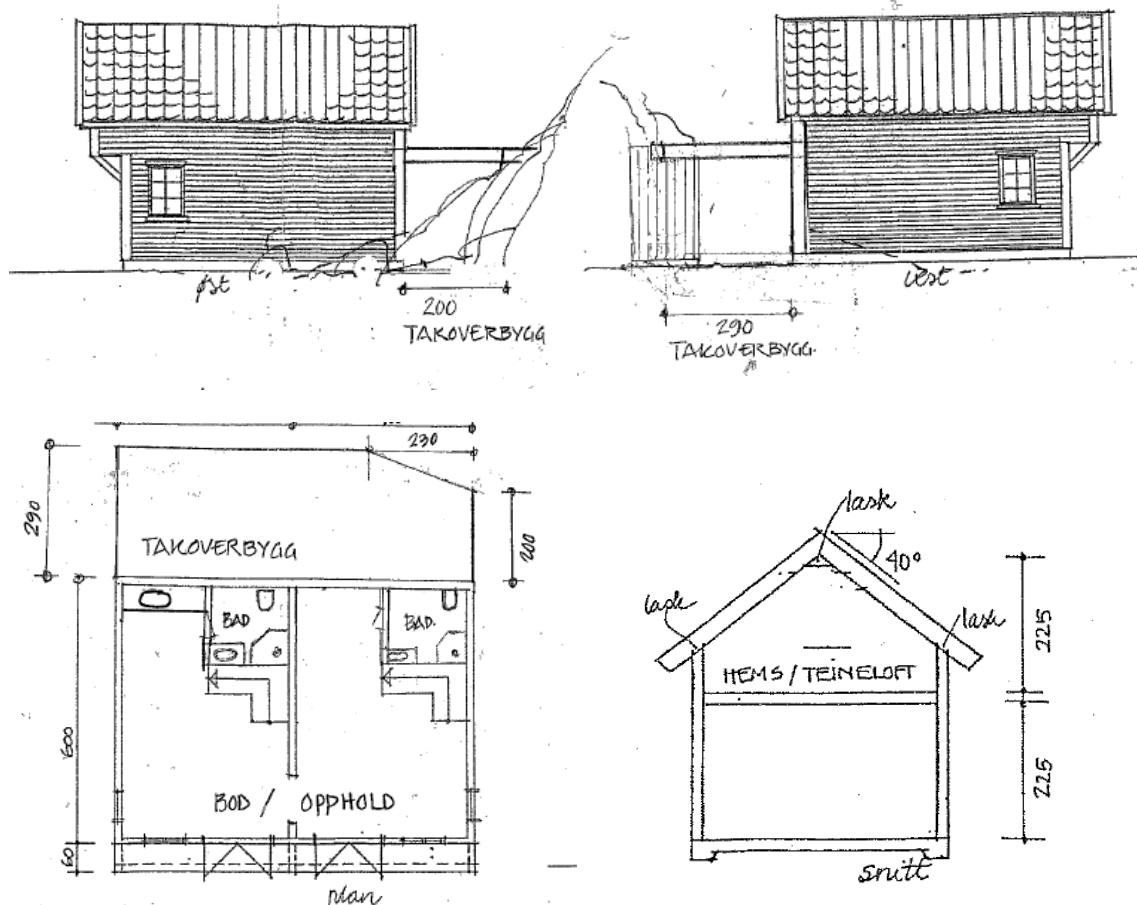
Kommunen har etter melding fra publikum foretatt befarings den 28.06.2022. Det ble konstatert følgende:

- 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:

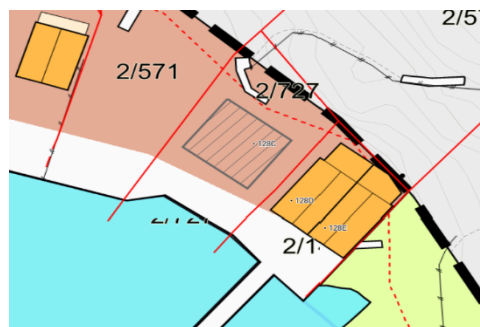
- takoverbygg/tilbygg mot fjell på ca. 22 m² BYA.
- sammenføring av to boder og bruksendring til kombinert/fritidsbruk av hele boden. Bruksareal (BRA) 66 m².



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 sammenføring 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 forutsetninger som departementet har lagt til grunn i sitt planvedtak.

Plan – og bygningsjefen 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*.

Takoverbygg/tilbygg mot fjell

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.

Sammenføring og bruksendring av hele boden

Omsøkt tiltak forutsetter sammenføring 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 allmennheten 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 friluftsløven. Ifølge definisjonen av innmark i friluftsløven § 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

braker" jf. friluftsløven § 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 friluftsinnteresser.

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 landskapshensynet 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.

Sammenføring og bruksendring av hele boder

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 boder regnes som ny (oppført etter 1995).

Det søkes nå om sammenføring 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 allmennheten 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 frilufsloven. I følge definisjonen av innmark i frilufsloven § 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. frilufsloven § 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 frilufsloven.

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 frilufsinteresser.

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 ivarettatt, 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.

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

Bilag

Vavikbakken 14 95/422/0/0, sjøbod - brygge - protest fra Åse Birgit Løvdal

501

Søknad uten ansvar

Dispensasjonssøknad

KARTTEGNING

504

C2 Vedlegg 1 til merknad

C2 Vedlegg 2 til merknad

C2 Vedlegg 3 til merknad

D1 Situasjonsplan

Vedleggsbrev søknad uten ansvar

Nytt vedl. Sameiet Kystveien 106

C4 Kommentar til merknader

E1 Plan og snitt

E2 Fasader



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 befarings.
(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 befarings.»

Voteringer:

FRP sitt forslag til utsettelse ble enstemmig vedtatt.

31.03.2023

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

Bilag

Dispensasjonssøknad

Site plan

Site plan (1)

Tegning ny fasade

Tegning ny plan

Tegning nytt snitt

Site plan

Site plan

Tegning ny fasade

Tegning ny plan

Tegning nytt snitt



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

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
30.03.2023

Sogndalsvegen 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 ubebygget 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).

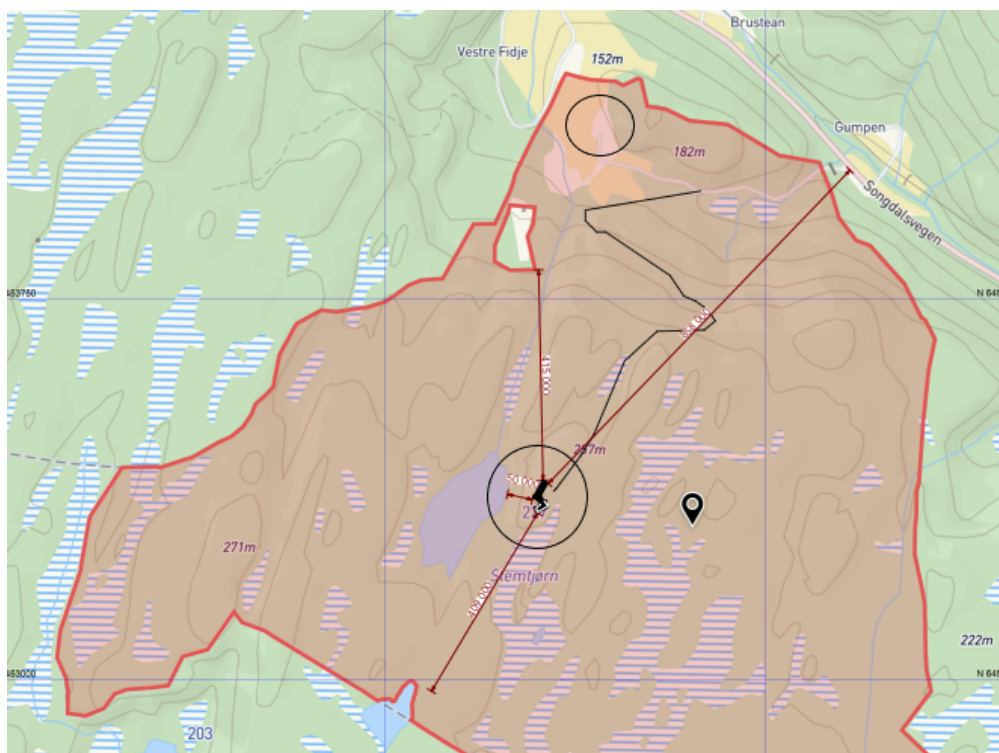
Tiltaket innebærer å etablere et nytt tun med enebolig og stall ved Stemtjørn. Adkomst er tenkt via skogsbilvei, 1,7 km fra Sogndalsveien. Skogsbilvei med tilhørende terrenginngrep er ikke vurdert i denne saken.

Omsøkte tiltak utgjør:

Areal

BRA enebolig:	233,4 m ²
BRA under takutstikk:	69,1 m ²
BRA garasje:	97,3 m ²
BRA driftsbygg:	395,5 m ²
BRA totalt:	795,3 m ²

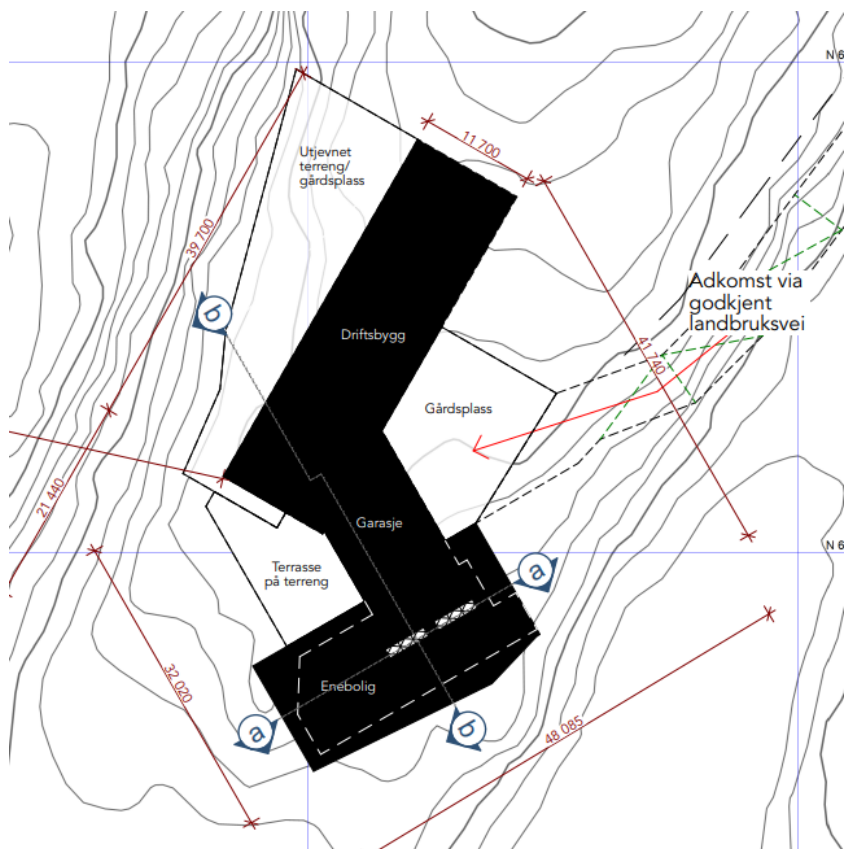
BYA bygg:	901,5 m ²
BYA biloppstillingsplass:	18 m ²
BYA totalt:	919,5 m ²



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:

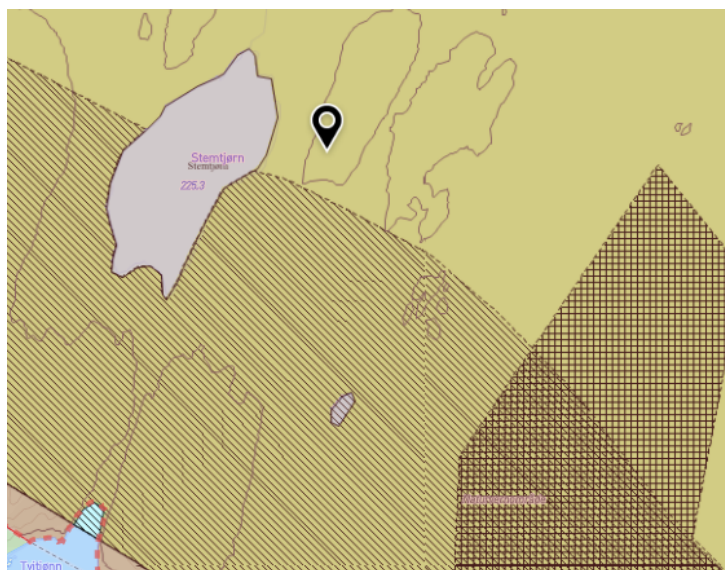
III.

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* (dobbel 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 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 ulemperne 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 interesseavveining 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.

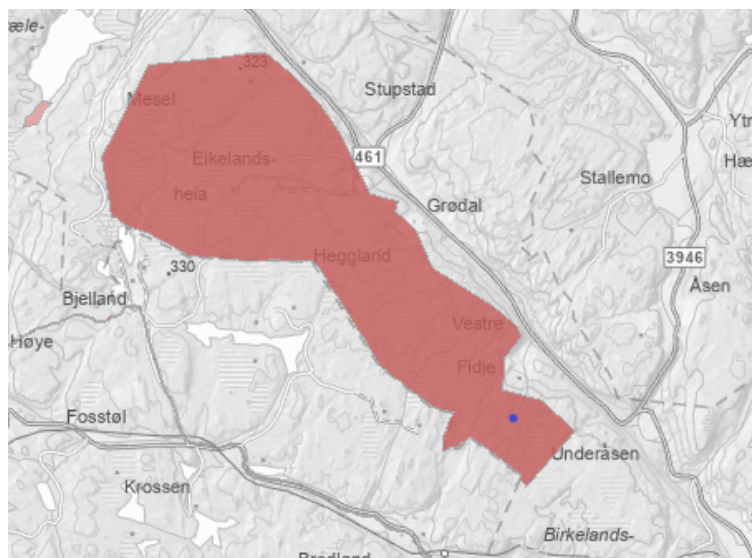
Dette er arealer som i det vesentligste skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruket og for bruk av området til friluftsliv.

Plan- og bygningssjefen vurderer at både landbruksinteresser og natur- og friluftinteresser 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 punkt 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 landskapskarakter

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-formålet 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 plasseres 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 ubebygde 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. Vilåårene 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.

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

Bilag

SAK_22_02835 - Trobbevatn

VS_BYGG-22_02835-1 - Mebakken 21, Trobbevatn 578_15_0_0, dispensasjon for oppføring av driftshytte_fritidsbolig - uttalelse fra parkvesenet

Søknad om dispensasjon til oppføring av driftshytte_fritidsbolig på gnr. 578, bnr. 15 - Trobbevatn

A10-01 Situasjonsskart

A10-02 Situasjonsskart vei

A20-01 Fasader og snitt

A20-02 Planløsning Driftshytte

Søknad om dispensasjon flere tiltak

Mebakken 21 578/15/0/0 - oversendelse av klage på avslag dispensasjon for endelig vedtak

Klage på vedtak av 17.03.22

Eiendommen 578/15/0/0 har ikke adresse, politisk førstegangsbehandling av dispensasjon

Statsforvalterens vedtak i klagesak om bygging av landbruksvei Oddenveien

Vedtak BYSTED, 17032022, Sak 62/22, Eiendommen 578/15/0/0 har ikke adresse., politisk førstegangsbehandling av dispensasjon



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 befarung.
(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. Vilklårene 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 befarung.»

Voteringer:

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

31.03.2023

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

Bilag

Planinitiativ Birkedalsveien

Planavgrensning

Birkedalsveien - beslutning om at planinitiativet stoppes

Arealressurser - Barskog

Arealressurser - Humusdekke

Arter

Forurensning og støy

Naturtyper

Ber om politisk behandling av planinitiativ



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

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
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
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

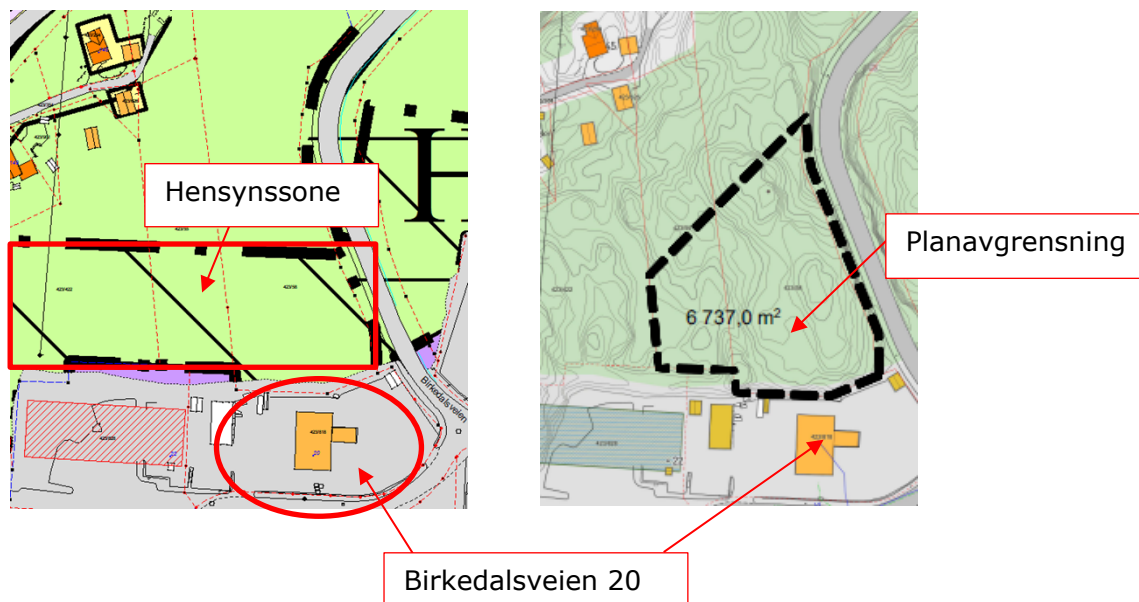
Vedlegg:

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

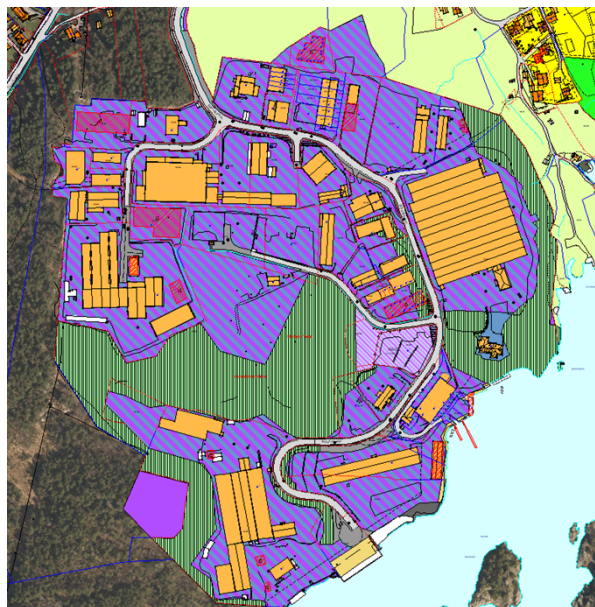
Bakgrunn for saken

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 hensynssone 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 eiendommen 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 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 nærmer seg boligene, vil miljøet endres negativt. Det vil også påvirke bokvalitetene negativt.

Klima og miljø:

Området er i dag ubebygget, og planforslaget vil føre til nedbygging av et skogsområde. Det er registrert ulike fuglearter av nasjonal forvattningsinteresse i området, som sjørørre, 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.

Punkt 69/23: Årsmelding Barn og unges representant i plansaker 2022

Bilag

Årsmelding 2022



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

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

Bilag

1553 Vågsbygd bydelssenter delfelt SS3 - detaljregulering - klage på bystyrets vedtak

Trysnesveien 135 og Vigestranda 2 - Statsforvalterens behandling av klage



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

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

Bilag

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



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

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget
Bystyret

Møtedato

30.03.2023
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 Tretjønneveien. 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 avgrensning/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 Politisk førstegangsbehandling

(BSU, sak
77/20)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

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 Alle innsendte ønsker om fortetting ble lagt inn i plankartet før planen ble sendt på offentlig ettersyn.

til
16.11.2020

Begrenset

høring

06.04.2022

til

04.05.2022

26.01.2023

(BSU, sak

16/23)

Befaring og sluttbehandling

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

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)

Plan- og bygningssjefen ba om en oppklaring og bekreftelse på forståelse av vedtak.

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

Punkt 72/23: Forskrift om boligsoneparkering, Kristiansand kommune, Agder

Bilag

Forslag til ny Forskrift om boligsoneparkering, Kristiansand, Agder 15.03.23

Forskrift om bosoneparkering, Kristiansand kommune, Agder - Lovdata



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

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget
Formannskapet

Møtedato

30.03.2023
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 avgrensning av bosoner i samme sak.

Vedlegg:

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