

DAGSORDEN By- og stedsutviklingsutvalget d. 15-04-2021

Møtedato Torsdag d. 15. april 2021 kl. 08:30

Møtested Befaring

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Dvergsnesheia 18 - 96/876 - Klage på avslag om oppføring av takbygg og tilbygg.....	4
1529 Detaljregulering, Hamresanden hotell- og campingområde, felt A og B1– detaljregulering – o	12
Skogen borettslag - detaljregulering - offentlig ettersyn.....	26
Borøya 33B - 425/159 - søknad om dispensasjon for oppføring av brygge med adkomststi.....	38
Borøya 69 - 425/42- sjøbod - saksfremlegg for politisk behandling av klage.....	49
Aberdalen 185 - Søknad om dispensasjoner ved drikkevannskilde oversendes BSU.....	58
Bergstøveien 4 - 1/123 - klage på vedtak om avslag for oppføring av bolig.....	66
Bergstøveien 24, politisk behandling.....	67
Kårholmsveien 44, avslag på dispensasjoner for stor brygge oversendes BSU.....	75

Sak 1: Møtedokumenter

Vedlegg

Møteinnkalling By- og stedsutviklingsutvalget 15.04.2021

Sak 61/21: Dvergsnesheia 18 - 96/876 - Klage på avslag om opføring av takbygg og tilbygg

Vedlegg

Vedlegg 1 Avslag

Vedlegg 2 Klage

Vedlegg 3 Bilder fra klager

Vedlegg 4 Bilder fra befaring



Dato 9. mars 2021
Saksnr.: BYGG-20/04156-6
Saksbehandler Tone Skajaa Rye
Godkjent av Arne Kjell Brunes
Venke Moe

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato

15.04.2021
22.04.2021

Dvergsnesheia 18 - 96/876 - Klage på avslag om oppføring av takbygg og tilbygg – møtedag 18.03.2021

Forslag til vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 18.09.2020. Klagen fra søker datert 06.10.2020 tas ikke til følge. Saken sendes Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.

Sammendrag:

Denne saken handler om å utvide bod/trappehus på taket fra regulert areal på 20m² til 39m². I tillegg ønsker søker å bygge en bod på 7,4m² og utvide garasjen med 4,4m². Byggesaksavdelingen avsto søknaden i august 2020 og tiltakshaver påpeker i sin klage at det allerede er gitt føringer (presedens), siden 3 andre eiendommer i nabolaget har fått tillatelse til å bygge tilsvarende toppetasjer.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad (*størrelse på bod/trappehus samt samlet utnyttelsesgrad for eiendommen*). Hensynet bak bestemmelser om takterrasser og takhus i dette området har vært å skape et større uteareal ved å ta i bruk taket, siden tomtene er små. En utvidelse av det bebygde arealet på taket vil minske utearealet og kan gi uheldige forhold som mindre sol og utsikt.

Søkers begrunnelse for å få dispensasjon var behovet for mer plass pga familiøkelse. Slike behov kan mange familier påberope seg, og en dispensasjon i denne saken vil derfor kunne gi svært uheldige føringer (presedens). Vi ønsker å fastholde planen, da mange dispensasjoner vil svekke planen som styringsverktøy.

Ser man på utvidelsen av bod og garasje for seg selv, mener vi denne utvidelsen ikke vil sette hensynet bak planen vesentlig til side.

Dersom utvalget ønsker å tillate økning av areal til toppetasje, bør dette skje via en mindre endring av planen,. På den måten vil planen fremdeles fungere som et styringsverktøy og beboerne i området vil slippe å søke om dispensasjon hver gang behovet for mer plass oppstår.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

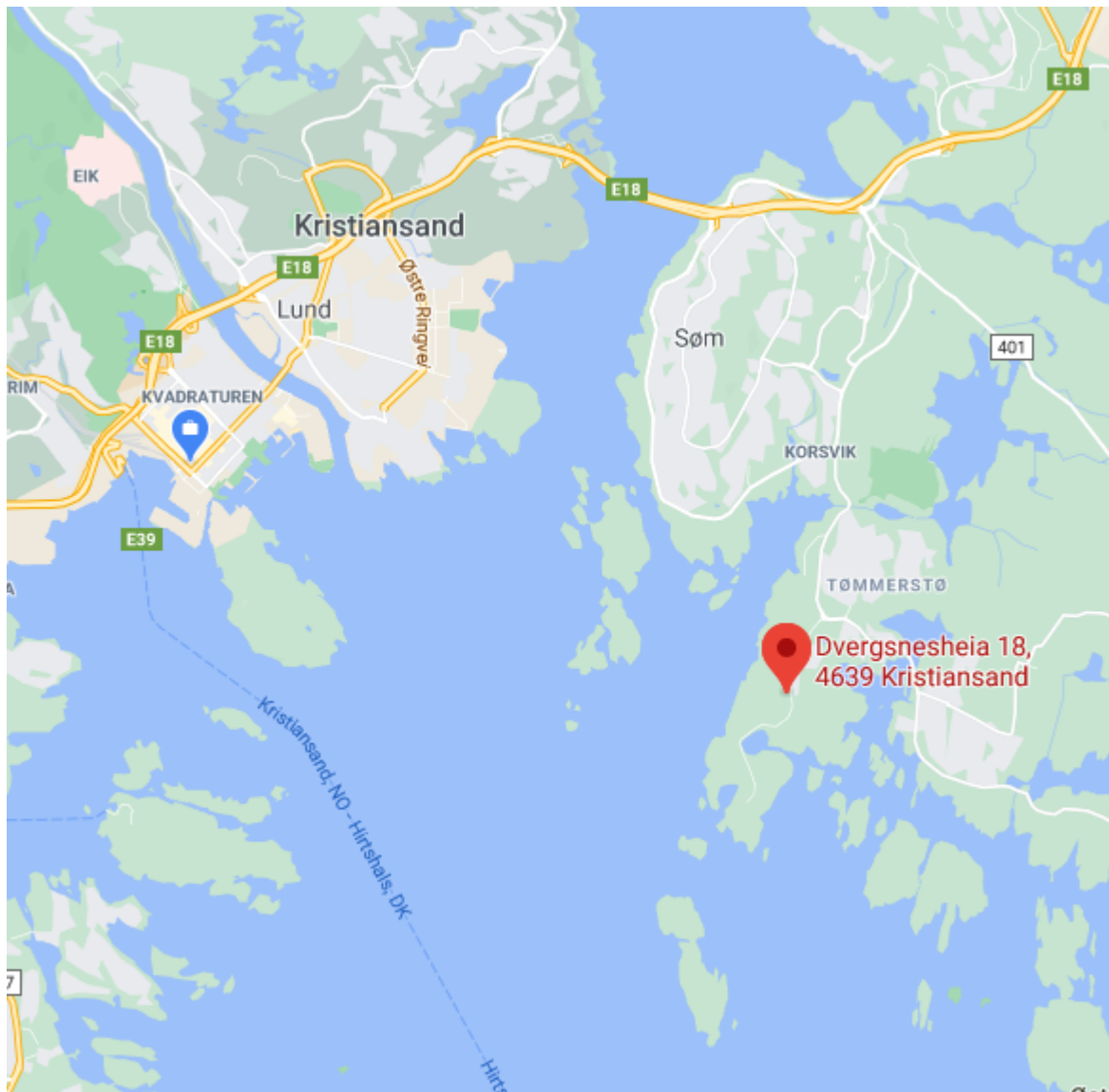
Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder
Sign.

-  Vedlegg 1 Avslag
-  Vedlegg 2 Klage
-  Vedlegg 3 Bilder fra klager
-  Vedlegg 4 Bilder fra befaring

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart:



Kort beskrivelse av området, søknadsprosess og historie:

Den omsøkte tomte ligger i et ferdig utbygd felt på Dvergsnes. Området er regulert med byggegrenser mot vei og friareal og bestemmelsene gir anledning til å plassere bygg helt inn til den ene grensen og føre opp rekkehus. De fleste bygg i dette feltet er bygget som eneboliger med tilbygg av carport/garasje plassert helt inn til nabogrensen.

Søknad om oppføring av påbygg og tilbygg ble mottatt 08-06-2020 og gitt avslag 18.09.2020. Kort oppsummert ble følgende begrunnelse gitt i avslaget:

«Omsøkt tiltak vil gi et større fotavtrykk på egen tomt og øke presset på infrastrukturen i boligområdet. Utvidelsen vil føre til at grønnsstrukturen i området blir presset og privatisert. I tillegg vil tiltakene gi uheldige føringer for andre beboere som på sikt kan føre til at noen mister sol og utsikt».

Eiendommen er i dag utnyttet med 161 m² BRA og det er sannsynligvis spart 20m² slik at tiltakshaver kan bygge på trappehuset/boden senere. Ingen av takbodene i denne delen av feltet er iverksatt under utbyggingen. De 8 husene som ligger på nordsiden av

denne veien ble satt opp og solgt av utbygger. Husene på andre siden av veien, mot øst er solgt som tomt, hvor kjøperne selv har fått satt opp huset. Det kan ha bidratt til en forskjellsbehandling hvor enkelte har fått dispensasjon til å bygge trappehuset/boden større enn regulert.

Det presiseres at man i avslagvurderingen kunne ha vurdert hvert tiltak for seg, men siden søknaden omfattet en samlet søknad ble alt avslått.

Samlet vil de omsøkte tiltakene gi eiendommen en utnyttelse på 211,5m² i bruksareal, dersom det gis dispensasjon.



Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av «Plan nr. 991, DVERGSNES FELT B – NORDLIG DEL, (GNR/BNR 96/2 M.FL.)» .

Tomten er regulert inn under felt B27 og relevante bestemmelser for aktuell sak omhandler dispensasjon fra takterrassens størrelse som ikke skal være mer enn 20m². Det søkes videre om dispensasjon fra utnyttelsen som på denne eiendommen er regulert til maks 180m² i bruksareal (BRA).

Ombygging og utvidelse av carport til garasje medfører en økning av BRA på 3,5 kvm. Tilbygg til bod medfører en økning av BRA på 7,4 kvm. Omsøkte toppetasje har et areal på 39,6 kvm. Samlet sett gir dette en utnyttelse på eiendommen på 211,5. Tiltaket medfører således at det må dispenseres fra eiendommens maksimale tillatte utnyttelsesgrad (180 kvm BRA), samt begrensning av areal på toppetasjen på 20m² BRA.

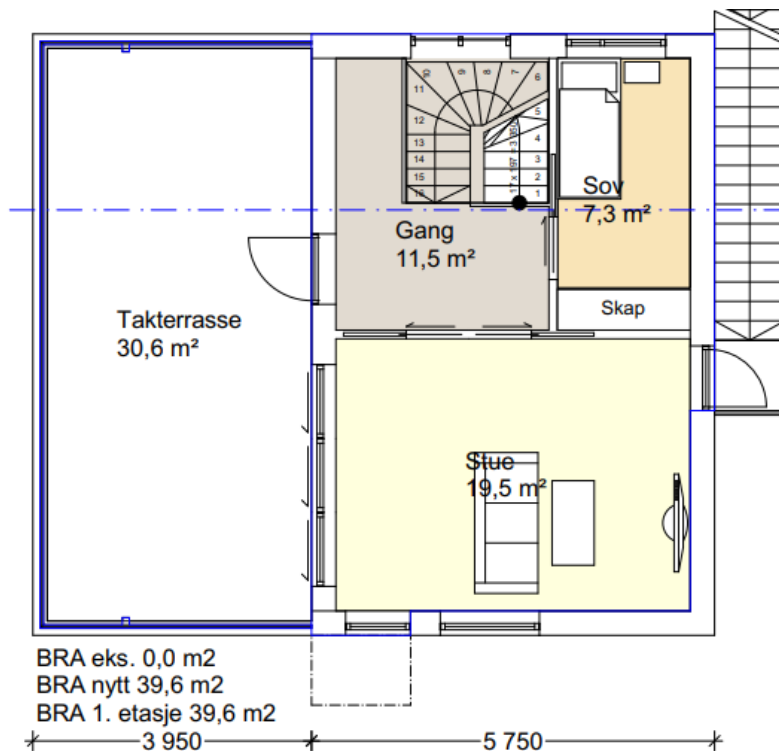
Tiltakshaver har klaget på vårt vedtak (se klagen i sin helhet i vedlegg 2):

Stephan Myklebust som er tiltakshaver har klaget på kommunens avslag. Klagen ble mottatt 10. oktober 2021 og årsaken til at saken ikke er blitt klagebehandlet før nå, er fordi tiltakshaver ønsket et fysisk møte med oss før saken ble sendt videre.

Takbyggets størrelse bør vurderes som en prinsippsak:

Under møtet den 10. oktober hvor byggesaksleder, saksbehandler og tiltakshaver var tilstede, ble vi enige om å sende saken til By- og stedsutviklingsutvalget for å få en prinsipiell vurdering i forhold til takbodens størrelse.

Tiltakshaver påpeker at 3 andre eiendommer i nabolaget har fått dispensasjon til å utvide lignende takboder og det er derfor allerede gitt føringer for tilsvarende utvidelser i området (se bilder i vedlegg 3 og 4). Søker mener videre at en utvidelse av loftsboden ikke vil frata andre eiendommer verken lys, sol eller bidra at bygget oppleves større. Mange av byggene som ennå ikke har realisert boden på taket har likevel satt opp ganske høye rekkverk slik at høydeopplevelsen blir nesten den samme.



Det nevnes videre at nærmeste naboer mot nord/øst vil bli mindre berørt av innsyn dersom boden oppføres.

Utvidelse av bod og garasje bør vurderes for seg:

Tiltakshaver har i sin klage påpekt at fotavtrykket på utvidelsene i forhold til bod og garasje ikke blir særlig berørt og de fleste garasjer i området har lignende plassering og form som omsøkt.

Slik terrenget er på denne tomten vil ikke boden reelt sett «stjele» et viktig uteareal siden den plasseres i forlengelsen av terrassen og derved vil gi mer uteareal fra 1 etasje.

Det er innhentet avstandserklæring fra nærmeste naboer på plasseringene

Søker er uenig i administrasjonens generelle vurdering:

Søker er uenig i at tiltakene vil føre til at grønnstrukturen blir berørt og presiserer at den grønne heia som grenser inntil eiendommene brukes av alle som bor der og alle vet hvor grensen går – en privatisering av grønnstrukturen vil neppe oppleves slik byggesaksavdelingen beskriver dette i sitt vedtak.

I klagen fremhever tiltakshaver at det viktigste for familien vil være å få muligheten til å utvide arealet på loftet slik at de kan få et ekstra rom.

Byggesak kommentarer til klagen:

Eiendommene i dette området er svært små og de varierer i størrelse fra 250 - 300m². Det er små marginer og få muligheter til boligutvidelser. På omsøkt tomt er det mulig å bygge et loftsrom på 20m², men tiltakshaver ønsker å utvide dette arealet til 39,6m², som er dobbelt så stort som angitt i bestemmelser.

Konsekvenser av eventuelle føringer:

Vi har forståelse for søkers ønske om å utvide loftsarealet og vi er enig i at det kan oppleves urettferdig når 3 andre beboere i området har fått lov til tilsvarende. De tre husene som har fått lov til å utvide loftsbodene er plassert på andre siden av veien og de har et noe større tomteareal enn tiltakshavers eiendom. I tillegg har de inngang fra 1. etasje, mens omsøkt bolig har inngang fra underetasjen. Det vil føre til at høydeopplevelsen blir større på omsøkt tomt, fremfor de over veien.

Søker mener at tidligere gitte tillatelser har ført til presedens og det kan vi til dels være enige i. Det er nettopp derfor vi ønsker å fastholde planen som styringsverktøy, før dispensasjonspraksis i enkeltsaker svekker planens rettsvirkning. En plan hvor det dispenseres i alle saker, er ikke et egnet styringsverktøy for kommunen og heller planen vil da heller ikke være egnet som informasjonsgrunnlag for innbyggerne. Dersom utvalget ønsker å godkjenne dette tiltaket, så mener vi at dette bør skje ved at det foretas en mindre endring av planen. Planen vil da opprettholdes som styringsverktøy og informasjonsgrunnlag.

Ser man på utvidelsen av bod og garasje for seg selv, mener vi denne utvidelsen ikke vil sette hensynet bak planen vesentlig til side. En bod vil som oftest bidra til mer ryddige utearealer og derved også gi mer ryddige og tilgjengelige uterom. Dette vil til dels også være tilfelle for utvidelse av garasjen.

Tone Skajaa Rye
Saksbehandler, dato 02.03.2021

Kopi av saksfremstillingen sendes til tiltakshaver

Sak 62/21: 1529 Detaljregulering, Hamresanden hotell- og campingområde, felt A og B1– detaljregulering – offentlig ettersyn

Vedlegg

1. Plankart, sist datert 15.01.2021
2. Reguleringsbestemmelser, sist datert 11.02.2021
3. Planbeskrivelse, sist datert 15.01.2021
4. Solskyggevurdering
6. Geoteknisk vurdering
7. Støyvurdering
5. Siktkontroll og veiprofil
8. Risiko- og sårbarhetsanalyse
9. Tidligere vedtatt utomhusplan med disposisjon, sist datert 11.03.2011



Dato 15. februar 2021
Saksnr.: PLAN-20/02488-28
Saksbehandler Ørjan Furnes
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
04.03.2021

1529 Detaljregulering, Hamresanden hotell- og campingområde, felt A og B1 – detaljregulering – offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Hamresanden hotell- og campingområde, felt A og B1 med plankart sist datert 15.08.2020 og bestemmelser sist datert 11.02.2021, ut til offentlig ettersyn.

Sammendrag

Tiltaket befinner seg på Hamresanden, nord-øst for campingområdet og like sør for Kjevik lufthavn på andre siden av Topdalselva.

Planforslaget går ut på å regulere planområdet på 3456 m² til blokkbebyggelse på 800 m² BYA og 14 boenheter, firemannsbolig på 250 m² BYA, til sammen 18 boenheter, gatetun, parkeringskjeller, videreføring av turvei og utvidelse av Hamresandveien med innkjøring til parkeringskjeller.

Planforslaget er en fortsettelse av Gurines hage og avslutter denne bebyggelsen med en nedtrapping. Med unntak av Gurines hage er det ingen tettere bebyggelse i nærheten. Planen vurderes dermed til å bidra positivt til boligsammensetningen i bydelen.

Sentrale problemstillinger er støy, nedtrapping, statlig sikra friluftsområde og solforhold.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Lovpålagte vedlegg

1. Plankart, sist datert 15.01.2021
2. Bestemmelser, sist datert
3. Planbeskrivelse, sist datert 15.01.2021

Bakgrunnsstoff

4. Solskyggevurdering
5. Siktkontroll og veiprofil
6. Geoteknisk vurdering
7. Støyvurdering
8. Risiko- og sårbarhetsanalyse
9. Tidligere vedtatt utomhusplan med disposisjon, sist datert 11.03.2011

BAKGRUNN FOR SAKEN

Planforslaget fremmes av Planfolket AS på vegne av Hamresanden Boligutvikling AS. Formålet med planen er å videreføre leilighetsprosjektet Gurines hage i tråd med administrasjonens intensjon med innstillingen ved behandlingen av planen «Hamresanden, hotell og camping», vedtatt i bystyret 24.03.2010:

«Foreslått eneboligtomt er en del av samme eiendom som seniorboligene er planlagt på og bør erstattes med leilighetsbygg av samme formspråk som seniorboligene og inngå som en del av dette prosjektet.»

Utbygger er nå enig med administrasjonens vurdering den gang og fremmer dermed denne planen. Det har også vært enighet mellom utbygger og administrasjon om å legge eksisterende bebyggelsestypologi og utforming til grunn, men at det er naturlig med en nedtrapping.

Dagens situasjon

Tiltaket gjelder eiendommene 98/449 og 550 og befinner seg på Hamresanden, nord-øst for campingområdet, og like sør for Kjevik lufthavn på andre siden av Topdalselva.

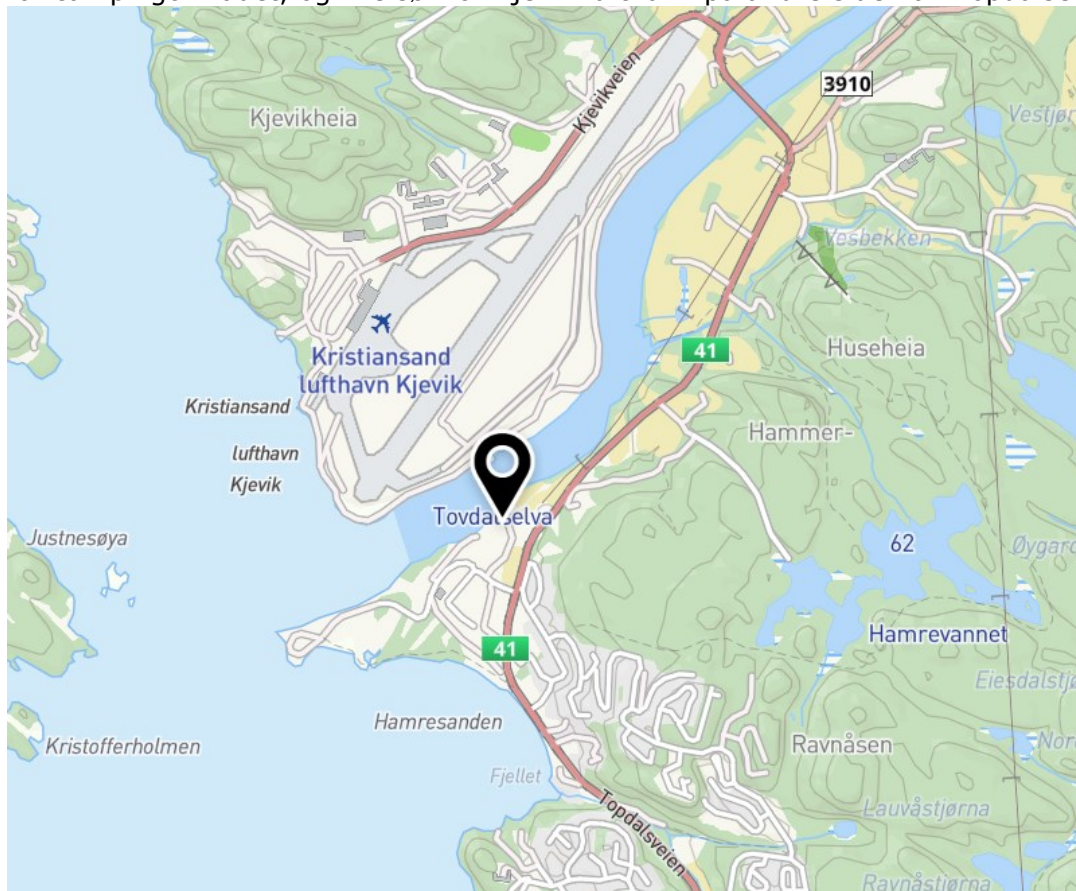


Figure 1 - Tiltaket er lokalisert nord-øst for campingområdet, og like sør for Kjevik lufthavn på andre siden av Topdalselva

Gjeldende plan

Planområdet er i dag del av planen HAMRESANDEN HOTELL OG CAMPINGOMRÅDE, vedtatt av bystyret 24.03.2010. Det er regulert inn en enebolig på eiendom 98/550 (B1 i gjeldende plan), samt flytting av det tidligere verneverdige huset kjent som Gurines hus fra B1 til 98/449 (A i gjeldende plan).

Dyrka mark

I kartlag for arealressurser (AR5) ser vi at størsteparten av det ubebygde arealet på eiendom 98/550 og en mindre andel av 98/449 er kategorisert som fulldyrka jord. Det finnes også en del fulldyrka mark nær planområdet langs Topdalsveien som planen ikke berører.



Figure 2 – Utklipp fra kartlag for arealressurser hvor størsteparten av planområdet er kategorisert som dyrka mark

Statlig sikra friluftsområde

Deler av planområdet, hovedsakelig utvidelsen av Hamresandveien, som vil være tilkomstveien til parkeringsgarasjen nord i planområdet og til gatetunet som er tiltenkt uttrykningskjøretøy, kommer i konflikt med statlig sikra friluftsområde. Ettersom veien allerede ligger der i dag som tilkomstvei til eiendommen, samt til kommunens egne fasiliteter og båthavn vurderes det som lite sannsynlig at dette vil være problematisk.



Figure 3 - Utsnitt av kartlag fra Miljødirektoratets naturbase som viser konflikt med hensynssone for statlig sikra friluftsområde



Figure 4 - Utklipp fra kommunekart som viser eksisterende situasjon med bebyggelse, terreng og eiendomsgrenser.

Begge de aktuelle eiendommene eies av Cornelius Arie Verkerk.

Planens innhold

Formål

Planen består av to bebyggelsesområder; BBB som er et leilighetsbygg på tre etasjer og BKS som består av rekkehus på to etasjer. Planområdet omfatter også et gjennomgående gatetun f_SGT, offentlig friområde, o_GF1) i nord-vest som kobler seg på eksisterende, felles friområde f_GF2 som kobler gatetunet på det offentlige friområdet, lekeplass f_BLK som ligger sentralt i området langs gatetunet, en hensynssone for sikring av vannledning som flyttes, offentlig kjørevei o_SKV, og annen veggrunn som vil fungere som grøntarealbuffer til veien o_SVG. (Se figur 5)

Nøkkeltall

Planområdets størrelse er på 3456 m².

Blokkbebyggelse BBB – 1301 m², 800 m² BYA, 14 boenheter,
Firemannsbolig BKS – 603 m², 250 m² BYA, 2 boenheter,

Krav til parkering er 1 per boenhet + 0,25 gjesteparkering.

Til sammen 23 plasser.

20 plasser er i parkeringskjeller, hvorav en gjesteparkering er HC.

2 overbygde plasser til sykkel per boenhet.

Lekeplass BLK er på 254 m².

Uteareal per leilighet er på 104 m², og 1887 m² totalt. Kravet er 80 m² per boenhet.

Gatetun f_SGT er på 225 m².

Friområde o_GF1 er på 233 m².

Viser til planbeskrivelsen for øvrige nøkkeltall.

Det er ingen nye veier innenfor planområdet, og den eksisterende Hamresandveien som utvides vil ikke få nytt navn.

Estetikk videreføres i tråd med eksisterende bebyggelse, Gurines hage.

Det er krav om 80% universell utforming av bebyggelsen. I praksis vil dette si at 2 av leilighetene i 2. etasje i BKS ikke vil være tilgjengelig fra bakkeplan, men vil oppfylle kravene innvendig.

Terrenget er relativt flatt med unntak av Hamresandveien og innkjøring til parkeringsgarasje.

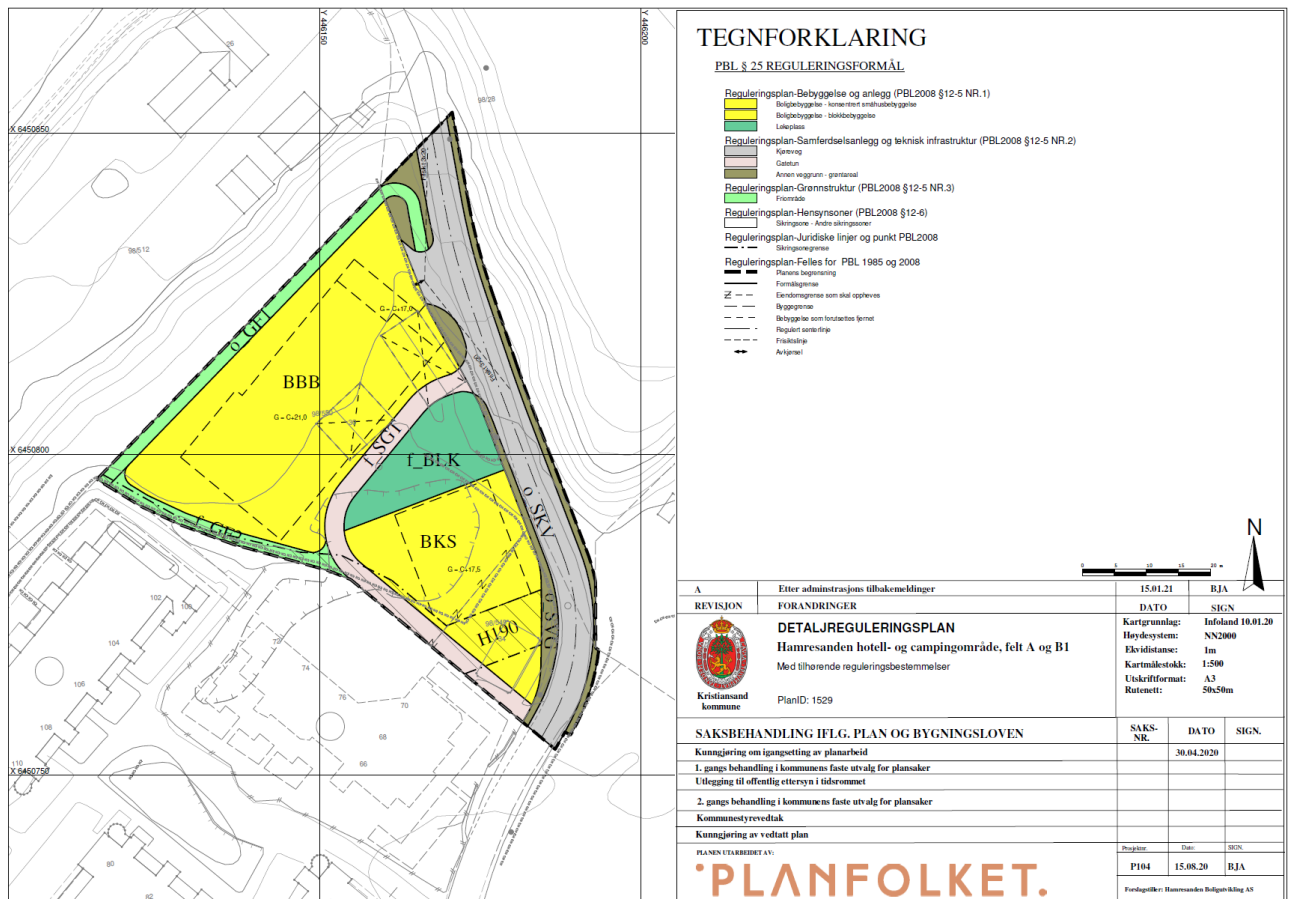


Figure 5 - Forslag til ny plankart

PLANPROSESSEN

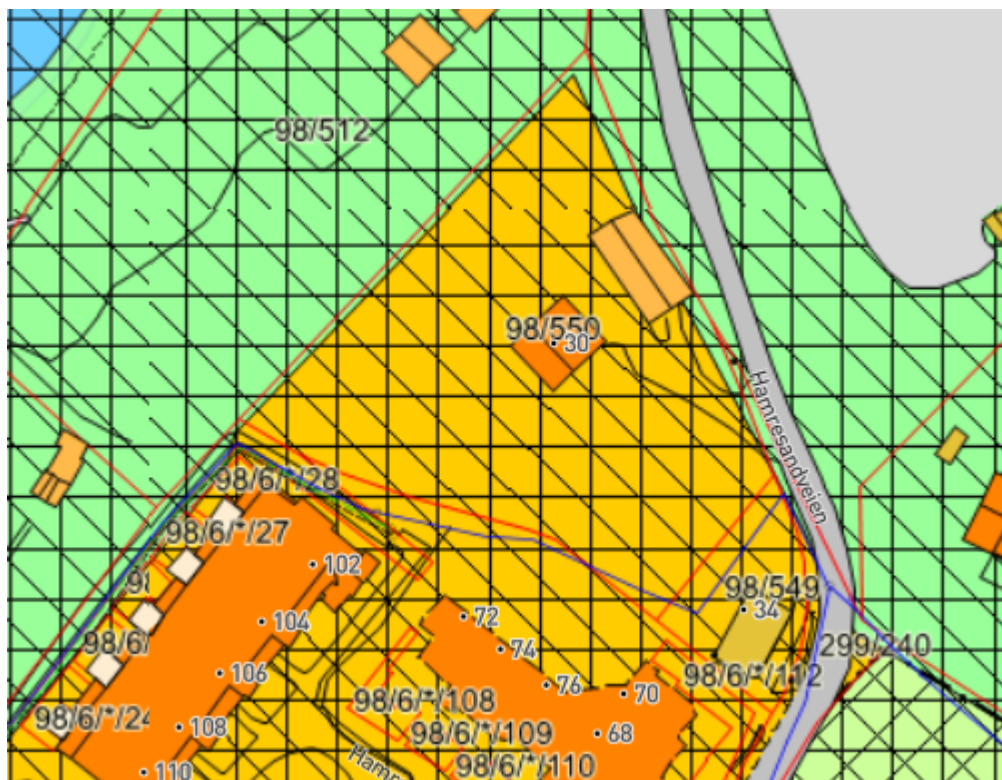
Gjeldende planer

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

Den nylig vedtatte arealstrategien for Kristiansand kommune definerer Hamresanden som et lokalsenter for det nære og det daglige. Til Kvadraturen tar det ca. 15 minutter å kjøre, og 25 minutter å reise kollektivt med avganger fra hvert 15. til hvert 30. minutt. Og til Randesund som er definert som kommune- og regionsenter tar det ca. 8 minutter å kjøre og 20 minutter med buss. Denne beliggenheten gjør at området vurderes som ønskelig å fortette.

Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022

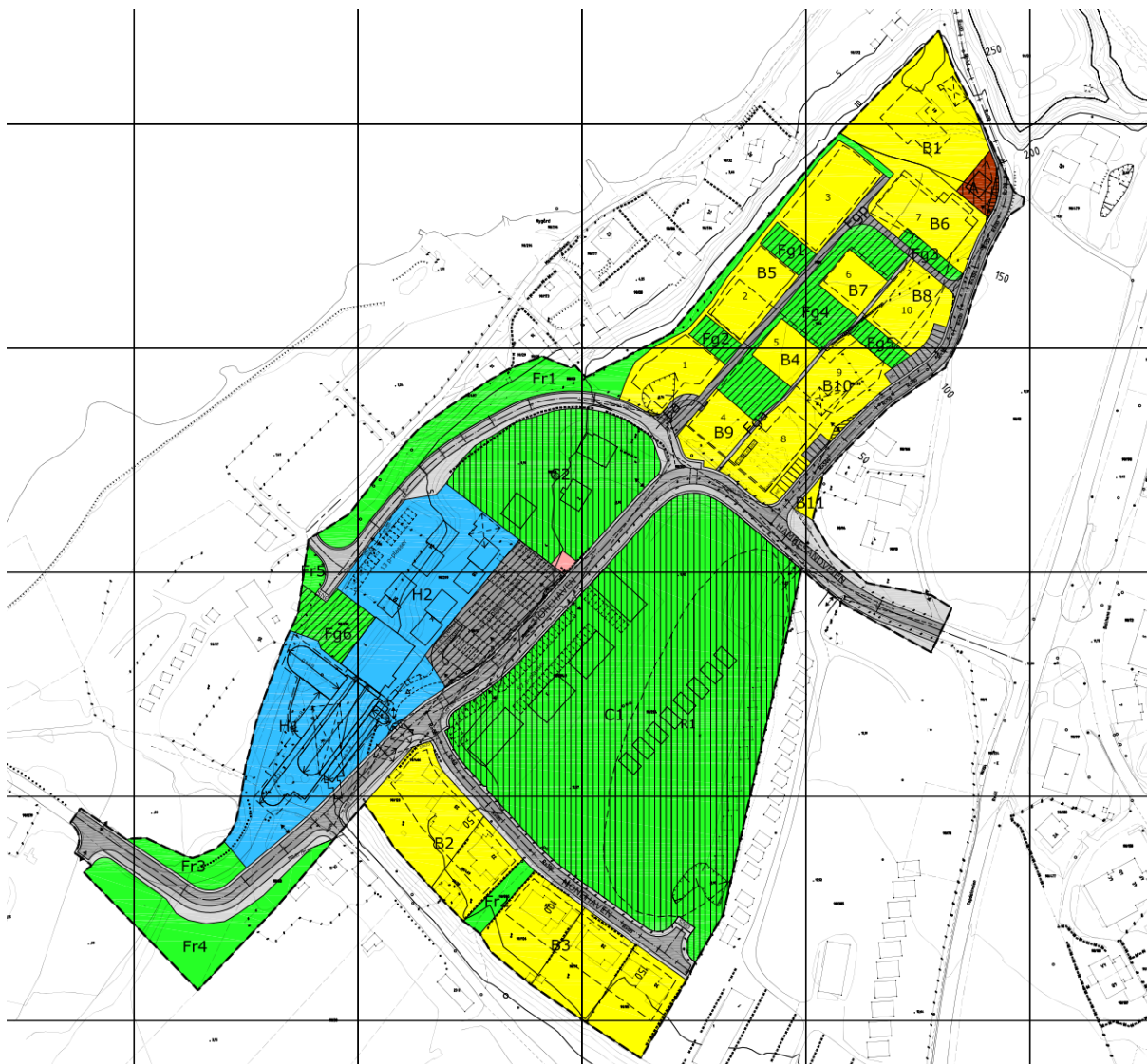
Området er avsatt til formålet bebyggelse og anlegg med båndleggingssone for vassdrag og hensynsone for støy.



Figur 6 - Utklipp fra kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2011 - 2022

Reguleringsplan

Området er regulert i reguleringsplan Hamresanden hotell- og campingområde, planid 1115, vedtatt 24.03.10, som område B1 og A. I denne planen skulle det verneverdige huset på B1 flyttes til område A, og det kunne oppføres bolig på 420 m² BRA. Fylkeskonservatoren og historielaget har i ettertid revurdert verneverdien av Gurines hus til liten.



Figur 7 - Gjeldende reguleringsplan 1115 Hamresanden Hotell- og Campingområde, vedtatt av bystyret 24.03.10 som viser planområdet og Gurines hage

Området nord i foreslått planavgrensning er i reguleringsplanen for Kolemila båthavn gnr. 98, bnr. 28, planid 454, vedtatt 15.10.85.



Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 30.04.2020 med frist 01.06.2020. Det kom inn 8 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Hovedproblemstillinger går på følgende:

- Omdisponering av matjord som sikres i bestemmelser med plan for håndtering.
- Varsel om innsigelse fra Avinor er løst med tillegg i rekkefølgekrav til byggefase og støyvurdering.
- Konflikt med statlig sikra friluftsområde. Gjelder kun mindre utvidelser av vei og berører ikke de sentrale friluftsområdene direkte.
- Universell utforming.
- Naboer i Sameiet Gurines Hage er skeptiske til: Trafikk til Kolemila, utvidelse av dagens sameie, støy og trafikk i anleggsfasen, geoteknikk og sprekker i eksisterende bygg, forringelse av verdi, og mener ny boligbebyggelse er endring av betingelser for kjøp.

Merknadene vurderes som i rimelig grad imøtekommet.

Ekstern medvirkning

Forslagsstiller hadde 27. november 2019 et møte med styret i sameiet. 14. januar 2020 ble det avholdt allmøte med sameiet i Gurines hage vedrørende regulering av felt A og B1. I møtet ble det vist tegninger som også fulgte første innsendelse av regulerignsplanen. Tilbakemelding fra dette møtet er merknadene fra enhetseiere i Gurines hage som kan leses i planbeskrivelsen.

Intern medvirkning

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa ved oppstart og ved innsending. De momentene som kom fram er i hovedsak imøtekommet.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslaget avslutter bebyggelsen Gurines hage slik den var anbefalt ved utarbeidelse av hele planen for leilighetsbebyggelsen. Gurines hage vurderes som et godt og kvalitetsrikt bomiljø som også har blitt nominert til byggeprisen 2013. At bebyggelsesstrukturen nå videreføres vurderes som positivt.

Problemer som er løst i planforslaget så langt

I prosessen har det vært jobbet med utforming av bebyggelsen, og plassering av denne for å løse solforholdene på sandlekeplassen. Deler av parkeringen som tidligere lå utendørs, er flyttet inn i parkeringskjeller. Dette er nå løst tilfredsstillende.

Solforhold

Solforhold på det sentrale uterommet vurderes som tilfredsstillende. Planområdets lokasjon nord for Gurines hage gjør også at ingen naboer blir berørt mht skyggvirkning fra nye bygg. Sol- og skyggeanalyser er vanskelige å lese, og skal før offentlig ettersyn revideres til å bli tydeligere.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner i Askeladen, og mulighet for å finne disse i planområdet anses som lave.

Tidligere har huset som står på eiendommen blitt vurdert som verneverdig, men ved nyere befaring har det blitt gjort en revurdering av Fylkeskonservatoren og historielaget som sier at verneverdien er liten, blant annet på grunn av den tekniske kvaliteten bygget nå har, samt at det er bevart en del hus av denne typen.

Barn og unges interesser

Hensyn til barn og unge vurderes ikke som berørt, og erstatningsarealer vurderes dermed som ikke relevant. Ve skole ved rektor har vært kontaktet, og så ikke at planområdet var av interesse for barn og unge. Det etableres en sandlekeplass innenfor planområdet som er allmenn tilgjengelig.

Universell utforming

Krav til universell utforming vurderes som oppfylt. Det er kun to boenheter som ikke er universelt tilgjengelig, og dette vurderes som rimelig.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Områdets nærhet til Topdalselva gjør at det er innenfor aktsomhetssone for flom. Området ligger 8 meter over havstanden og dermed høyere enn angitt 1000-årsflom.

Matjord

Matjord omdisponeres, men er allerede regulert til bebyggelse i gjeldende plan. Arealet har i det seneste tjent som hage til huset som står på tometn. Det stilles krav til plan for håndtering. Det er ikke gjort noen vurderinger av hvor det skal reetableres.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Det er ingen registrerte fredede, fremmede, prioriterte eller truede arter i planområdet. Miljøstatus opplyser om at det er elvemuslinger i Topdalselva, en art som har forvaltningskategori «arter av særlig forvaltningsinteresse».

Det er ikke vurdert behov for naturmangfoldsrapport. Nærområdet er tidligere kartlagt og resultatet av kartlegging ligger i naturbase. Et sentralt tema er at det må sikres mot løse sedimenter og forurensning under anleggsarbeid. Dette skal følges opp i anleggsplan.

Friluftsområde og grønnstruktur

Planområdet ligger i grønnstrukturutredningen innenfor jordbruksareal/ kulturlandskap, 1. prioritet (gult) og grøntområde, 1. prioritet (kraftig grønnfarge).

Parkvesenet har sendt søknad til for å få fritak fra klausulering til statlig sikret friluftsområde for utvidelse av eksisterende vei. Det ventes enda på svar. Eventuelle erstatningsområder eller kompensierende tiltak avklares etter offentlig ettersyn, men vurderes som ikke problematisk å gjennomføre da kommunen har tilgang på flere aktuelle områder i nærheten.



Figur 9 - Utstnitt fra grønnstrukturutredningen (Planområdet markert med blå ring).

Kvartalslekeplass

Eksisterende kvartalslekeplassen på Hamresanden er ikke opparbeidet iht. utomhusplanen tilsvarende normalkrav. Rekkefølgekrav til denne planen skal sikre en videre opparbeiding av kvartalslekeplassen. Det stilles krav i bestemmelser at det ikke tillates gummimateriale, for å sikre mot forurensning.



Figur 10 - Kvartalslekeplassen er vist med rød trekant, planområdet er øverst til høyre i flyfoto

Utbygger må lage en plan for oppgradering av kvartalslekeplassen i dialog med parkvesenet. Planen skal godkjennes av parkvesenet og skal omfatte følgende tiltak som skal gjennomføres. Listen under viser behov for nødvendig oppgradering, en oppfølging av denne tas i det videre arbeidet.

- Hele leke/treningsområdet rammes inne av en kant av storgatestein satt i betong. Ytterkanten (mot plen) opparbeides til plen.
- Alle gummiheiler fjernes fra området og fraktes til godkjent avfallsmottak.
- Rundt treningsapparatene legges fallunderlag av hoggeflis. Området avgrenses mot klatrenettets sandunderlag med en kant av storgatestein satt i betong.
- Rundt lekeapparatene legges fallunderlag av hoggeflis. Området avgrenses mot klatrenettets sandunderlag med en kant av storgatestein satt i betong.
- Det settes inn et nytt lekeapparat ved det enkeltstående lekeapparatet. Disse to lekeapparatene innlemmes i området med klatrenett, med sand som fallunderlag.
- Sitteamfiet ved balløkka fjernes. Det skal bygges nytt sitteamfi i et varig materiale.
- Sykkelstativer etableres som forutsatt i gjeldende utomhusplan.
- Det settes ut 3 bord med benk i området.
- Det vurderes en oppgradering av de dårligste områdene på balløkka

Krav til opparbeidelse av kvartalslek (listen over) må inn i planbeskrivelsen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det forventes ingen økte investerings- eller driftsutgifter som følge av planen.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse, deriblant Moneheia, består i hovedsak av eneboliger og noen tomannsboliger. Med unntak av Gurines hage er det ingen tettere bebyggelse i nærheten. Planen vurderes dermed til å bidra positivt til boligsammensetningen i bydelen.

Utforming

Den arkitektoniske utformingen vurderes å være godt tilpasset eksisterende bebyggelse, og gir en god avslutning av dagens leilighetsstruktur mot det mer åpne landskapet og mot Kjevik lufthavn.

Det stilles dermed heller ikke krav til tre i bærende konstruksjon eller fasade ettersom prosjektet vurderes som en ferdigstilling av bebyggelsesstrukturen i Gurines hage, og det

er et ønske om en tilpasning til eksisterende bygninger. Eksisterende bygg holder passivhusstandard, og utbygger har ytret at det i prosjektet skal brukes betong med 70 % redusert klimagassutslipp i produksjon. Det vurderes dermed som rimelig å anbefale å gå bort fra krav om bebyggelse i tre i denne planen.

Støy

Viser til planbeskrivelsen og støyutredning. Støy fra veitrafikk vurderes som ivaretatt gjennom støyreducerende tiltak for bebyggelsen og uterom. Det har vært vurdert å innglasse balkonger for å gi beboere mulighet til å skjerme for flystøy. Det er et ønske fra forslagstillers å slippe innglassing, da dette erfaringsvis ikke er ønsket av beboere. Plan og bygg ønsker derfor ikke å stille krav til inngassede balkonger.

Folkehelse

Folkehelse vurderes å være god for beboere i området. Det er god tilgang på turmuligheter og campingområdet, og er kort gangavstand til butikk.

Energi

Det stilles krav om at alle takflater som ikke brukes til fordrøying av overvann skal brukes til energiproduksjon, i tillegg til at alle parkeringsplasser skal ha lademuligheter.

Gjennomføring

Forslagstiller foreslår at rekkefølgekrav for turvei og kvartalslekeplass settes med krav til opparbeiding ved brukstillatelse. Kommunens praksis er å kreve igangsettingstillatelse. Dette sikrer at offentlige arealer opparbeides. Bestemmelsen må endres før offentlig ettersyn, som beskrevet i avsnittet under.

Området inngår i boligprogrammet. Det foreligger utbyggingsavtale for eksisterende plan. Eventuelle endringer må innarbeides i denne.

Barnehage - skole

Eksisterende skole- og barnehagesituasjon vurderes som tilfredsstillende.

Mangler i planmaterielet som skal rettes før offentlig ettersyn

Diagrammer for sol- og skygge må revideres for lesbarhet.

Turvei på plankart - der den går ned nord for BBB. Stigning på denne skal illustreres, turveien skal legges i en trase slik at denne har så liten stigning som mulig.

Dato på planbeskrivelsen må korrigeres.

Det skal inn en bestemmelse i 1.1.4 om maks tillatt høyde på mur ved gjesteparkering utendørs.

Rekkefølgebestemmelser 5.7 må endres til at friområde o_GF1 og kvartalslekeplass skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan, før igangsettingstillatelse. Ikke brukstillatelse slik det står nå.

Oppsummering

Planen er en ønsket videreføring av allerede etablerte bebyggelsesstruktur på Hamresanden.

Plan og bygningssjef anbefaler at detaljregulering for Hamresanden hotell- og campingområde felt A og B1 legges ut til offentlig ettersyn.

Ørjan Olsen Furnes, 11.02.2021

Sak 63/21: Skogen borettslag - detaljregulering - offentlig ettersyn

Vedlegg

1. Plankart sist datert 03.03.21
2. Plankart kjeller sist datert 03.03.21
3. Bestemmelser sist datert 03.03.21
9. Temakart barn og unge
10. Fagrapport overvannshåndtering
11. Beregninger avrenning
12. Miljøteknisk Grunnundersøkelse Grønndalen
13. Støyrappport
14. Trafikksikkerhetsanalyse
15. Notat trafikk Tinnheia
16. Mobilitetsplan_Skogen borettslag
17. Helseeffekter
18. Risiko- og sårbarhetsanalyse_Skogen borettslag
19. Innspill til oppstart
5. Illustrasjoner
7. Sol- og skygge Karl Johan minne skole
8. Sol- og skygge
4. Planbeskrivelse 04.03.21
6. Illustrasjonsplan og snitt



Dato 5. mars 2021
Saksnr.: PLAN-20/01924-45
Saksbehandler Joann Rexen Busk
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato

15.04.2021
22.04.2021

Skogen borettslag - detaljregulering - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Skogen borettslag med plankart sist datert 03.03.21 og bestemmelser sist datert 03.03.21, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må plankartet endres slik at:
 - a. Parkering under bakken under o_GF5 tas ut.

Sammendrag



Planområdet, vist med gult – blå sirkler viser plassering av eksisterende garasjeanlegg og områder for nye boligblokker.

Planområdet ligger i bydelen Tinnheia som ligger ca. 3 km vest for Kristiansand sentrum. Planområdet ligger sentralt på Tinnheia i et etablert boområde med gangavstand til skole, barnehage, Tinnheia torv, grøntområde og kollektivpunkt.

Planens hovedgrep er fortetting i et eksisterende boligområde. Innenfor planområdet er det i dag etablert 134 boenheter i lavblokker. I den sørlige og nordlige delen av planområdet er det i dag oppført garasjeanlegg tilhørende eksisterende boligblokker. Boligfortettingen er skissert på de to tomtene hvor det er oppført garasjeanlegg i dag. Planforslaget legger til rette for at det kan oppføres 3 boligblokker i sør og 3 boligblokker i nord på inntil 7 etasjer med totalt 112 leiligheter.

Eksisterende boligblokker reguleres inn slik de er oppført i dag med mulighet for fasadeoppgradering og etablering av trapp-/heishus.

Bilparkering planlegges i hovedsak under bakken som p-kjeller under nye leilighetsbygg. Det legges til rette for gjesteparkering samt noe parkering for eksisterende boliger på bakkeplan. Det er foreslått en lav parkeringsdekning på 0,5 for nye boliger. For eksisterende boliger mener administrasjonen at eksisterende parkeringsdekning på 0,98 må videreføres. Parkeringsdekningen for gjesteparkering er foreslått til 0,18 for nye og eksisterende boliger.

Det er stilt krav om at etablering av to sandlekeplasser innenfor planområdet samt at det i den nordlige delen av friområdet Grønndalen skal etableres kvartalslekefunksjoner. I tillegg skal det opparbeides en sti som forbinder planområdet og gangbrua til Tinnheia torv med friområdet i Grønndalen.

Plan og byggs vurdering

Plan og bygg er positive til hovedgrepet om å omregulere eksisterende garasjeanlegg til bolig i form av blokkbebyggelse. Dette er i tråd med kommuneplanen og planstrategi om boligfortetting i sentrale og etablerte strøk.

Plan og bygg kan være positive til en lavere parkeringsdekning for de nye boligene, ifht. kommuneplanen, da planområdet ligger i gangavstand til skole, barnehage og Tinnheia torv og har et godt kollektivt tilbud. Plan og bygg mener ikke at parkeringsdekningen for eksisterende boliger bør reduseres og parkeringsdekningen på 0,98 parkeringsplasser per boenhet må videreføres. Administrasjonen og forslagsstiller er uenige på dette punktet. Forslagsstiller mener parkeringsdekningen for eksisterende boliger kan reduseres i forhold til i dag pga. områdets beliggenhet og nærhet til kollektivpunkt. En konsekvens av lavere parkeringdekning kan være mer parkering i omkringliggende gater.

Det er positivt for lokalmiljøet at utbyggingen bidrar til at Grønndalen oppgraderes, da dette er et populært friområde som er mye brukt av barnehage, skole og beboerne i området samt at det etableres tverrforbindelse som forbinder Grønndalen med planområdet og gangbrua til Tinnheia Torv.

I forslag til plankart har forslagsstiller foreslått parkering under bakken på o_GF5 (nord for planlagt bebyggelsen i sør). I dette området planlegges det en lekeplass. Området består av fine trær, som er veldig karakteristiske for området og er et grøntområde som administrasjonen mener må bevares. Administrasjonen mener parkering under bakken på o_GF5 må utgå, slik vegetasjonen bevares og naturen prioriteres.

Ved oppstart av planarbeid kom det flere innspill til høyde på ny bebyggelse.

Plan og bygg anbefaler at planforslaget legges ut på høring. Innen planforslaget kan legges på høring må parkering under bakken på o_GF5 tas ut.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Plankart sist datert 03.03.21
2. Plankart kjeller sist datert 03.03.21
3. Bestemmelser sist datert 03.03.21
4. Planbeskrivelse 04.03.21
5. Illustrasjoner
6. Illustrasjonsplan og snitt
7. Sol- og skygge Karl Johan minne skole
8. Sol- og skygge
9. Temakart barn og unge
10. Fagrapport overvannshåndtering
11. Beregninger avrenning
12. Miljøteknisk Grunnundersøkelse Grønndalen
13. Støyrapport
14. Trafikksikkerhetsanalyse
15. Notat trafikk Tinnheia
16. Mobilitetsplan_Skogen borettslag
17. Helseeffekter
18. Risiko- og sårbarhetsanalyse_Skogen borettslag
19. Innspill til oppstart

Saksutredning

BAKGRUNN FOR SAKEN

På vegne av Tinnheia utvikling AS fremmer Planfolket AS forslag om detaljregulering for Skogen borettslag, gnr. 151 og bnr. 123/124/151/1276/1286/2899 og deler av 151/1, i Kristiansand kommune.

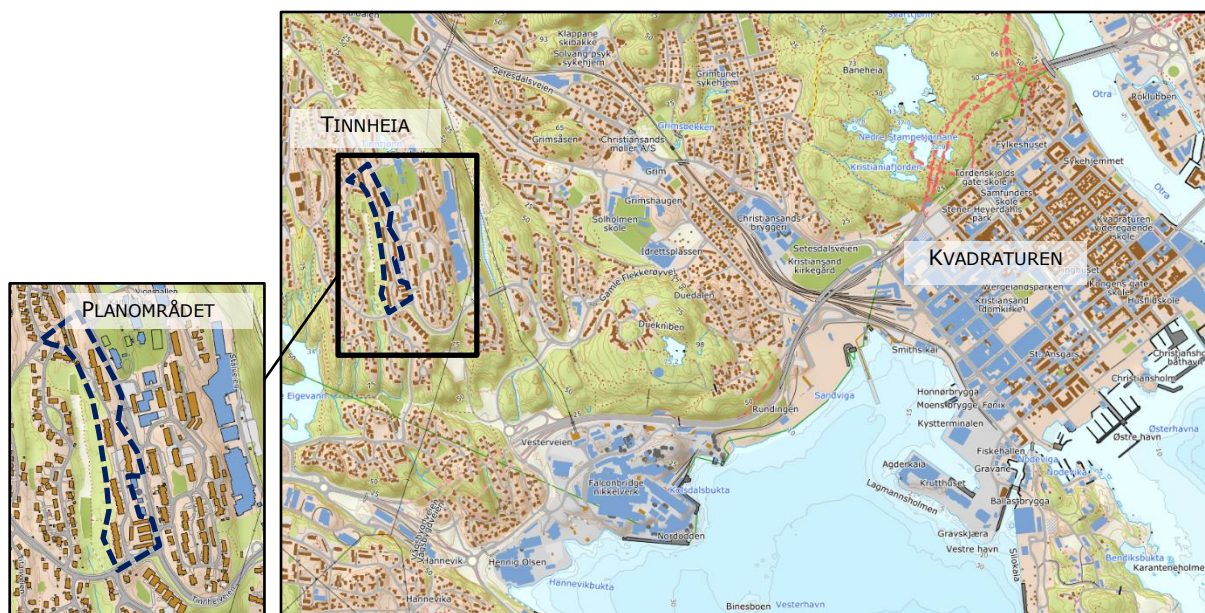
Formålet med planarbeidet å fortette eksisterende boligområde. Planforslaget legger til rette for at eksisterende garasjeanlegg kan rives og det kan etableres punktblokker med tilhørende uteoppholdsareal.

Dagens situasjon

Planområdet ligger i bydelen Tinnheia som ligger ca. 3 km vest for Kristiansand sentrum.

Innenfor planområdet er det i dag etablert 134 boenheter i leilighetsblokker. Boligblokkene er oppført med 4 etasjer. Eksisterende bebyggelse framstår enhetlig og er karakteristikk med sin langstrakte rektangulære form som strekker seg fra nord mot sør. I den sørlige og nordlige delen av planområdet er det i dag oppført garasjeanlegg tilhørende eksisterende boligblokker.

Planområdet ligger i kort gangavstand til flere hverdagsfunksjoner. Mot vest grenser planområdet til offentlig friområde Grønndalen. Øst for planområdet ligger barneskole, barnehage og Tinnheia torv, hvor det blant annet er dagligvarehandel, frisør og restaurant. Det er busstopp langs Tinnheiveien med et godt kollektivtilbud.



Planområdet sett i kontekst. Kilde: kartverket.no



Terreng

Planområdet er vist med gul markering. Planområdet strekker seg langs Tinnheiveien fra Blyveien i sør til Manganveien i nord.

Store deler av planområdet er i dag opparbeidet med bebyggelse, parkering og infrastruktur.

Mot vest faller terrenget mot friområdet i Grønndalen.

I den nordlige delen av planområdet er det en kulle. Kollen framstår som et landskapselement. I tillegg fungerer den som en naturlig støyskjerming mot Tinnheiveien.



Eiendomsgrenser

Planlagte tiltak er i hovedsak skissert på eiendommene gnr. 151 og bnr. 123/124/1286.

Planområdet omfatter eiendommene:
Gbnr. 151/123, som er størsteparten av planområdet, omfatter eksisterende boligblokker og er eid av Skogen borettslag.

Gbnr. 151/124 er garasjeanlegget i sør hvor det planlegges 3 blokker og er eid av Skogen borettslag.

Gbnr. 151/1286 er garasjeanlegget i nord hvor det planlegges 3 blokker og er eid av Skogen borettslag.

Gbnr.151/2899 er et ubebyggt grøntareal i tilknytning til garasjeanlegget i nord, samt deler av gbnr. 151/1, som er del av Molybdenveien i nord, er eid av Kristiansand kommune.

Gbnr. 151/1276 er en boligtomt som er privateid.

Planens innhold



Planområdet. De blå sirkler viser eksisterende garasjeanlegg hvor det planlegges boligblokker.

Planens hovedgrep er fortetting i et eksisterende bolig- og bebyggelsesområde.

Boligfortettingen er skissert i den nordlige og sørlige delen av planområdet hvor det er oppført garasjeanlegg i dag. Det nordlige byggeområdet er ca. 3700 m² og det sørlige byggeområdet er ca. 3800 m². BYA er foreslått til 1600 m².



Garasjeanlegg i sør



Garasjeanlegg i nord

Planforslaget legger til rette for at det kan oppføres inntil 112 leiligheter i punktblokker, inntil 55 enheter i Manganveien (nord), og inntil 57 enheter i Blyveien (sør). Det er foreslått en høy utnyttelse med tre boligblokker på tomten i nord og tre boligblokker på tomten i sør på mellom 5–7 etasjer.

Eksisterende boligblokker reguleres inn slik de er oppført i dag med mulighet for fasadeoppgradering og etablering av trapp-/heishus.

Bilparkering planlegges i hovedsak under bakken. Det legges til rette for gjesteparkering samt noe parkering for eksisterende boliger på bakkeplan. Eksisterende veier videreføres slik opparbeidet i dag.

Det er stilt krav om at etablering av to sandlekeplasser innenfor planområdet samt at det i den nordlige delen av friområdet i Grønndalen skal etableres kvartalslekefunksjoner. I tillegg skal det opparbeides en sti som forbinder planområdet og gangbrua til Tinnheia torv med friområdet i Grønndalen.

Det vises til planbeskrivelse for ytterligere beskrivelse av planforslaget.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

Planforslaget legger til rette for en fortetting i etablert bomiljø, som ligger i gangavstand til flere hverdagsfunksjoner, skole og barnehage og kollektivakse. Dette er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030 om boligfortetting i sentrale og etablerte strøk.

Kommuneplanens arealdel 2011-2022

Planområdet i kommuneplanens arealdel 2011 –2022 er avsatt til bebyggelse og anlegg. Planarbeidet er dermed i tråd med kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplan

Reguleringsplan for «Tinnheia II, E», planid 153, vedtatt 26.05.1965, er gjeldende for planområdet. Planforslag vil erstatte og gjelde foran denne reguleringsplan.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 22.02.20 med frist 15.03.20. Det kom inn 9 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen. I tillegg har det blitt sendt inn en underskriftsinnsamling «Nei til høyblokker i Manganveien» signert av 84 personer.

Hovedproblemstillingene i innkomne merknader

Innspillene omhandler i stor grad om at:

- *planlagt fortetting er for omfattende med tanke på høyder og antall etasjer og vil bety innsyn og mindre sol for omkringliggende eiendommer. Det ønskes at antall etasjer reduseres slik naboene berøres i mindre grad av tiltaket.*
- *tiltaket vil genere mer biltrafikk. Dette bør hensyntas slik at mye trafikanter trafiksikkerhet ivaretas.*
- *hvordan de gamle parkeringsplassene skal erstattes og at det ikke planlegges parkeringsplass til alle boenhetene. Beboerne i området er bekymret for at det vil gi økt gateparkering og skape trafikkfarlige situasjoner.*

Planforslaget legger til rette for at det kan bygges 6 blokker på mellom 5-7 etasjer. Plan og bygg er av den formening at man i fortettingssaker må forvente en vis endring i forhold til dagens situasjon. Vi ønsker likevel at by- og stedsutviklingsutvalget vurderer høyder og utnyttelse konkret ved politisk behandling. Høyder vil være et tema som en kan komme med innspill til i høringsperioden.

Planområdet, vil, som i dag, ikke være tilgjengelig for bilgjennomkjøring mellom Blyveien og Manganveien. Det vil kun være en liten del av strekningen på Blyveien og Manganveien som vil få økt biltrafikk som følge av planlagte tiltak. Det er regulert inn friskt ved inn- og utkjørsel til p-kjeller. Inn Manganveien er det stilt krav til forlengelse av fortau fram til innkjøring til p-kjeller. Plan og bygg mener trafiksikkerheten er ivarettatt.

Planforslaget legger opp til en lavere parkeringsdekning enn kravet i kommuneplanen for de nye boliger. Administrasjonen kan være positiv til en lavere parkeringsdekning for nye boliger på grunn av planrådets beliggenhet og at det er god bussdekning, men en konsekvens av lav parkeringsdekning kan være økt parkering i gater i området. For eksisterende boliger mener administrasjonen at dagens parkeringsdekning skal videreføres.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Hovedgrep

Plan og bygg er positive til hovedgrepet om å omregulere eksisterende garasjeanlegg til bolig i form av blokkbebyggelse. Planområdet ligger sentralt på Tinnheia i et etablert boområde med gangavstand til skole, barnehage, Tinnheia torv, grøntområde og har et godt kollektivt tilbud. Dette er i tråd med kommuneplanens planstrategi om boligfortetting i sentrale og etablerte strøk.

Utnyttelse og høyde

Sol- og skyggeanalysene viser at tiltaket ikke vil påvirke solforholdene for omkringliggende bebyggelse i særlig grad. Planlagt bebyggelse i sør vil kaste noen skygge på den sørligste bebyggelse i Blyveien om morgenen. I tillegg vil ettermiddags- og kveldssolen for enkelte av boligene i Gullveien bli påvirket ved oppføring av planlagt bebyggelse. Planlagt bebyggelse i nord vil bety at enkelte av boligene i den sørligste del av Palladiumveien vil miste noe morgensol. Det vises til vedlagte sol-/skyggeanalyse, som viser flere datoer/tidspunkter.

Solforholdene på utearealene på Karl Johans Minne skole vil i liten grad bli påvirket og vil ikke bli påvirket i skolens åpningstider. Se vedlegg.

Foreslåtte høyder, endret bruk av arealene og en annen type bebyggelse vil endre den visuelle og romlige opplevelsen av området generelt. Foreslått bebyggelse vil være godt synlig fra flere steder på Tinnheia og de vil ikke kun være de nærmeste beboere som vil bli påvirket i forhold til innsyn. Dette gjelder i særlig grad bebyggelsen som ligger mye lavere enn planlagte tiltak. På motsatt side av Manganveien består bebyggelsen består av 1 ½-2 etasjer boliger med en mønehøyde på ca. 105 moh. Planlagte tiltak i nord planlegges på kote 103 med en maks. høyde på 126 moh. Dette gir en betydelig øking i høyde og utnyttelse i forhold til dagens situasjon. Samtidig er bruk av høye boligbygg et plangrep som er brukt på Tinnheia og foreslått bebyggelsesgrep vurderes til å harmonere med det eksisterende grepet.

Plan og bygg anbefaler med bakgrunn i vurderte konsekvenser for sol og skygge og begrunnelsen over, at bebyggelsen kan anbefales lagt ut til offentlig ettersyn. Vi ber by- og stedsutviklingsutvalget vurdere foreslåtte høyder under politisk behandling.

Parkering

Det er foreslått en lavere parkeringsdekning for bil enn det som er kravet i kommuneplanen. Planområdet ligger i «mellom sone». Det betyr at det er krav om 1 bil per boenhet pluss 0,25 gjesteparkeringsplasser.

Parkering planlegges hovedsakelig etablert i nedgravd parkeringsanlegg under nye leilighetsbygg. Parkeringsanleggene skal betjene både nye leiligheter og erstatte eksisterende plasser i dagens garasjeanlegg. Eksisterende boliger vil få noe parkering på bakkeplan. For ny og eksisterende bebyggelse er det foreslått 0,18 gjesteparkeringsplasser per boenhet som løses på offentlige parkeringsplasser på bakkeplan.

Eksisterende boliger har i dag en parkeringsdekning på 0,98 parkeringsplasser per boenhet pluss 0,26 gjesteparkeringsplasser per boenhet. Forslagsstiller mener det kan legges til rette for en lavere parkeringsdekning for eksisterende boliger og ønsker 0,76 parkeringsplasser per boenhet for eksisterende boliger. Det argumenteres for at planområdet har en sentral beliggenhet og ligger nær kollektivpunkt. Forslagsstiller sier at de har vært i kontakt med borettslaget for eksisterende boliger, som har uttrykt at de kan akseptere en lavere parkeringsdekning enn i dag. Administrasjonen mener at parkeringsdekningen for eksisterende boliger ikke kan reduseres ytterligere i forhold til det den er i dag og en parkeringsdekning på 0,98 må videreføres. Parkeringsoversikten i planbeskrivelsen oppdateres i forhold til dette innen planen legges ut på offentlig ettersyn.

For de nye boligene er det foreslått en parkeringsdekning på 0,5 parkeringsplasser per boenhet. Administrasjonen er åpne for en lavere parkeringsdekning for de nye boligene. Bakgrunnen for dette er at planområdet ligger sentralt på Tinnheia og i gangavstand til barneskole, barnehage og Tinnheia torv. I tillegg er det et godt kollektivtilbud og gode gang- og sykkelforbindelse til Kvadraturen, men en konsekvens av en lav parkeringsdekning kan være økt parkering i gatene i området.

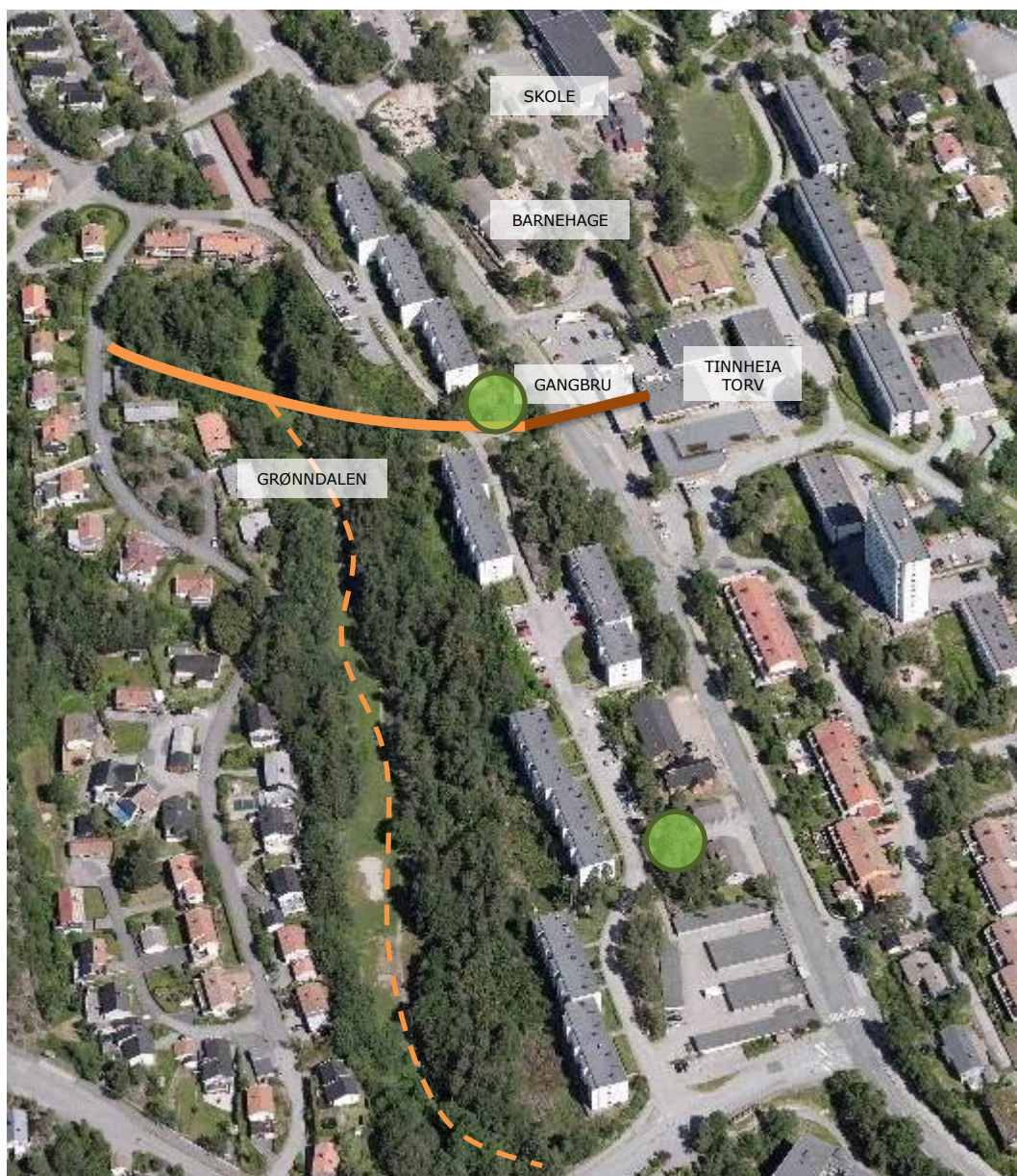
I forslag til plankart har forlagsstiller foreslått parkering under bakken på o_GF5 (nord for planlagt bebyggelsen i sør). I dette området planlegges det en lekeplass. Området består av fine trær, som er veldig karakteristiske for området og er et grøntområde som administrasjonen mener må bevares. Administrasjonen mener parkering under bakken på o_GF5 må utgå, slik vegetasjonen bevares og naturen prioriteres. Dette må gjøres før planforslaget legges ut på høring.

I utbyggingsperioden vil eksisterende boliger miste deres garasjeplasser og det vil være behov for midlertidig parkering som erstatning for garasjene som rives. I planbeskrivelsen foreslår utbygger parkeringsareal nord for Tinnheiveien 27 eller Tinnheiveien 15 for eksempel kan benyttes.

Grønnstruktur

Kommuneplanen stiller krav til at det skal etableres sandleketilbud på min. 250 m² maks. 100 meter luftlinje fra bolig. Det er stilt rekkefølgekrav til at det opparbeides to sandlekeplasser, i sør o_GF5 og i nord o_GF6 på plankartet, innenfor planområdet. Sandlekeplassene oppfyller arealkravene i kommuneplanen, men fra BBB2 til o_GF6 er det i underkant av 200 meter i luftlinje. Administrasjonen mener man kan akseptere plasseringen, o_GF6, selv om denne ikke oppfyller avstandskravene. Bakgrunnen for dette er at det tale om et boligområde med lite og lav trafikk og hvor det er ingen gjennomkjøring. I tillegg mener plan og bygg at lekearealet har en god plassering, da det ligger i tilknytning til gangbrua til Tinnheia torv og ny stiforbindelse til Grønndalen.

Langs planområdets lengderetning strekker det seg et grøntbelte, friområdet i Grønndalen. Som følge av utbyggingen er det stilt rekkefølgekrav til at det skal etableres kvartalslekefunksjoner i den nordlige delen av Grønndalen. Plan og bygg mener det er positivt at utbyggingen bidrar til at Grønndalen oppgraderes, da området er mye brukt av barnehage, skolen og beboerne i området. I tillegg skal det opparbeides en sti som forbinder planområdet og gangbrua til Tinnheia torv med friområdet i Grønndalen. Etablering av gangforbindelsen vil forsterke tverrforbindelsene. Plan og bygg mener dette er et positivt grep, da planområdet benyttes, av blant annet barn og unge, som snarvei til Tinnheia Torv og skolen. Se konsept for stiforbindelse og utomhusplan i planbeskrivelsen under «Grønnstruktur».



Kartet over viser prinsippskisse for lokalisering av de to nye sandlekeplasser (grønn sirkel) og tverrforbindelse (oransje linje) sett i kontekst og stiplet linje stien som går gjennom Grønndalen.

Barn og unges interesser

For å få innspill og bedre forståelse av barn og unges bruk av arealene i, og rundt planområdet har forslagsstiller gjennomført medvirkningsprosess med elever ved Karl Johans Minne skole, Grim ungdomsskole og Tinnstua barnehage.

Som nevnt i avsnittet «grønnstruktur» er det stilt rekkefølgekrav etablering av forbindelsen mellom planområdet og Grønndalen samt at deler av Grønndalen blir opprustet. Det vil være positivt for barn og unge som benytter området i dag. I tillegg skal det etableres to nye sandlekeplasser. Den ene ligger i tilknytning til gangbrua og vil derfor være et naturlig «stopp» på veien. Se kart under «grønnstruktur» og se avsnitt i planbeskrivelsen «Barns bruk av arealene», «Barn og unges interesser» og «Medvirkning» for mer informasjon.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er forurensede masser innenfor planområdet og Grønndalen. Det er stilt rekkefølgekrav til undersøkelser for eventuelle forurensninger i grunnen og tiltaksplan for forurensede masser i Grønndalen.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Det vises til planbeskrivelsen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen ved parkvesenet skal stå for drift av turvei og friområder. Kostnadene er anslått til en årlig utgift på ca. 40.000 kr (2021-priser), som følge av oppgradering av Grønndalen.

Kommunen ved ingeniørvesenet skal stå for drift av kommunalteknisk infrastruktur. Kostnadene er anslått til ca. 69.000 kr (2021-priser).

Oppsummering

Plan og bygg anbefaler planforslaget legges ut på høring etter parkering under o_GF5 er tatt ut. Plan og bygg ønsker by- og stedsutviklingsutvalget høyde på planlagte tiltak vurderes ved politisk behandling.

Joann Rexen Busk, 04.03.21

Sak 64/21: Borøya 33B - 425/159 - søknad om dispensasjon for oppføring av brygge med adkomststi

Vedlegg

2. Tegninger 12.06.20.pdf

3. Illustrasjon.pdf

Søknad om dispensasjon.pdf

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

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

Kommentarer til uttalelser til dispensasjonssøknad.msg



Dato 11. januar 2021
Saksnr.: BYGG-20/04564-16
Saksbehandler Bjørg Holme
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato

21.01.2021

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

Forslag til vedtak

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

Sammendrag

Saken gjelder søknad om oppføring av brygge med adkomststi i tilknytning til godkjent fritidsbolig. Brygga er 8 m lang og 3 m bred, totalt 24 m². Adkomststien skal tilpasses terrenget på best mulig måte. Det er gitt tillatelse til ny hytte på eiendommen som erstatning for en hagehytte som opprinnelig tilhørte naboeiendommen. Et vilkår for tillatelsen var at hytta skulle ha brygge på naboeiendommen og adkomst over denne. Eiendommene er nå solgt til forskjellige eiere og det er ikke lengre aktuelt med brygge på naboeiendommen. Det er søkt dispensasjon fra formålet i kommunedelplanen, da denne ikke viser brygge på det aktuelle stedet. Det er også søkt dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. plan- og bygningslovens § 1-8. Byggesaksenheten mener hensynet bak planen og byggeforbudet vil bli skadelidende hvis dispensasjon innvilges. Det er vurdert konkret i kommunedelplanen at det ikke skal være brygge på stedet. Hensynet til å bevare denne delen av strandlinjen mer uberørt veier tungt.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

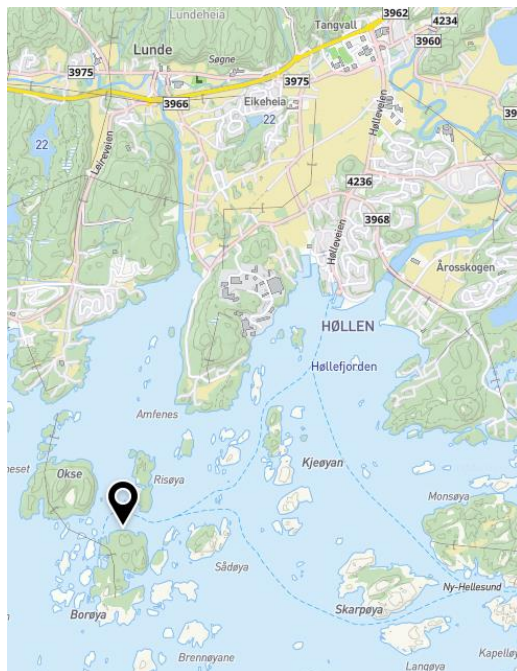
Vedlegg:

- 1.Kommentarer til uttalelser til dispensasjonssøknad
- 2.Tegninger
- 3.Illustrasjon.
- 4.Søknad om dispensasjon
- 5.Fylkesmannens uttalelse
- 6.Uttalelse fra enhet for landbruk og friluftsliv

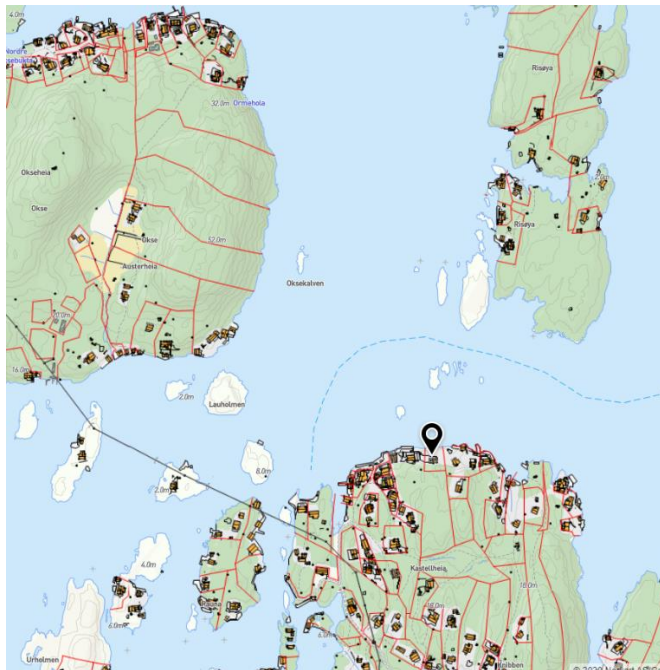
Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Borøya 33B



Gjeldende plangrunnlag

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

Kommunedelplanen:



Relevante bestemmelser:

a.)

Byggeområder med krav om reguleringsplan:

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

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

Retningslinjer:

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

Eksisterende forhold

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



Den gamle hagehytta.

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

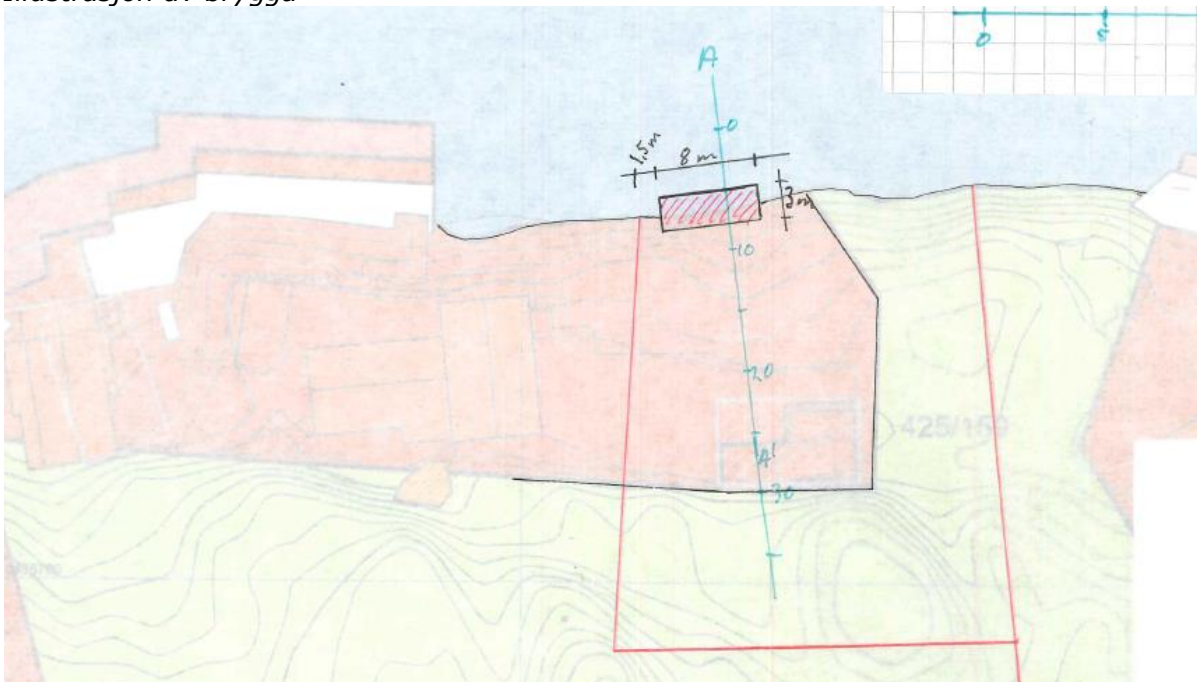
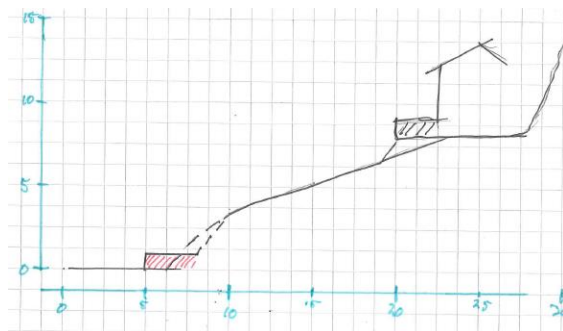
Da eiendommene ble solgt til forskjellige eiere var det forutsatt at 425/159 ikke lenger skulle ha adkomst over 425/70. Den nye hytta som ble godkjent i 2019 er oppgitt til å ha grad av utnyttning og bruksareal på 90 m². Tomten har nå et areal på 1105 m². Den delen av tomten som er avsatt til fritidsboligformål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

Søknaden

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



Illustrasjon av brygga



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

Naturmangfoldloven

Det vises til uttalelse fra enhet for landbruk og friluftsliv.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

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

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

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

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

nødvendig med en trapp som tidligere omsøkt, vil dette ytterligere kunne øke det bebygde preget på eiendommen.

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

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

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

Norsk Maritimt museum har heller ikke merknader til tiltaket.

Søkers kommentar til Fylkesmannens uttalelse:

Fylkesmannen hevder i sin uttalelse at området er bratt og at inngrep vil påvirke landskapsopplevelsen. Fylkesmannen viser videre til at brygge ble vurdert til å ha særlig uheldig virkning på kystlandskapet og vurderer fortsatt at brygge vil kunne påvirke landskapet negativt. I den saken Fylkesmannen viser til fra 2017 var brygge og trapp søkt plassert helt i øst på tomten, på det bratteste partiet. Nå er brygge og nødvendige tilhørende trinn i terrenget søkt plassert på det slakeste partiet mot vest.

Plan- og bygningssjefens kommentarer til uttalelser:

En eventuell igangsettingstillatelse kan ikke gis før søknaden også er behandlet etter havne- og farvannsloven.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med kommunedelplan og plan- og bygningsloven vedrørende oppføring av brygge med adkomst sti og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Dispensasjonsgrunnlaget:

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

Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, skal det **ikke** foretas en ytterligere samlet vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

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, bystyret. 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. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen og fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. pbl § 1-8, vedrørende oppføring av brygge med adkomststi.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver følgende:

- Omsøkt brygge er 8 meter lang langsmed land, og 3 meter bred. Bryggen skal trekkes så langt inn som terrenget tillater det, og den blir stikkende ca 2-2,5 meter ut i sjøen. Brygga skal kles med tre og vil tilpasses øvrige brygger i området.
- Terrenget på stedet er den minst bratte delen av eiendommen og atkomst ned til bryggen vil være i samme trase som ny vann- og avløpsledning til eiendommen, godkjent i 2019.
- Det er ikke sannsynlig at ålegrasenga markert i naturbasen vil bli skadelidende på noen måte av omsøkt tiltak. Det er ikke øvrige forhold ivaretatt av naturmangfoldloven som blir berørt av tiltaket.
- I forhold til øvrige brygger i området, så er omsøkt brygge av moderat størrelse og ligger umiddelbart foran fritidsboligen. Det er etter vår vurdering vanskelig å se at landskapet blir spesielt negativt påvirket av tiltaket.
- Det er ikke registret elementer omfattet av kulturminnelovgivningen, og tiltaket kommer ikke i konflikt med forhold som blir ivaretatt av kulturminnelovgivningen.
- Allmenn ferdsel blir ikke hindret av tiltaket. Det er relativt bratt terreng på strekningen og det er ikke mulig å gå langsetter strandkanten. Østre halvdel av eiendommen har i kommunedelplanen LNF-område avsatt ned til sjøen. Formålet med dette må i lys av terrenget på stedet antas å være grøntområder mellom byggeområdene og ikke påtenkt som spesielt aktuelt område for ferdsel.
- Omsøkt brygge vurderer vil til heller ikke medføre noe ytterligere privatisering av området fordi arealene på land allerede er avsatt til byggeformål og ny hytte med byggetillatelse kommer 14 meter bak ny brygge. Når området er privatisert, så er det fordi det er avsatt til byggeområde i kommunedelplanen og det kommer hytte der, ikke fordi det kommer en brygge i tillegg.
- Seilingsleden er ikke i konflikt med omsøkt tiltak. 90 meter nord for tiltaket ligger det noen små holmer, og seilingsleden er markert med skilting nord for disse.
- Det er godkjent vann- og avløpsledning på det slakeste partiet ned til sjøen. Det er midt i traseen for atkomst til ny brygge. Ved tilbakefylling i grøft for VA så vil

man legge stein som trinn inn i terrenget på den nederste biten. Når man er 3-5 meter fra sjøen, så trengs det ikke trinn og det vil bli hellelagt en atkomst videre opp til hytta, fortrinnsvis over ny VA-ledning.

- Vi kan ikke helt se at det vil medføre store negative konsekvenser for strandsonen å anlegge en brygge, og at trinn i terrenget ytterligere vil forsterke dette. Det vises til at det ligger en tillatelse fra kommunen til å bygge om eksisterende hytte og i den forbindelse legge tilførsel vann og avløp opp det slakeste partiet fra sjøen. Når VA grøfta legges igjen, så vil det være svært lite inngripende at en del stein legges som trinn opp fra sjøen og planlagt brygge. Det minnes igjen om at formålet på land i aktuelt område er byggeformål fritidsbolig. Det er ikke slik at dette arealet vil fremstå som urørt natur. Den avgjørelsen er tatt i kommunedelplanen for Borøya, og på den bakgrunnen er det vanskelig å forstå Fylkesmannens påstand om at tiltaket vil påvirke landskapet negativt.
- Pbl 1-8 sier følgende: I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det er vurdert hvorvidt tiltaket påvirker nevnte forhold. Området er ikke egnet og følgelig heller ikke i bruk som allment rekreasjonsområde, og det er i kommunedelplanen gitt formålet byggeområde fritidsbebyggelse. Det er ikke natur- og kulturmiljøer som blir skadelidende av tiltaket. Og vi kan ikke se at hensynene som skal tas etter pbl 1-8 blir tilsidesatt.
- Kommunedelplanen har ikke lagt inn byggeområde brygger på gjeldende eiendom. Omkring ¼ av brygga vil havne på land hvor arealene er avsatt til byggeformål. Resterende del av brygga blir liggende på vannareal til allment flerbruk. Seilingsleden er nå skiltet betydelig lengre nord, og en innvilget dispensasjon vil ikke være til hinder for ferdsel i området. Formålet er ikke gitt noen konkrete bestemmelser i kommunedelplanen, og vi mener ut fra det at en brygge her ikke vil vesentlig tilsidesette de hensyn som arealformålet medfører. Det må da legges vekt på at det ligger brygger på begge sider av omsøkt tiltak. Disse må antas å ha samme påvirkning på arealene på sjøen som omsøkt brygge vil ha.
- Det må vurderes om en dispensasjon vil medføre uheldig presedensvirkning. Etter å ha gått gjennom hele kommunedelplanen for Borøya med omkringliggende øyer og holmer, så kunne vi ikke se at det var andre fritidsboliger med byggeområde ned til sjøen som ikke hadde egen bryggeplass på eiendommen. Det er en del eiendommer som ikke har innregulert brygge i planen, men disse har likevel brygge. Det kan tyde på at det er gitt en del dispensasjoner, med mindre de er bygd etter en tidligere plan. Det faktum at det er en del brygger på eiendommer uten at dette er innregulert vil evt. tale for at det innvilges dispensasjon i gjeldende tilfelle av hensyn til kravet om likebehandling av like saker.
- Fordelene med å innvilge en dispensasjon er at gjeldende eiendom får bryggeplass på egen eiendom, på et areal som ikke har alternativ viktig anvendelse, og eiendommen får tilgang til bryggeplass som vil følge eiendommen i fremtiden.
- Som støtte for argumentet om at det bør innvilges dispensasjon for en brygge på eiendommen vises det til rådmannen i Søgne sin vurdering i 2014. Følgende ble skrevet i sak 161/14 til plan og miljøutvalget: Kommunen vurderer det mest hensiktsmessig at hver eiendom har sin egen brygge, og at man på den måten unngår passasje over uteområder til naboer etc.
- Videre skal det igjen nevnes at kommuneplanen legger opp til at hver fritidsboligeiendom skal ha egen atkomst. I 2014 endte saken med at eiendommen 425/159 fikk bryggeplass og atkomst på 425/70. Begge disse

eiendommene var da eid av samme person. Nå er begge de to eiendommene solgt til to ulike eiere og alternativet med bryggeplass på naboens brygge er ikke lengre aktuelt, og det vises til kommunedelplanens bestemmelse om at all ny fritidsbebyggelse har krav om minimum 3 meter bryggeplass.

Fordelene med å innvilge dispensasjon er store, og overgår etter vårt skjønn langt ulempene med innvilge dispensasjon.

Hensyn:

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra:

Hensynet bak kommunedelplanen er blant annet det offentliges behov for å kunne styre plassering av ny bebyggelse herunder plassering av tiltak med hensyn på bevaring av landbruksarealer, terreng og vegetasjon, friluftsliv, uteoppholdsarealer, barn- og unges interesser, estetisk utforming og sikring av rom, utsikt og lys til den enkelte eiendom.

Hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen:

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 til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Den aktuelle tomten er fradelt i 1999. Grensene er justert i forbindelse med tillatelse til ny hytte i 2019. Kommunedelplanen ble vedtatt 08.09.2005. Opprinnelig lå hele eiendommen i LNF-område. Tidligere hagehytte på naboeiendommen 425/70 ligger der hvor den nye hytta skal plasseres. Grensene er justert slik at 425/159 nå har fått en del av sitt areal innenfor område avsatt til nåværende fritidsbebyggelse i kommunedelplanen.

Planen skiller mellom byggeområder merket med R, med krav om reguleringsplan og byggeområder uten krav om reguleringsplan (ikke merket med R). I områder uten R tillates ikke nye tomter, men kun utvidelse av eksisterende fritidsboliger. Den aktuelle eiendommen ligger i område uten R. Bestemmelsene sier ikke noe om allerede fradelte tomter i områder som ikke er merket med R. Det har tidligere vært tolket som at det ikke er plankrav for disse tomtene. Det anses derfor ikke å være plankrav for det aktuelle tiltaket. Kommunedelplanen viser ikke tomtengrenser. Likevel refererer bestemmelsene til areal pr tomt. En må anta at dette refererer til eksisterende tomtedeling.

Det ble gitt tillatelse til oppføring av fritidsbolig på tomten 21.01.2019. (Ephorte sak 2018/3836). Et av vilkårene for dispensasjonen var at tinglyst rett til bryggeplass på GB 425/70 samt gangrett over denne eiendommen forelå. Det er opplyst i tillatelsen at dette vilkåret er oppfylt. Et annet vilkår gjaldt grensejustering, slik at tomten nå er forskjøvet inn på område avsatt til fritidsbebyggelse.

Dispensasjonssaken i Ephorte sak 2008/2907 som gjaldt dispensasjon i forbindelse med saken, har en forhistorie helt fra 2008. Et tidligere vedtak er opphevet av Fylkesmannen etter klage fra nabo.

Vurdering i forhold til kommunedelplanen

I forbindelse med planprosessen er det gjort en konkret vurdering av om det skal være brygge på det aktuelle stedet. Det er konkludert med at det skal det ikke. Byggesaksenheten mener dette veier tungt og at hensynet bak kommunedelplanen vil bli skadelidende hvis det tillates brygge som søkt. Kommunedelplanen viser brygge der hvor dette kan tillates, og begrenser også lengden på brygge til hver enkelt eiendom til 8 m. Dette medfører at i noen tilfeller vil brygge, også der det er vist på plankartet, være i strid med kommunedelplanen. Hvis brygge tillates på et sted hvor dette ikke er vist på

planen mener vi hensynet bak planen vil bli skadelidende. Dette vil også skape en uheldig presedens for andre saker.

Kommunen bør heller ikke ifølge plan- og bygningslovens § 19-2 gi dispensasjon når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, slik tilfellet er i denne saken.

Vi kan ikke se at det er lagt fram dokumentasjon på at det er gitt tillatelse til brygge på steder hvor dette ikke er vist i kommunedelplanen, etter at denne ble vedtatt. Vi mener derfor at hensynet til likebehandling ikke er relevant i denne saken.

Vurdering i forhold til pbl § 1-8

Byggesaksenheten er til dels enig med søker i de vurderinger som er gjort. Vi mener likevel at det har en verdi å bevare en del av strandlinjen mer uberørt. Dette hensynet gjør seg fortsatt gjeldende med styrke. Hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet vil bli skadelidende hvis det tillates brygge på det aktuelle stedet. Byggeforbudet i 100-metersbeltetskal praktiseres strengt da presset for nedbygging av strandsonen er stort. Vi mener tiltaket vil ha en uheldig virkning på landskapet.

Det er også gitt strenge retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen. En tillatelse vil også kunne skape en uheldig presedens for andre lignende saker. Kommunen bør heller ikke ifølge plan- og bygningslovens § 19-2 gi dispensasjon når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, slik tilfellet er i denne saken. Vi mener derfor at hensynet bak byggeforbudet vil bli skadelidende hvis dispensasjon innvilges.

Vedrørende fordeler og ulemper

Siden vi konkluderer med at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra vil bli skadelidende hvis dispensasjon innvilges vurderes ikke fordeler og ulemper nærmere i henhold til § 19-2 andre ledd andre punktum.

Vi vil likevel avslutningsvis peke på noen spesielle sider ved denne saken.

- Et vilkår for tillatelsen til den nye hytta var at adkomst skulle være over naboeiendommen 425/70. Søker hevder dette ikke lengre er mulig etter salg av begge eiendommer til forskjellige eiere. Det er ikke avklart hvilke konsekvenser det kan få hvis det viser seg at eiendommen 425/159 ikke lengre har tinglyst adkomst og bryggerett over eiendommen gbnr. 425/70. Det var et vilkår for tillatelsen at eiendommen 425/159 skulle ha brygge på naboeiendommen og adkomst over denne. Dersom vilkåret ikke er oppfylt, så foreligger det et forhold i strid med tidligere tillatelse. Eier har etter plan- og bygningssjefens vurdering i dette tilfellet tatt en bevisst risiko dersom eiendommen er solgt uten at det er tinglyst bryggerett og atkomstrett, slik det er stilt vilkår om i kommunens tillatelse til oppføring av hytte.
- Reguleringsbestemmelsenes § 4 sier at det er krav om minimum 3 meter bryggeplass til all ny fritidsbebyggelse. Tiltakshaver har i telefonsamtale opplyst at de håper en mindre adkomstbrygge, slik reguleringsbestemmelsene nevner, kan godkjennes hvis ikke omsøkt brygge kan tillates.

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

Björg Holme, 31.12.2020
Saksbehandler, dato

Sak 65/21: Borøya 69 - 425/42- sjøbod - saksfremlegg for politisk behandling av klage

Vedlegg

Bestemmelser til kommunedelplan for Borøya og omkringliggende øyer

B 1 - Soknad om dispensasjon.pdf

Utklipp fra plankart til kommunedelplan for Borøya

Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av sjøbod på gnr_bnr 425_42 i Kristiansand kommune.pdf

B 1 - Soknad om dispensasjon (del 2).pdf

425/42 - Borøya 69 - Avslag på søknad om dispensasjon for sjøbod

Plan-, snitt- og fasadetegninger

Situasjonskart

Klage på vedtak - Avslag på søknad om dispensasjon.pdf

B 1 - Soknad om dispensasjon (del 3).pdf



Dato 22. februar 2021
Saksnr.: BYGG-20/03454-14
Saksbehandler Lene Sørensen
Godkjent av Venke Moe

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato

15.04.2021
22.04.2021

**Borøya 69 - 425/42- sjøbod - saksfremlegg for politisk
behandling av klage**

Forslag til vedtak

[By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 20.01.2021. Klagen fra søker datert 10.02.2021 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.](#)

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 21.01.2021 vedr. avslag på dispensasjon for oppføring av sjøbod på 425/42 – Borøya 69.

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet etter pbl. § 1-8 ble mottatt den 23.04.2020 og supplert med søknad om dispensasjon fra bestemmelsene til kommunedelplan for Borøya § b nr. 5 om maksimalt 8 m mellom fritidsbolig og uthus.

Byggesaksenhetens begrunnelse for avslaget er at hensynene bak byggeforbudet og kravet om maksimalt 8 m mellom fritidsbolig og uthus i vesentlig grad blir tilsidesatt hvis det gis dispensasjon. Bygging av sjøboden vil også føre til en større utbygging av strandsonen. Det vises også til Statsforvalterens uttalelse samt at en innvilgelse vil gi en uønsket presedensvirkning.

Vedtaket er påklaget av ansvarlig søker i mail av 10.02.2021.

Klagen går ut på ansvarlig søker mener at byggesaksenheten kun har vurdert søknaden ut fra forholdene på omsøkte eiendom og ikke sett søknaden i en større sammenheng – sett i forhold til naboeiendommene og området rundt. Sett ut fra området rundt mener ansvarlig søker at faren for presedens er begrenset.

Etter plan- og bygningssjefens mening fremkommer det ikke nye momenter ved innsendte klage.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Svend-Åge Strisland
Fung. Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

425/42 - Borøya 69 - Avslag på søknad om dispensasjon for sjøbod

Klage på vedtak - Avslag på søknad om dispensasjon.pdf

B 1 - Soknad om dispensasjon.pdf

B 1 - Soknad om dispensasjon (del 2).pdf

B 1 - Soknad om dispensasjon (del 3).pdf

Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av sjøbod på gnr_bnr 425_42 i
Kristiansand kommune.pdf

Situasjonskart

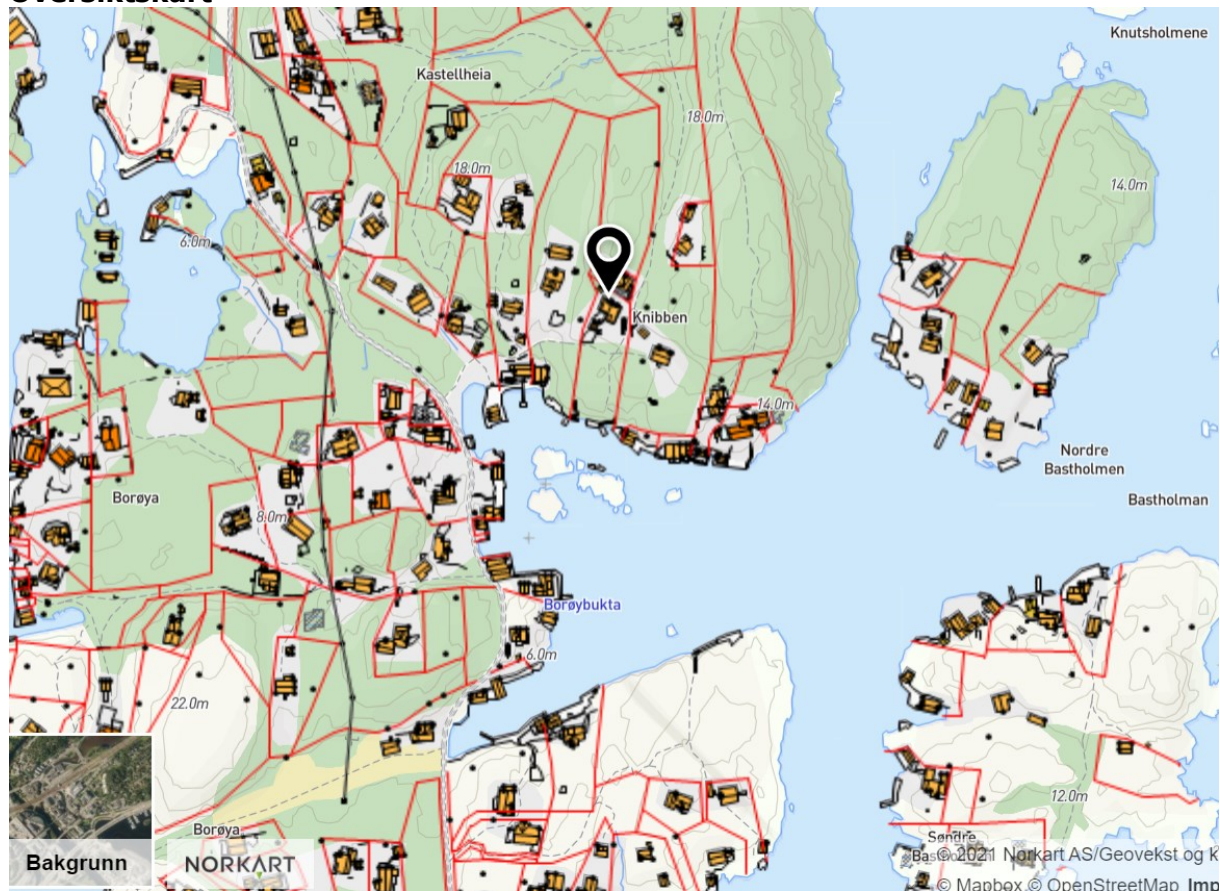
Plan-, snitt- og fasadetegninger

Bestemmelser til kommunedelplan for Borøya og omkringliggende øyer

Utklipp fra plankart til kommunedelplan for Borøya

Saksutredning

Oversiktskart



Omsøkte eiendom er markert i utklippet over.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen ligger innenfor Kommunedelplan for Borøya og omkringingende øyer. Godkjent 08.09.2005. Formål fritidsbebyggelse.

Området er merket med R i kartet og er derfor omfattet av plankrav, jf. bestemmelsene til kommunedelplan for Borøya a) første strekpunkt. Plankravet slår inn for omsøkte tiltak.

Eksisterende forhold

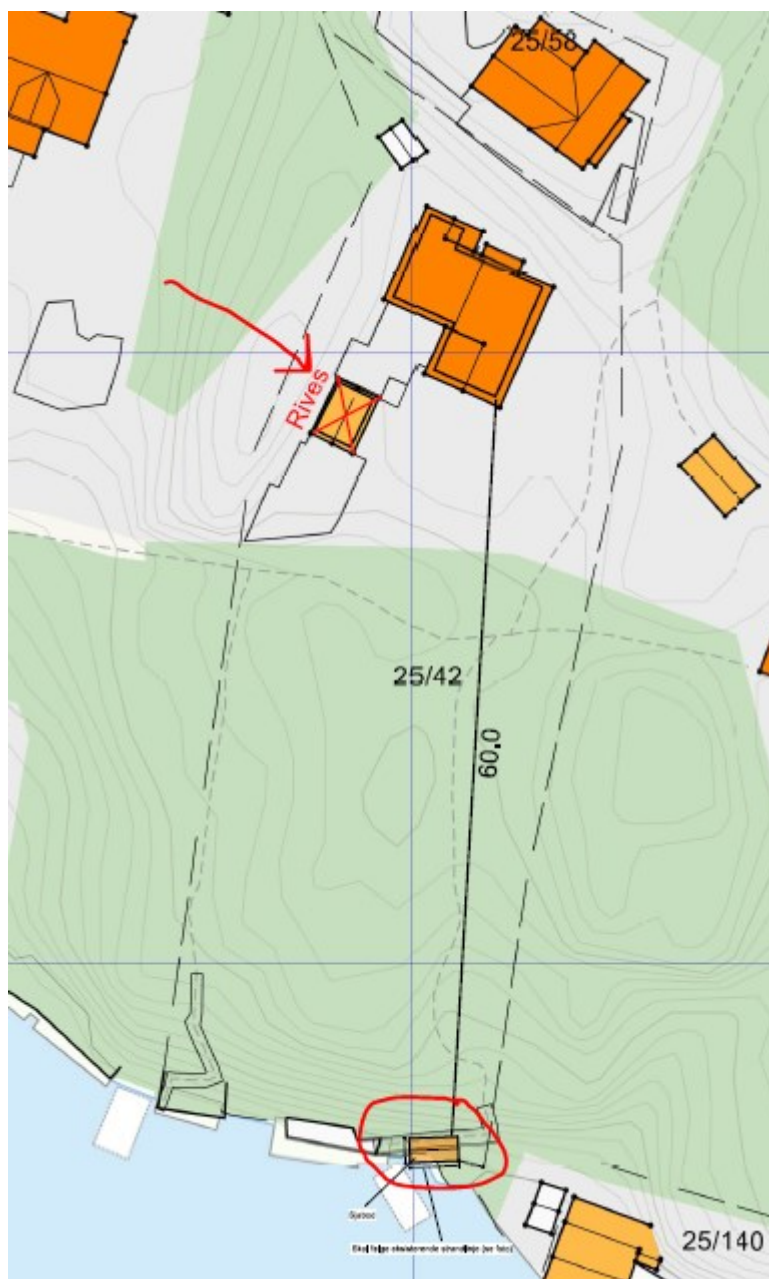
Eiendommen er bebygd med en fritidsbolig og en utvendig bod av mindre størrelse. Siden det i Kommunedelplan for Søgne § 6 c. første ledd kun er tillatt med 1 uthus per tomt, har ansvarlig søker opplyst om at eksisterende utvendige bod vil bli revet hvis det gis dispensasjon som omsøkt.

Søknaden

Det er søkt om dispensasjon for følgende forhold

- Byggeforbudet i 100-metersbeltet etter pbl. § 1-8
- Bestemmelsene til kommunedelplan for Borøya § b) nr. 5 om maks 8 m mellom fritidsbolig og uthus
- Kravet om reguleringsplan i bestemmelsene til kommunedelplan for Borøya § a) første strekpunkt.

Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet – pbl. § 1-8 er mottatt 23.04.2020. Søknad om dispensasjon bestemmelsene til kommunedelplan for Borøya om maksimal avstand mellom uthus og fritidsbolig er mottatt den 18.08.2020. Videre er søknad om dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen mottatt den 10.02.2020.



Sjøboden det søkes om er markert med rød ring i situasjonskartet over. Teksten under sjøboden er følgende: Skal følge eksisterende strandlinje (se foto). Den frittstående boden som skal rives (dersom det gis dispensasjon for sjøbod er markert med rød pil og rødt kryss.



Plan-, snitt- og fasadetegninger av omsøkte sjøbod

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt Agder fylkeskommune og Fylkesmannen i Agder, nå Statsforvalteren i Agder, for uttalelse/godkjenning. Vi kan ikke se at ytterligere sektormyndigheters saksområde blir direkte berørt av dispensasjonssøknaden.

Agder fylkeskommune har ikke uttalt seg innen uttalelsesfristen på 4 uker.

Fylkesmannen i Agder (Statsforvalteren i Agder) skriver blant annet følgende i sin uttalelse datert 25.06.2020:

«Omsøkt sjøbod vil være eksponert fra bukta, og vil bidra til å økt det bebygde preg i denne delen av strandsonen. Ved vurderingen av om det bør innvilges dispensasjon for omsøkte tiltak, finner vi det videre relevant å legge vekt på konsekvenshensyn. I denne forbindelse bemerkes at strandsonen er utsatt for et meget sterkt byggepress. Vi kan ikke se at denne saken skiller seg vesentlig fra andre saker vedrørende oppføring av sjøboder, og dersom det gis dispensasjon i aktuelle sak, vil dette kunne skape uheldige presedensvirkninger i forhold til senere liknende saker. I sum vil en rekke slike dispensasjoner kunne føre til en uheldig praksis, som igjen kan medføre at hensynene bak byggeforbudet i strandsonen eller andre arealdisponeringshensyn blir skadelidende.»

Det vises til Fylkesmannen i Agders (Statsforvalteren i Agder) uttalelse i sin helhet.

Merknader/protester

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

I avslagsvedtaket informerte kommunen om at det også var nødvendig å søke dispensasjon fra plankravet i kommunedelplan for Borøya for sjøboden. Slik søknad om dispensasjon er mottatt som vedlegg til klagen.

Søknaden om dispensasjon ble avslått da omsøkte tiltak etter byggesaksenhetens mening vil føre til en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak reglene det søkes om dispensasjon fra.

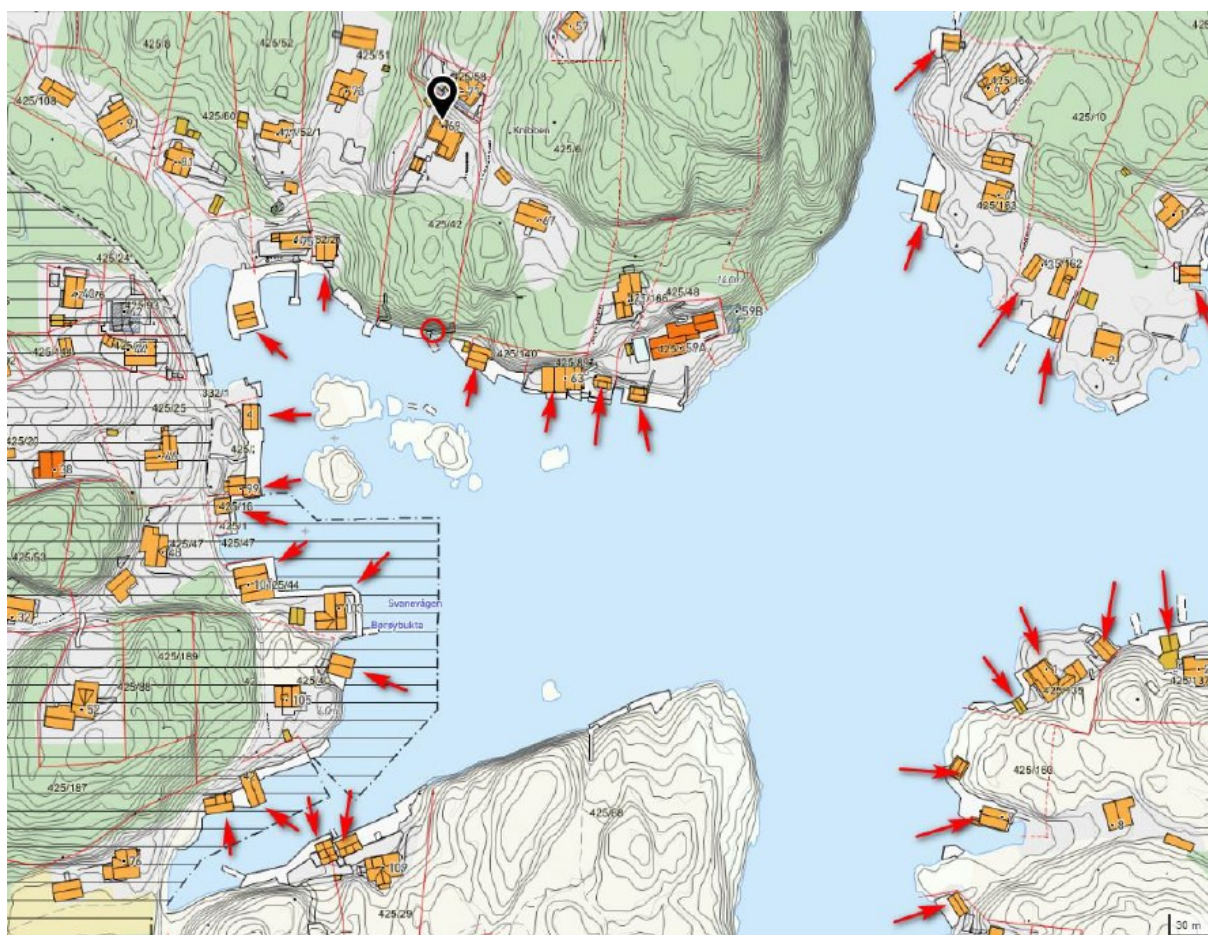
Klage

Agder Byggconsult AS har på vegne av tiltakshavere Valborg H. Severinsen og Rolf Severinsen påklaget Byggesaksenhetens avslag om søknad om dispensasjon. Klagen er mottatt den 10.02.2021. Tiltakshaverne er part i søknaden om byggetillatelse, og har derfor klagerett. Klagen er rettidig.

Ansvarlig søker skriver blant annet følgende i klagen:

«Kristiansand kommune begrunner i all hovedsak avslaget med at den delen av eiendommen som ligger vendt mot sjøen i stor grad fremstår som ubebygget og at dersom det omsøkte uthuset/sjøboden oppføres, vil dette i stor grad forandre det uberørte og ubebygde inntrykket av eiendommen, sett fra sjøen.

Kommunen har altså vurdert tiltaket opp mot eiendommen, og vektlegger at eiendommen fremstår ubebygget, men det er ikke gjort noen vurdering i forhold til naboene eller området sett fra sjøen som sådan.



*Som vi ser av bildet over, der bebyggelse (hovedsakelig uthus og sjøboder) i området er vist med rød pil, fremstår bukta på ingen måte som et ubebygget område. Begge naboeiendommene har dessuten også hver sin bebyggelse like ved sjøen. Ansvarlig søker mener derfor at det å oppføre planlagte uthus/sjøbod ikke vil forandre det preget vi allerede ser i området i dag. det planlagte uthuset/sjøboden vil ikke i **stor** grad forandre uttrykket i området.*

*Ansvarlig søker er svært uenig i at innvilgelse av dispensasjon vil medføre **svært** negativ presedens. Det vises til «Bilde 1» hvor en tydelig ser hvordan området allerede i dag fremstår som bebygd. Videre vises det til at omsøkte uthus/sjøbod er en beskjeden størrelse, sammenlignet med øvrig bebyggelse langs sjøen i området. Kommunedelplanen er i all hovedsak allerede «uthulet» og en må derfor kunne vise skjønn. I denne saken mener vi at andre ikke uten videre vil kunne påberope seg presedens, da dem enten allerede har sjøbod ved sjøen eller ikke har slikt kupert terreng ned til sjøen.*

Vi mener i all hovedsak at «sjøboden» ikke har et minstekrav til avstand mot fritidsbolig å forhold seg til, eller at det i all henseende ikke bryter med det hensynet som bestemmelsen faktisk er ment å ivareta.

Det vises også til likebehandlingsprinsippet. Ved å se «Bilde 1» bør det være enkelt å forstå dersom tiltakshaver føler seg urettferdig behandlet om dem ikke får oppført sin sjøbod på skarve 8 kvadratmeter.»

Utsatt iverksetting av vedtak

Det er ikke gitt utsatt iverksetting av tiltaket da søknaden om dispensasjon ble avslått.

Plan- og bygningssjefens vurdering

I klagen viser klager til at det er bygd uthus på mange andre eiendommer på Borøya. Det vises til at for disse eiendommene ligger fritidsboligen og uthuset med maksimalt 8 meter mellom hverandre.

Hensynet bak plankravet i kommunedelplanen er at utbyggingen skal sees i en større sammenheng enn det er mulig å gjøre i forbindelse med en behandling av søknad om dispensasjon. Hensynet bak bestemmelsen som tillater maksimalt 8 meter mellom fritidsbolig og uthus er å samle bebyggelsen på tomtene. I denne saken ligger fritidsboligen plassert langt oppe på eiendommen sett i forhold til sjøen. Siden hensynet er å ha bebyggelsen samlet, vil det være vanskelig å argumentere for at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken. Det det søkes om er i direkte strid med hensynet bak bestemmelsen og planens intensjon. Det er ikke snakk om en liten endring av plassering, men over 60 meter.

Den delen av eiendommen som ligger nærmere sjøen enn fritidsboligen fremstår dermed som ubebygd og et «grønt glimt» i området. Plan og bygg viser til utklippet hentet fra klagen på avslaget.



Skråbilde over området. Fritidsboligen er markert med rød ring. Det nåværende ubebygde området på eiendommen er markert med blå ring.

Omsøkte byggesak skiller seg fra alle disse tomtene ved at sjøboden skal plasseres rundt 60 meter fra fritidsboligen. Dette er **over 7 ganger** de maksimale 8 m som kommuneplanen åpner for mellom fritidsbolig og uthus. Hvis det gis dispensasjon som omsøkt vil det «grønne glimtet» i området som eiendom 425/42 representerer forsvinne. En slik tillatelse vil i vesentlig grad uthule kommunedelplanen og gi en svært negativ presedens. En slik spredt bebyggelse på eiendom 425/42 vil føre til en ytterligere privatisering av eiendommen.

At omsøkte sjøbod vil plasseres så mye lengre fra fritidsboligen enn det som er tilfelle på de andre eiendommene det vises til, gjør at omsøkte tiltak skiller seg fra de andre sakene det refereres til. Hensynet til likebehandling gjør seg dermed ikke gjeldende her, da sakene ikke er sammenlignbare.

Videre er ansvarlig søker i klagen uenig med byggesaksenheten om hva et uthus er. Plan og bygg legger til grunn at et uthus er en frittstående bygning som ikke skal brukes til beboelse. En sjøbod faller følgelig klart under betegnelsen uthus.

Videre vises det til at sjøboder ikke er nevnt i kommunedelplan for Borøya og omkringliggende øyer. Det er tenkt at hver eiendom avsatt til fritidsbebyggelse skal kunne bebygges med kun én fritidsbolig og ett uthus.

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at klagen har tilført nye momenter til saken. Utvalget anbefales å avslå søknaden om dispensasjon.

Lene Sørensen, 26.02.2021

**Sak 66/21: Aberdalen 185 - Søknad om dispensasjoner ved drikkevannskilde
oversendes BSU**



Dato 3. mars 2021
Saksnr.: BYGG-20/05800-13
Saksbehandler Mari Gunnerud Haus
Godkjent av Svend Åge Strisland
Venke Moe

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato

15.04.2021
22.04.2021

**Aberdalen 185 - Søknad om dispensasjoner ved
drikkevannskilde oversendes BSU**

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget avslår søknad om dispensasjon for riving og gjenoppbygging av hytte, oppføring av anneks, drivhus, uteplass og flytebrygge. Hensynet bak bestemmelsene om bygging langs vassdrag, LNF og spesielt hensynssonen til drikkevannskilden blir vesentlig tilsidesatt. By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner dispensasjon for utedo og uteplass.

Sammendrag

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens §18 vedr. bygging ved vassdrag, arealformål LNF, båndleggingssone verna vassdrag, sikringssone nedslagsfelt drikkevann på land og drikkevann i vannet for rivning og gjenoppbygging av hytte, oppføring av anneks, drivhus, uteplass og flytebrygge. Vannverket er sterkt negative til alle tiltakene, og mener tiltakene er i strid med klausuleringsbestemmelsene. Byggesak vurderer at det ikke kan gis dispensasjon for flere forhold i denne saken, fordi det er viktig å passe på drikkevannskildene våre og området er avsatt til LNF.

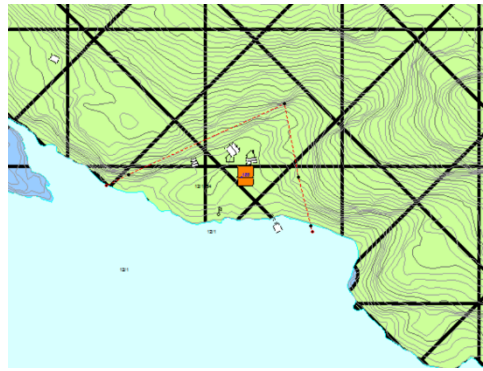
Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Svend Åge Strisland
Fungerende byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Kommuneplan for gamle Kristiansand. Godkjent 04.09.2011. Formål: LNF. Båndleggingssone verna vassdrag, sikringssone nedslagsfelt drikkevann på land og drikkevann i vannet.

Tiltaket krever dispensasjon fra LNFR-formål og bestemmelse knyttet til båndleggingssone verna vassdrag og sikringssone nedslagsfelt drikkevann på land og drikkevann i vannet.

Tiltaket ligger også innenfor 50 meter fra vassdrag og er i strid med kommuneplanens bestemmelser om bebyggelse langs vassdrag i kommuneplanen.

Spesielle forhold:

Vannverket har informert at de er med på en farekartlegging i hele nedslagsfeltet som er pålagt av Mattilsynet. Da får de antageligvis beskjed om å innskjerpe bestemmelsene og praksis rundt bebyggelse og bruk, og vil få beskjed om alt som er ulovlig bygd. De har informert om at dersom det gis dispensasjon til omsøkte tiltak, vil de ta kontakt med Statsforvalteren.

Vi vil også informere om at selv om det gis dispensasjon etter plan- og bygningsloven, gir ikke det en avgjørelse av de privatrettslige forholdene. Det kan derfor være at selv om det gis dispensasjon, så kan en utbygging muligens bli forhindret av underliggende privatrettslige forhold.

Eksisterende forhold:

Bebygd tomt med fritidsbolig. Vi finner ikke tillatelse til oppføring av hytte eller anneks i våre arkiv, men det har vært en festetomt og det er gitt deletillatelse. Siden hytta ble oppført da bygningsvesenet var gjeldende, og da kun i byer, vurderer vi at det er sannsynlig at hytta er lovlig oppført.

Søknaden

Søknad om riving og gjenoppføring av fritidsbolig, oppføring av anneks, utedo og flytebrygge og uteplasser, samt dispensasjoner, ble mottatt 26.10.2020. Søknad om oppføring av drivhus ble mottatt 22.12.2020.

Det er søkt om dispensasjon fra pbl § 1-8. Det er i kommuneplanen en bestemmelse om bygging nær vassdrag, og det er denne det er riktig å søke dispensasjon fra. Dette ble også informert om i veiledningen fra kommunen før innsendelse av søknad. Siden denne bestemmelsen og pbl § 1-8 i hovedsak har sammenfallende hensyn, vurderes det at det er en glipp at det er søkt om dispensasjon fra pbl §1-8 og ikke kommuneplanen, og vi vurderer det som en søknad om dispensasjon fra kommuneplanen.

Oppgitte mål:

Eksisterende hytte: 43,7/51,8 BYA/BRA. Terrasse 26,4

Omsøkte hytte: 51/58 BYA/BRA. Terrasse 26,3

Anneks: 16 BYA

Utedo: 5,9 BYA

Drivhus: 4,7 BYA

Brygge: 8,1 +3,3 BYA

Uttalelser fra annen myndighet:

Søknaden har vært forelagt Statsforvalteren i Agder, Vannverket og Parkvesenet. Byggesaksenheten kan ikke se at ytterligere sektormyndigheters saksområde blir direkte berørt av søknaden.

Statsforvalteren i Agder, miljøvernavdelingen:

Kommunen har samordningsplikt etter PBL § 21-5 med en rekke myndigheter. Etter ny rutine (01.01.2021) skal Statsforvalteren ikke samordnes før vedtak, men vil bli tilsendt kopi av vedtak og har klagerett.

Vannverket:

Vannverkseier Kristiansand kommune kan ikke tilslutte seg søknad i byggesak ved Rossevann angående riving og oppføring av hytte, oppføring av anneks og oppføring av brygge. Økning i areal, eller annen utvidelse eller oppgradering sammenholdt med hyttas tilstand i 1967, kan ikke tillates. Dette fremgår av klausuleringen og bestemmelsene i kommuneplans arealdel, § 19a. På tomten er det oppført anneks i strid med klausuleringsbestemmelsene. Oppføring av anneks er heller ikke lov etter bestemmelsene i kommuneplans arealdel. Det kan ikke tillates oppført nytt anneks.

Det er også andre bygg som er oppført uten tillatelse etter 1967, jf. kommunens kommentar nevnt i søknaden. Det vil være i strid med klausuleringen og bestemmelsene til kommuneplans arealdel. Her er det imidlertid ikke klart hvilke bygninger eller tiltak det siktes til i omtale i søknaden.

Det er anlagt brygge uten at dette er omsøkt. Det synes ikke å være grunnlag for å forby bryggen med henvisning til klausuleringen. Derimot angir bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, § 2, at det kreves reguleringsplan for oppføring av brygge. Følgelig kan ikke bryggen godkjennes etter disse bestemmelsene.

I lys av hvor strenge krav som stilles til drikkevannsforsyning i dag, finner vi det ikke akseptabelt at det dispenseres fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Det er to dokumenter som, uavhengig av hverandre, legger begrensninger på hvilken aktivitet som kan tillates i Rossevanns nedbørfelt:

- Klausuleringen av 1967, og
- kommuneplanens arealdel med bestemmelser, herunder om hensynssone drikkevannsforsyning.

Ansvarlig søkers tilbakemelding på uttalelse til vannverket:

Kommentar til Vannverkets merknader.

Viser til Klausuleringsbestemmelser for Rossevann Alminnelige skjønnsforutsetninger pkt. 3 a) . . de nåværende hytter kan bli stående, men tillates ikke brukt som helårsbolig.

De kan i tilfelle skiftes ut med ny bebyggelse av samme art og størrelse som den eksisterende hvilket dog ikke må føre til noen økt forurensning av vannet.

Hytte:

Omsøkt hytte ble først oppført i 1942 og senere påbygd i 1960, det vil si at søknaden er ihht klausulen for Rossevangen. Hytta er ikke brukt og vil ikke bli brukt som helårsbolig. Ny hytte er plassert på samme fotavtrykk som eksisterende, har tilnærmet samme form som eksisterende, men er modernisert i uttrykket og tilpasset dagens standard. Hytta vil få en økning på BYA på 7m². (forlenget i bakkant mot nord)

Det er opplyst at hytta skal plasseres på peler, dette kan tiltakshaver gå bort fra og heller støpe en såle for dekke til hytta.

Hytta vil da komme lavere i terrenget og få en mønehøyde ca 0,82m høyere enn eksisterende. (vist på snitt)

Anneks

Anneks ble første gang oppført i 1960-61. Annekset ble bygd av restplanker fra da hytta ble påbygd i 1960 (Laftehytte er fra 1942 ble påbygd i 1960)

Annekset var i veldig dårlig forfatning og ble derfor revet og erstattet med nytt anneks i 2003. Det nye Annekset fikk imidlertid en ny plassering uten at dette ble søkt om, dette er redegjort for i følgebrev vedlagt rammesøknaden.

Utedo

Da laftehytta ble bygd i 1942 ble det samtidig oppført utedo, denne gikk i «oppløsning». Ny utedo ble bygd i 1960 samtidig med utvidelsen av hytta, denne ble plassert ca. der dagens utedo er plassert.

Dagens utedo plassering som vist på situasjonskart, ingeniørvesenet har godkjent type (do med fire kammer) Det er i dispensasjonssøknaden og ettersendt redegjørelse (brev datert 22.12.20) søkt om dispensasjon for bruk av flytebrygge samt oppføring av drivhus.

Byggesaksenhetens vurdering av uttalelsen til vannverket

Etter pbl. § 21-6 skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises.

Det foreligger en privatrettslig avtale (Klausuleringen av 1967) som regulerer hva eiendommen kan brukes til og hvordan den kan bebygges. Slik det fremstår av ansvarlig søkers tilbakemelding er det uenigheter i hvor langt denne avtalen går for å begrense nye tiltak. Vi vurderer dermed at det ikke er åpenbart at tiltakshaver ikke har det privatrettslige i orden, og vi kan dermed ikke avvise søknaden.

Vi vil minne om at et vedtak etter denne lov ikke innebærer noen avgjørelse av privatrettslige forhold. Vi viser til pbl. § 21-6 første punktum som sier at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold, med mindre plan- og bygningsloven direkte bestemmer noe annet.

Vi vurderer likevel at uttalelsen må tillegges stor vekt som et moment i helhetsvurderingen når det gjelder vår vurdering av dispensasjoner, da vannverket er faginstans når det gjelder drikkevannskilder.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med kommuneplanen og pbl § 1-8.

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

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra pbl. § 1-8, kommuneplanens arealformål LNF, båndleggingssone verna vassdrag, sikringssone nedslagsfelt drikkevann på land og drikkevann i vannet

Søknad

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at:

Det søkes dispensasjon fra forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag med begrunnelse i eksisterende bygningsmasse og flytebrygger.

Det søkes det i medhold av plan og bygningsloven § 19-2 om dispensasjon fra PBL § 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag samt dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel §16. Landbruk, natur- og friluftsområder, §18 Vassdrag og §19 a/d Hensynssoner. §7 d. Bod/lager ved sjø, brygger.

Samlet vil ikke tiltaket medføre endringer som vil være til større ulempe for allmenheten enn dagens private eiendom. Eiendommen ligger i en lite beferdet del av Rossevannet og det vil med omsøkte tiltak ikke bli foretatt nevneverdige inngrep i eksisterende terreng. Området må betraktes som eksisterende fritidsbebyggelse.

Ny hytte skal oppføres på samme sted som eksisterende hytte med tilnærmet lik fotavtrykk. Hytten tenkes oppført på pilarer med stubbeloft, dette medfører at hytten vil ligge noe høyere i terrenget en eksisterende.

Det skal ikke installeres vannklosett og dusj eller elektriske installasjoner, det er på eiendommen oppført utedo som ble godkjent av kommunen i 2001. Vann fra vask i kjøkken legges i rør og føres ute og ned i bakken.

Det er tenkt montere solcelle panel på tak mot syd, ellers benyttes gass. Hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Tiltaket medfører ingen konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet.

Hensynene:

Hensynet bak arealformål:

Hensynet bak formålsbestemmelsen i kommuneplanen er å ivareta areal til landbruks-, natur- og friluftsliv formål. Formålet skal legge en begrensning på nedbygging av områder hvor primærnæring er prioritert, samt områder som kan benyttes av allmenheten til friluftsliv og rekreasjon. Tiltak som gjennomføres i disse områdene skal blant annet være for å ivareta en aktiv jordbruksdrift og skogsdrift. I disse områdene vil utbyggelse, av blant annet infrastruktur, måtte vike for arealer som kan nyttes innen primærnæringen eller som rekreasjonsområder for allmenheten. *Det er i tillegg hensynssone friluftsliv, som betyr at området er spesielt vernet for tilrettelegging for friluftsliv.*

Hensynet bak kommuneplanen §18 – vassdrag

Bestemmelsen er i hovedsak sammenfallende med pbl. §1-8. Hensikten er å bevare natur- og friluftsområder, og sikre en strengere og mer langsiktig forvaltning av områdene langs vassdrag. Frem til 50 meter fra vassdrag er det et spesielt vern som sammenfaller med pbl §1-8. Mellom 50 meter og 100 meter er det tillatt med tiltak som inngår i reguleringsplan. Det skal tas hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser.

Hensynssone drikkevannsforsyning:

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre drikkevannskildene i kommunen. Ifølge bestemmelsen tillates ikke ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden.

Båndleggingssone naturvern/verna vassdrag:

Hensynet er å sikre verneverdien til områdene med tanke på naturvern og friluftsliv.

Vurdering av dispensasjonssøknaden

Det søkes om dispensasjon for flere tiltak. Tiltakene vil vurderes hver for seg under. De forskjellige dispensasjonshensynene er i stor grad sammenfallende, og vil vurderes sammen.

Hytte:

Det søkes om oppføring av ny hytte på samme sted som eksisterende hytte. Eksisterende hytte utgjør 44/51 BRA/BYA og ny hytte utgjør 52/58 BRA/BYA. Selv om det i dag er en eksisterende hytte på eiendommen, er området senere i kommuneplanen regulert til LNF med hensynssone friluftsliv, drikkevannsforsyning og det er en båndleggingssone for naturvern/verna vassdrag. Dette betyr at allerede godkjente tiltak ikke kan kreves revet eller nektes vanlig vedlikehold og reparasjoner, men at etter en riving har man ikke krav på å bygge ny.

I denne saken vurderer byggesaksenheten at det først og fremst er hensyn knyttet til allmennheten som utfordres, men også hensynet til drikkevannsforsyningen. Det legges til grunn at det i dette området er lagt så sterke føringer for nye tiltak at vi finner at det å tillate ny hytte vesentlig tilsidesetter kommuneplanens bestemmelser. For allmennheten og drikkevannskilden er det klart at det er positivt at det ikke oppføres ny hytte. Tiltakshaver ønsker videre å oppføre ny hytte med standard for helårshytte. Ny hytte vil medføre økt standard og dermed mer intensiv bruk av, og belastning på, området. Eksisterende hytte er nå i en slik stand at den for det meste vil bli brukt om sommeren, mens det ønskes en oppgradering slik at den kan benyttes hele året. En utvidet bruk vil kunne medføre at hensynene bak LNF og kommuneplanen §18 blir ytterligere tilsidesatt, ved at området blir mer privatisert og mindre tilgjengelig for allmennheten. Med tanke på de strenge kravene som gjelder ved drikkevannskilder vurderer vi også at tiltak som tilrettelegger for utvidet bruk ikke kan tillates. Det å sikre drikkevannskilder er en viktig oppgave til kommunen, som vi ikke bør vanskeliggjøre. Vi legger stor vekt på uttalelsen til Vannverket. Vi har etter en helhetsvurdering av alle dispensasjonsforholdene kommet til at hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.

Når det gjelder vurdering av fordeler og ulemper er dette ikke nødvendig når det er vurdert at det ene vilkåret i pbl §19-2 ikke er oppfylt.

Anneks

Det har tidligere vært et anneks på eiendommen, men dette er revet. Der det tidligere anneks var ser det ut til at det nå er en overbygd uteplass. Omsøkte anneks på 16m² BYA er plassert nordvest for hovedhytta, og inneholder bod og soverom. Anneks er plassert med en lengre avstand til hovedhytta enn tidligere. Den medfører derfor at et større område vil kunne betegnes som innmark, og innskrenker allmennhetens rettigheter til ferdsel. Dette tilsidesetter hensynene bak LNF-formålet og kommuneplanen §18 i stor grad. Videre vil en nyoppføring av anneks medføre en høyere standard enn den opprinnelige, som igjen vil medføre økt bruk av hytta. Med tanke på dens nære tilknytning til drikkevannskilde, med de ulemper det innebærer kan ikke dette tillates. Det legges stor vekt på Vannverkets uttalelse.

Siden det vurderes at hensynene blir vesentlig tilsidesatt finner kommunen at det ikke er nødvendig med en vurdering av tiltakets fordeler og ulemper.

Drivhus

Omsøkte drivhus medfører ytterligere nedbygging av eiendommen. Generelt sett vil spredning av bebyggelse på en eiendom øke den privatiserte sfæren og tilsidesetter hensynene bak LNFR-formålet og PBL § 1-8. I denne saken, der hensynet til friluftsliv er ytterligere sikret gjennom hensynssonen – er tålegrensen mindre. Byggesaksenheten vurderer med dette at hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon for oppføring av drivhus. Videre legger vi vekt på Vannverkets uttalelse om

at det ikke er ønskelig med noe ny bebyggelse i nærheten av drikkevannskilden, og at dette er i klar strid med den privatrettslige klausuleringen.

Siden det vurderes at hensynene blir vesentlig tilsidesatt finner kommunen at det ikke er nødvendig med en vurdering av tiltakets fordeler og ulemper.

Utedo

Det er opplyst at utedoen er plassert på samme sted som tidligere utedo, og at denne også har samme størrelse. Vi forutsetter at tidligere utedo var godkjent, da det ikke opplyses om noe annet i søknaden. Det opplyses at ny utedo er godkjent av Ingeniørvesenet. Utedoen er nødvendig for bruken av eksisterende hytte, men vil ikke bidra til en økt bruk i forhold til den bruken som foreligger nå. Vi vurderer at en riving og gjenoppbygging ikke vil medføre en ytterligere privatisering enn dagens situasjon. Det er en fordel at en gammel utedo er byttet ut med en nyere, da dette vil medføre en god håndtering av avfallet fra doen. Vi vurderer dermed at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene er klart større enn ulempene. Utedoen unntas videre søknadsplikt jf. 20-5 (1) g.

Brygge

Byggesaksenheten vurderer at brygga er et sterkt privatiserende element langs vannkanten. Som landfast fritidseiendom vil brygga ikke anses som nødvendig som adkomst, da hytta har adkomst via skogsvei. Brygga vil derfor benyttes til lek/bruk og tilgang til Rossevannt. For allmennheten vil brygga medføre at man taper tilgang til ferdsel langs vannet og bading fra området. Videre vil brygga kunne medføre økt aktivitet i drikkevannskilden, som kan føre til økt forurensning. All økt bruk av vannet som er en drikkevannskilde bør unngås, spesielt når Vannverket er så negativ til tiltaket. Det vurderes at den vesentlig tilsidesetter hensynet bak både LNF-formålet, kommuneplanen § 18 og hensynssonen for drikkevannskilde.

Siden det vurderes at hensynene blir vesentlig tilsidesatt finner kommunen at det ikke er nødvendig med en vurdering av tiltakets fordeler og ulemper.

Uteplasser:

Byggesaksenheten vurderer de to uteplassene hver for seg:

Uteplass sørvest for hytta, mot vannet:

Denne uteplassen i skifer medfører at et større område blir privatisert og utilgjengelig for allmennheten. Den er godt synlig fra vannet, og medfører at vannkanten blir mer utilgjengelig for allmennheten. Dette vurderer vi vesentlig tilsidesetter hensynene bak arealformål og pbl § 1-8. Det kan derfor ikke gis dispensasjon for denne uteplassen.

Uteplass mot nord, der tidligere anneks var:

Deler av uteplassen er overbygd, men dette skal ifølge ansvarlig søker rives. Denne delen er plassert der tidligere anneks lå. Vi vurderer at en uteplass er mindre privatiserende enn et anneks, og at det derfor er positivt at anneksset er revet til fordel for en uteplass. Vi finner derfor at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, ved at det oppføres uteplass der det tidligere har vært bebyggelse. Denne er også i sterk tilknytning til hytta, og medfører ikke at et større område privatiseres på samme måte som den andre uteplassen. Vi vurderer at fordelene er klart større enn ulempene, ved at det velges et mindre privatiserende tiltak enn det som har vært der tidligere.

Sak 67/21: Bergstøveien 4 - 1/123 - klage på vedtak om avslag for oppføring av bolig

Vedlegg

1. Situasjonsskart
2. Tegninger
3. Vedtak om avslag på søknad om oppføring av bolig
4. Klage på avslag
5. Byantikvarens uttalelse til klage på vedtak
6. Uttalelse fra byantikvaren til søknad
7. Dispensasjon fra plankrav
8. Endring av vilkår for dispensasjon

Sak 68/21: Bergstøveien 24, politisk behandling

Vedlegg

Søknad.pdf

Situasjonsplan.pdf

Tegning eksisterende fasade.pdf

Tegning eksisterende plan.pdf

Tegning ny fasade.pdf

Tegning ny fasade0.pdf

Tegning ny fasade1.pdf

Tegning ny fasade2.pdf

Tegning ny fasade3.pdf

SV_ SAK BYGG-20_04602 – Bergstøveien 24 - anmodning om uttalelse.msg

dispsøknad.pdf

Bergstøveien 24 - avslag på søknad om riving av deler av bygg

Klage på vedtak.pdf

BYGGESAK
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging



Kristiansand
kommune

Dato 2. mars 2021
Saksnr.: BYGG-20/04602-15
Saksbehandler Heidi Thomassen
Godkjent av Svend Åge Strisland
Venke Moe

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato

15.04.2021
22.04.2021

Bergstøveien 24 – saksfremlegg til BSU – avslag på søknad om dispensasjon fra vernebestemmelser for riving av bolig

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 03.12.2020. Klagen fra søker datert 18.12.2020 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Agder for endelig klagebehandling

Sammendrag

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak om avslag på dispensasjon av 03.12.2020 for riving av eksisterende bygg.

Bolig som søkes revet ligger på Mæbø på Flekkerøya, som i kulturminnevernplanen er beskrevet som det mest karakteristiske og det best bevarte bygningsmiljøet på øya. Kulturminnevernplanen angir at den eldre bebyggelsen må bevares/opprettholdes. Forholdet er beskrevet i kommuneplanens § 13, bokstav c. Byggesaksenheten vurderte at riving av dette bygget vil utgjøre et viktig tap innenfor dette kulturmiljøet og en vesentlig tilsidesettelse av bevaringshensynet bak bestemmelsen. Videre støtter plan- og bygningssjefen seg til byantikvaren som fagmyndighet ved vurdering av byggesøknader innenfor dette området. I denne saken uttalte byantikvaren seg negativt til riving, og uttalte samtidig at bygget bør oppgraderes teknisk samtidig som vernehensyn ivaretas.

Klagen viser til at det er gitt dispensasjon fra plankrav for riving av enebolig ved Bergstøveien 4, uten merknad fra byantikvaren. Klager anfører at kommunen har utøvd en ulovlig forskjellsbehandling. Videre vises det til at boligen er i dårlig stand og en fare for omgivelsene.

Plan og bygg v/byggesaksenheten kan ikke se at det fremkommer nye momenter i klagen som kan endre vårt vedtak.

Venke Moe

Svend-Åge Strisland

Plan- og bygningssjef

Fungerende byggesaksleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Trykte vedlegg:

1. Søknad
2. Uttalelser
3. Plan- og bygningssjefens vedtak av 03.12.2020
4. Klage på vedtaket av 18.12.2020

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

Saksfremstilling

Oversiktskart



Figur 1 - Bolig som søkes revet er markert med rød ring

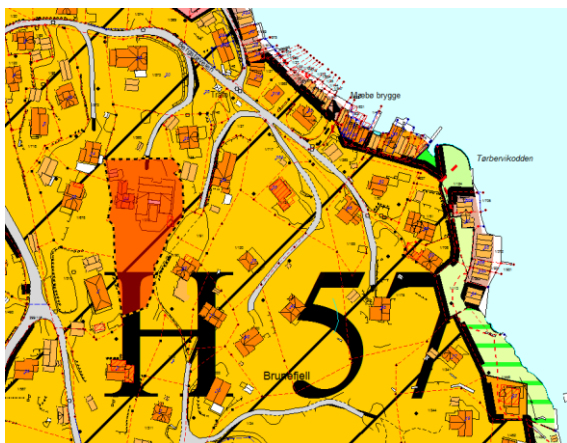
Gjeldende plangrunnlag

Kommuneplan for Kristiansand kommune 2011-2022. Bestemmelser til kommunenplanens arealdel vedtatt 22.06.2011 og sist endret 21.09.2016. Formål boligbebyggelse. Eiendommen omfattes av hensynssone H570 Bevaring kulturmiljø.

Eiendommen inngår i Kulturminnevernplanen for Kristiansand kommune, og er beskrevet i kapittel 5.1 –verdifulle miljøer:



Figur 2 - utklipp fra Kulturminnevernplanen kap. 5 Flekkerøya



Figur 3 - Utklipp fra plankart til kommuneplanens arealdel - aktuell eiendom markert

Ettersom eiendommen inngår i hensynssone bevaring kulturmiljø og Kulturminnevernplanen, er tiltaket avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens arealdel §13 c) *bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø*.

Eksisterende forhold

Eiendommen er 2400 m², opparbeidet med hage og innkjørsel, og bebygget med opprinnelig bolig samt større tilbygg til bolig på 232 m², basseng og frittliggende garasje. Tilbygget er i dag fungerende bolig, søker opplyser at opprinnelig bolig som søkes revet ikke er i bruk.

Oversiktsbilder av boligen:

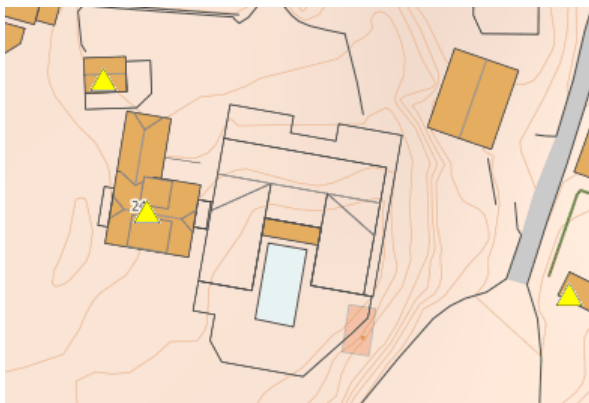


Bakgrunn for saken

Vedtak 175/15 i Byutviklingsstyret, 10.09.2015

Tillatelse til riving av garasje og oppføring av tilbygg, bod og basseng, saksnummer 201411511-20, 06.11.2015

Opprinnelig bolig ble oppført i 1931, og er registrert i SEFRAK. Se utklipp nedenfor



Figur 4 - Utklipp fra temakart på <https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/>

Det ble 04.11.2014 sendt søknad om tillatelse til riving av eksisterende garasje og om oppføring av tilbygg, bod og basseng. Opprinnelig søknad ble ikke anbefalt godkjent av byantikvaren, og søknad revidert. Byantikvaren hadde ikke innsigelse mot revidert tiltak, men ingeniørvesenet leverte innsigelse med bakgrunn i manglende infrastruktur og økt press på veinett.

Saken ble fremlagt Byutviklingsstyret i møte av 27.08.2015, med anbefaling om avslag.

Etter befaring ble det av Byutviklingsstyret gitt dispensasjon fra plankrav i vedtak 175/15 datert 10.09.2015, og tillatelse til oppføring av tilbygget ble gitt 06.11.2015.

Søknaden

Søknad om dispensasjon fra plankrav og tillatelse til riving og oppføring av nytt tilbygg ble mottatt 07.07.2020. Det ble varslet avslag 07.10.2020, og søknad om tilbygg ble trukket. Søknad om riving ble opprettholdt. Søknad om dispensasjon fra vernebestemmelsen i § 13 ble mottatt 23.11.2020. Søknaden var komplett 23.11.2020.

Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvaren har uttalt følgende:

«Eiendommen ligger på Mæbø som i kulturminnevernplanen er beskrevet som det mest karakteristiske og det best bevarte bygningsmiljøet på øya. Boligene ligger på to høyder og er plassert etter terreng og sikt mot sjøen. Bebyggelsen omkranser ei bukt hvor sjøbuene danner et karakteristisk og tett miljø. Huset som søkes revet er bygd i mellomkrigstiden og hustypen beskrives slik : «I perioden fra 1925 til 1940 bygget øyas lokale snekkere en karakteristisk hustype som ennå preger bygningsmiljøet. Bygningene var en slags videreutvikling av sveitserstilen, men de tok også med trekk fra jugendstilen. Husene er preget av en enkel detaljering, et tungt halvvalmet tak og kvist, ofte den også med halvvalm. Disse bygningene var større og mer ruvende og ble ofte plassert på mer dominerende steder i terrenget.» Huset er fortsatt i bruk og bør oppgraderes teknisk samtidig som vernehensyn ivaretas. Vi kan derfor ikke anbefales rivesøknaden.»

Plan- og bygningssjefens merknader til uttalelsene:

I Kristiansand kommune er det Byantikvaren som er kommunens fagorgan innen kulturminneforvaltningen. I denne saken har Byantikvaren uttalt seg negativt til riving, da den ligger i det mest karakteristiske og best bevarte kulturmiljøet på Flekkerøya. Plan- og bygningssjefen støtter seg til byantikvaren som fagmyndighet ved vurdering av byggesøknader innenfor dette området.

Plan- og bygningssjefens vedtak av 03.12.2020:

Vi viser til vedtaket i sin helhet. Det ble vurdert at riving av dette bygget vil utgjøre et viktig tap innenfor dette kulturmiljøet og en vesentlig tilsidesettelse av bevaringshensynet bak bestemmelsen. Byggesaksenheten støtter seg til byantikvaren som fagmyndighet, og negativ innstilling fra fagmyndighet skal vektlegges ved vurdering av dispensasjonssøknader.

Klage(r)

Klager er tiltakshaver Knut Ove Kristiansen, som også er ansvarlig søker gjennom Arkicon. Klagen innkom 21.12.2020 og innkom rettidig. Klageanførslene baserer seg på at det er gitt dispensasjon for riving av bolig i Bergstøveien 4, uten merknad fra byantikvar, og at klager vurderer vedtak om avslag for å være usaklig forskjellsbehandling.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Plan- og bygningssjefen vurderer at det ikke har kommet inn nye momenter i saken som gjør at vurderingen av saken endres.

Vi vurderer at vedtaket er godt begrunnet, og at uttalelsen som foreligger i saken er vektet med den tyngde som plan- og bygningsloven legger opp til. I følge forvaltningsloven kan man ikke legge vekt på utenforliggende hensyn. Vi vurderer saken i korte trekk slik:

- Tiltakshaver oppfatter situasjonen som usaklig forskjellsbehandling, ettersom eiendommen Bergstøveien 4 har fått innvilget dispensasjon for riving. Til dette vil kommunen påpeke at dette ikke er momenter vi kan legge vekt på i en vurdering av om hensynene bak planen og loven er vesentlig tilsidesatt. Det vises til uttalelse fra Statsforvalteren i sak 2020/9652 *«Det ulovfestede forvaltningsrettslige forbudet mot usaklig forskjellsbehandling er en skranke for forvaltningens utøvelse av fritt skjønn. Vurderingen av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt i pbl. § 19-2 andre ledd, er derimot rettsanvendelse og en anførsel om usaklig forskjellsbehandling vil derfor ikke ha relevans.»*
- En dispensasjon i denne saken vil kunne være med å underbygge en praksis hvor kommuneplanens og kulturminnevernplanens føringer for området blir undergravd bit for bit, gjennom enkeltvis dispensasjoner. Kulturminnevernområder som Mæbø er sårbare og under stadig økende press hva gjelder fortetting og utbygging, og en slik dispensasjon ville gi en presedens som er uheldig.
- Tiltakshaver angir i søknad om dispensasjon at bygningen er i så dårlig stand at det ikke er hensiktsmessig å utbedre den. Det er dog i henhold til PBL §31-3 eiers plikt å *«holde byggverk og installasjoner som omfattes av denne lov i en slik stand at det ikke oppstår fare for skade på, eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, og slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.»* Det vurderes at denne plikten gjør seg gjeldende i stor grad for eiendommer som inngår i bevaringsverdige miljøer, og at bestemmelser om vern ikke skal omgås ved å la bygg stå til forfall. Det vises også til §31-1 vedrørende ivaretagelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk: *«Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart. § 29-2 gjelder tilsvarende.»*

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at saken med bakgrunn i klagen er blitt tilført nye momenter eller har blitt bedre opplyst. Vi vurderer at vilkårene for dispensasjon ikke er

Commented [SÅS1]: Du kan også henvise til § 31-1 her.

oppfylt, da hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Plan- og bygningssjefen anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Heidi Thomassen – 25.02.2021

**Sak 69/21: Kårholmsveien 44, avslag på dispensasjoner for stor brygge
oversendes BSU**



Dato 6. april 2021
Saksnr.: BYGG-20/04551-22
Saksbehandler Mari Gunnerud Haus
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato

15.04.2021
22.04.2021

Kårholmsveien 44 – 1/590, klage på avslag på dispensasjoner for stor brygge oversendes BSU

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 17.12.2020. Klagen fra tiltakshaver datert 15.01.2021 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 17.12.2020 vedrørende avslag på flere dispensasjoner for oppføring av en 20 meter lang, og nesten 3 meter bred, utrigger/flytekai innenfor en reguleringsplan med sjøboder og fritidseiendommer. Det ble vurdert at en slik stor brygge og fiskerinæring bør skje på områder regulert til dette. Et slikt stort tiltak bør skje gjennom reguleringsendring for å se om området tåler en slik fiskerinæring på stedet. Brygga vil skape en uheldig presedens både på Flekkerøy og i Kristiansand. Brygga vil være stor, dominerende, privatiserende og endre området.

Vedtaket er påklaget av tiltakshavers representant i brev av 15.07.2020

Klagen går ut på at tiltakshaver er fisker som har behov for stor brygge.

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det fremkommer nye momenter i klagen. Tiltaket bryter med både intensjonen bak byggeforbudet i strandsonen, bestemmelsen om størrelse på brygger og arealformålet i reguleringsplanen. Det er veldig uheldig å tillate slike tiltak gjennom dispensasjoner.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

SAKSFREMSTILLING

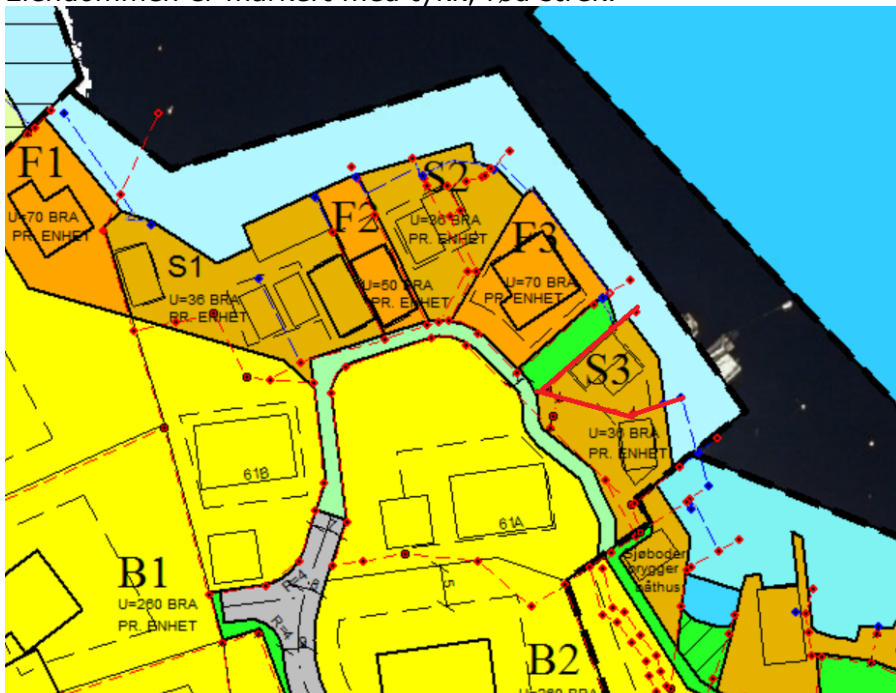
Oversiktskart

Eiendommen er markert med tykk, rød strek.



Gjeldende plangrunnlag

Reguleringsplan for Hovde, Flekkerøy. Godkjent 15.05.2002. Formål: Sjøbuer og trafikkområde i sjø. Tiltaket går også over reguleringsplan for Lindebø brygge, og her er arealformålet ferdsel. I kommuneplanen er arealformålet vannareal for allmenn flerbruk. Eiendommen er markert med tykk, rød strek.



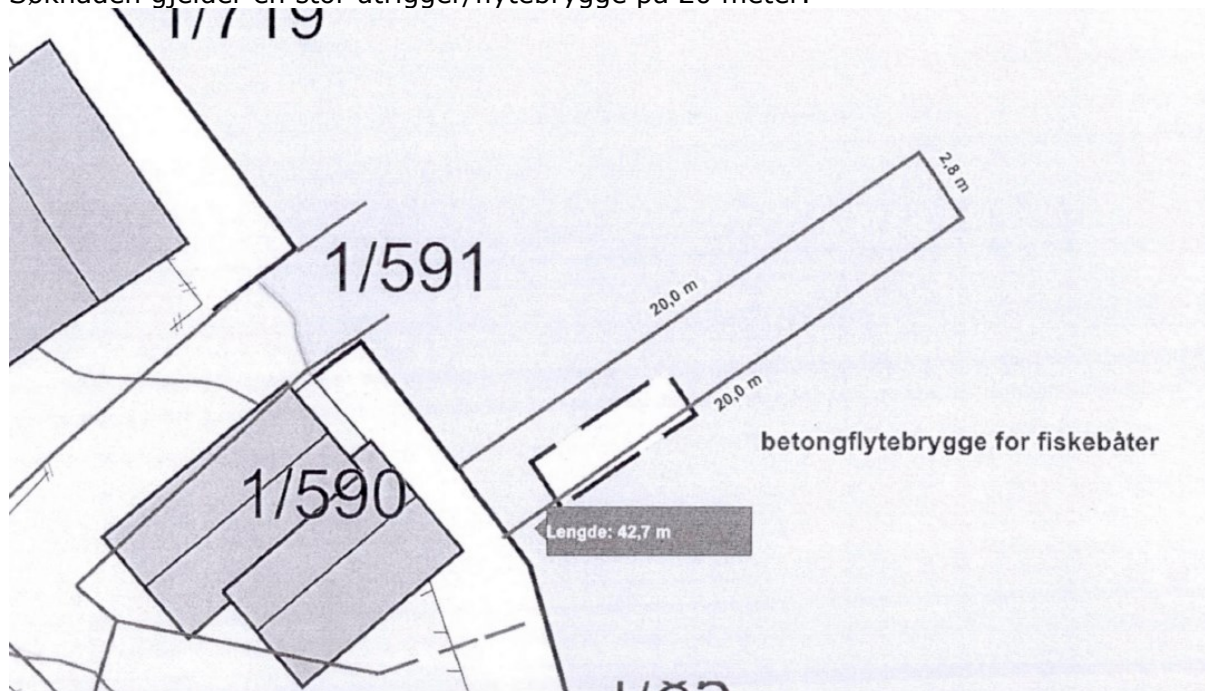
Eksisterende forhold

Dobbel sjøbod med brygge. Dagens flytebrygge er ikke godkjent, og den er dermed ulovlig oppført.

Søknaden

Søknad om brygge og dispensasjon fra pbl. § 1-8 og kommuneplanen angående kaifront ble mottatt 01.07.2020. Vi har gitt informasjon om at det også må søkes dispensasjon fra arealformål sjøbod, siden det omsøkte gjør at eiendommen brukes til næring. 06.12.2020 ba tiltakshaver kommunen vurdere

søknaden uten at det er søkt om dispensasjon fra arealformål. Søknaden gjelder en stor utrigger/flytebrygge på 20 meter.



Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt Fylkesmannen i Agder, Agder fylkeskommune, havnevesenet for uttalelse/godkjenning. Fiskeridepartementet har også uttalt seg i saken.

Fylkesmannen i Agder har uttalt følgende:

«Omsøkt brygge vil stikke relativt langt ut i kilen, og blir nødvendigvis et godt synlig element på vannet. Denne delen av strandlinjen er nokså tett bebygd fra før og bryggen vil etter vår vurdering ikke endre vesentlig på karakteren til området. Vi ser at det i søknaden er pekt på flere fordeler en slik brygge vil ha for fiskerivirksomheten som drives fra eiendommen. Det fremgår av søknaden at bryggen ikke i særlig grad vil gå lenger ut enn dagens skotfester. Vi ber kommunen likevel vurdere hvilken virkning bryggen vil ha for ferdsel på sjøen. Ved en ev. dispensasjon bør kommunen også vurdere å benytte vilkår som sikrer at bryggen kun kan bli liggende så lenge det er aktiv fiskerivirksomhet på eiendommen.

Havnevesenet har uttalt følgende:

Havnevesenet har fattet vedtak etter havne- og farvannsloven på vilkår. Vi viser til vedtaket i sin helhet.

Agder fylkeskommune har uttalt følgende:

«Saken ble oversendt Norsk Maritimt museum på høring, de har nå meldt tilbake at det ikke har merknader til tiltaket slik det er beskrevet.»

Fiskeridepartementet har uttalt i hovedtrekk:

«vil her bare minne om at kommunen etter § 19-2 første ledd kan, og bør vurdere å, stille saklige og rimelige vilkår om avbøtende tiltak ved eventuell dispensasjon, for å unngå negative og unødvendige konsekvenser, f.eks. om å unngå mudring og andre inngrep på sjøbunnen eller om begrensninger i bruk av, eller visse typer aktivitet ved, en brygge. Eventuelt kan en dispensasjon også gjøres midlertidig. Fylkesmannen i Agder uttaler f.eks. at: «Ved en ev. dispensasjon bør kommunen også vurdere å benytte vilkår som sikrer at bryggen kun kan bli liggende så lenge det er aktiv fiskerivirksomhet på eiendommen.» Videre har Kristiansand Havn KF vurdert at omsøkte brygge ikke vil medføre ulemper for ferdsel eller andre maritime eller havnemessige aktiviteter i området, og har gitt tillatelse etter havne- og farvannsloven for oppføring av brygge.

Norges Kystfiskerlag har også gitt uttalelse med flere gode poenger. Vi kan for øvrig ikke se at noen av de myndigheter som faktisk har fått saken til uttalelse har uttalt seg negativt i saken.»

Plan- og bygningssjefens vedtak av 17.12.2020

Vi viser til vedtaket i sin helhet. I korte trekk går vedtaket ut på:

- Omsøkte brygge/uttrigger/flytekai er 20 meter lang, og nesten tre meter bred. Den fremstår som et fremmedelement i sjøbod- og fritidsboligområdet.
- Brygga er i strid med arealformålet – reguleringsplanen legger opp til små boder og fritidsboliger, ikke fiskerinæring.
- Vi vurderte at det å gi dispensasjon i en slik sak vil være svært uheldig, og at dette bør gjøres gjennom en planprosess der vil kunne vurderes om området tåler en utvidet bruk med store brygger og næringsvirksomhet.
- Det å tillate så store brygger vil stride med både bestemmelsene om størrelse og byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø i stor grad, og vil kunne medføre en svært negativ presedensvirkning.
- Brygga vil beslaglegge en stor del av vannarealene som er avsatt til trafikkområde
- Brygga vil fremstå som klart privatiserende.
- Omsøkte brygge vil medføre at de sjønære gløttene som reguleringsplanen åpner opp for ikke vil benyttes av allmennheten som tiltenkt.
- På møte med tiltakshaver kommer det frem at grunnen til at brygga må være 20 meter er for at tiltakshavers bror skal kunne bruke halvparten om sommeren. Det er derfor ikke behov for en så stor brygge sett ut fra behovet til fiskebåtene. Brygga vil derfor også tilrettelegge for private båter – noe som gir en veldig negativ utvikling av området.
- Vi vurderte at vi ikke i stor grad kan legge vekt på at tiltakshaver er fisker av yrke, da det etter kommunens vurdering er i strid med reguleringsplanen å tilrettelegge for næringsvirksomhet. Det forhold at tiltakshaver jobber som fisker er et personlig forhold som vil ha begrenset vekt i vurderingen av om dispensasjon som omsøkt skal gis. Når det gjelder begrunnelsene om miljøgevinst ved å bytte ut eksisterende flytebrygge er heller ikke dette et moment byggesak kan legge stor vekt på i vurderingen av dispensasjonen. Vi kan ikke se at eksisterende flytebrygge er omsøkt.

Klage(r)

Klagen går i hovedsak ut på dette:

- Størrelse på brygger i kommuneplanen er ikke ment å være bestemmende for brygger i forbindelse med næring, men boliger og fritidsboliger. Tilknytningen til sjøbod plasserer tiltaket til en annen kategori enn fra de oppstilte plankravene. Sjøboder skal være bygninger for lagring av fiske- og fangstredskaper, og det er da også naturlig med tilkomst for fiskefartøyer og ombordlastning. Hensynene blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt
- Tiltak for fortøyning og adkomst, samt aktiviteter knyttet til sjøveis aktivitet er forventet, akseptabelt og hjemmehørende tiltak i området med en rette sjøtomter på Flekkerøy.
- Klager søker om å bytte ut gammel flytebrygge, med en ny sikrere flytebrygge. Klager søker derfor ikke om endret bruk.
- Området er i stor grad utbygd og privatisert.
- Det er riktig at flytebryggen i noen grad kan fremstå som et privatiserende tiltak, men ut fra tilknytning og varighet på tiltaket sammenlignet med annen utbygging kan dette ikke tillegges særlig vekt.
- Seilbåten er tidligere eiers båt. Klager vil ikke bruke kaien til sin fritidsbåt. Flytebryggen må deles mellom to eiendommer og da på langsiden. Flytekaien betjener en eiendom bebygd med flere enheter slik at kaien vil betjene flere sjøboder som en felles brygge.
- Det er ikke behov for dispensasjon fra arealformål. Sjøboder er knyttet til fiskeri. Det omsøkte tiltaket gjelder tryggere og bedre fasiliteter.

- Næringsaktiviteten knytter seg til drift i åpen sjø med levering av fangst hovedsakelig i områder avsatt til næring, men klagers sjøbod er en naturlig hjemmebase for denne aktiviteten.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Kommuneplanens bestemmelser om størrelse på brygger gjelder også for sjøboder. Det er mulig å fortøye og komme trygt i land uten omsøkte brygge. Det er ikke et behov for en så stor brygge for vanlige sjøbodtomter. Dersom man skal godkjenne dette vil det skape en veldig uheldig presedens.

Vi kan ikke finne søknad om flytebrygga som er der i dag, og er derfor ulovlig oppført. Brygga som nå er søkt om vil derfor medføre en ny bruk av brygga, siden den bruken som er i dag ikke er lovlig.

Brygga vil privatisere området, og gjøre at det fremstår som noe annet enn det er regulert til. Ved siden av sjøboden er det et grøntareal som er ment å være for alle. Nå vil det fremstå som et næringsområde.

Brygga går over flere reguleringsplaner, og vil hindre ferdsel på sjøen.

Selv om Flekkerøyplanen viser til at sjøbodene er brukt til fiske, betyr ikke dette at disse skal gå over til en næringsdrift med flere fiskebåter. I denne saken er det en reguleringsplan som sier at «Sjøbuer er uthus tilhørende boliger» og «Sjøbuene skal benyttes til lagring av redskap og utstyr». Det er derfor klart at i denne reguleringsplanen er sjøboder ment å være uthus for boliger og hobbyfiske, ikke tilrettelegge for fiskeridrift som næring. Dette må skje på områder som er avsatt til slik bruk. Endring av reguleringsformål må skje gjennom en reguleringsendring, slik at det kan vurderes om området kan tåle en slik bruk.

Tiltakshaver opplyser at bildene er tatt før de overtok eiendommen og er tidligere eier sin. Ifølge matrikkelen ble tiltakshaver og hans bror eiere i 2010. Bildene under er flyfoto tatt etter de overtok, som viser at det helt klart er private båter på den ulovlige flytebrygga. Tiltakshaver har i et møte med byggesaksenheten opplyst om at uttriggeren må være 20 meter lang for at tiltakshavers bror kan ha sin seilbåt der om sommeren. Dette fremstår dermed for oss som at bryggen er søkt om i ønsket størrelse også for å tilfredsstille private behov. Det står også i klagen at tiltakshaver ikke vil ha private båter på sin side, men at brygga skal deles i to på langs. Dette virker for byggesaksenheten slik at den ene siden kommer til å benyttes til fritidsbåter. Vi har derfor tatt med bildene for å vise at den ulovlige flytebrygga har blitt brukt til private båter, og at den nye uttriggeren/flytekaia også mest sannsynlig vil det. Dette vil føre til en svært uheldig presedens hvis det gis tillatelse til så store flytebrygger for private båter. Det er ikke et behov for så stor uttrigger/flytekai for fiskebåtene.

Det er her dispensasjon fra flere bestemmelser, og vi vurderer at alle bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt. Det er her snakk om en stor brygge som vil gi en veldig uheldig presedensvirkning både på Flekkerøy og i kommunen.

Dersom By- og stedsutviklingsutvalget kommer til at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, ber vi om at det stilles vilkår slik Fylkesmannen(nå Statsforvalteren) krever. Vi ber da om at det stilles vilkår om at dispensasjonen kun er gyldig så lenge tiltakshaver er aktiv yrkesfisker, at brygga ikke kan benyttes til fritidsbåter og at brygga reduseres i omfang.

Mari Gunnerud Haus, 22.03.2021

Skråbilde årsserie 2016



Skråbilde årsserie 2016



Bilde tatt 7. mai 2013



Bilde tatt 1. juni 2011

