

REFERAT By- og stedsudviklingsudvalget d. 18-08-2022

Mødedato Torsdag d. 18. august 2022 kl. 08:30

Mødested Bystyresalen

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 16.6.2022.....	3
Møtedokumenter.....	5
Brønnstykket 25, 151/276 - oppføring av bod.....	12
Vardåsveien 26 - søknad om deling av eiendom for å fortette med ny bolig.....	17
Svanedamsveien 60 - første gangs behandling angående søknad om tilbygg med garasje og basseng	24
Voielia 18, klage på tillatelse datert 17.3.2022.....	32
Trobbevann 578/16/0/0, skogskoie og uthus oversendes til politisk behandling.....	39
1538 Detaljregulering, Songdalsvegen 224 mfl - politisk prinsippavklaring angående fortsatt planar	46
1049 E2-Mindre reguleringsendring Ødegård/Dvergsnes - vedtak.....	50
Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 18.8.2022.....	57

Punkt 140/22: Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 16.6.2022

Bilag

Protokoll By- og stedsutviklingsutvalget 16.06.2022



Dato 23. juni 2022
Saksnr.: 2022000092-59
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
18.08.2022

Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 16.6.2022

Forslag til vedtak

[By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner protokollen fra møte 16.6.2022](#)

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Punkt 2022000092-62: Møtedokumenter

Bilag

Møteinnkalling By- og stedsutviklingsutvalget 18.08.2022



PROTOKOLL BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET

Dato: 18.08.2022
Sted: Bystyresalen
Behandlede saker: 140/22 - 148/22
Møtets varighet: Kl. 08.30 til 13.30
Møteleder: Leder i utvalg Ole Magne Omdal

Til stede:

Ole Magne Omdal (SP)
Jannike Amalie Sveinsdatter Arnesen (AP)
Trond Henry Blattmann (AP)
Hans Petter Horve (SP) for
Robin Hansson (SV)
Helge Reisvoll (H) for
Christine Alveberg (V)
Lene Jakobsen (DEM) for
Charlotte Beckmann Finnestad (KRF)
Andreas Rolf Kvist Jacobsen (FRP)
Olav Homme (UAVH)

Forfall:

Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)
Odd Nordmo (H)
Makvan Kasheikal (DEM)

Til stede fra administrasjonen:

Byutviklingsdirektøren
Plan- og bygningssjefen
Byggesakslederen v/Gudveig Tønnesøl Dalaker
Byingeniøren
Parksjefen
Utvalgssekretæren

Dessuten møtte:

Tone Mjøland, barn og unges representant

Befaringer:

Sak 141/22 – 145/22 ble befart før møtestart.

Orienteringer:

Byromsoppgradering øverst i Markens v/Heidi Sørvig

140/22 Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 16.6.2022
(ark.nr. 2022000092)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner protokollen fra møte 16.6.2022.
(Enst.)

141/22 Brønnstykket 25, 151/276 - oppføring av bod
(ark.nr. 2021035697)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget innvilger dispensasjon og gir tillatelse til å bygge en bod på maks 30 kvm. Utvalget viser til plan- og bygningslovens paragraf 19-2. Bodan plasseres på baksiden av eksisterende hus, og blir dermed lite synlig på fremsiden. Tiltaket vil dessuten gi mer luft og åpenhet enn dagens situasjon. Utvalget mener dessuten at det er positivt at eiendommen blir bygget i en ensartet stil og med materialer slik at det passer til hus og byggestil. Dermed mener utvalget at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene, og at vilkårene i paragraf 19-2 dermed er oppfylt.
(7/4)

Habilitet

Repr. Lene Jakobsen (DEM) ønsket at utvalget tok stilling til hennes habilitet da tiltakshaver er en bekjent av henne.

Votering

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

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget vurderer at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt i dette tilfellet. Bodan vil medføre at utnyttelsesgraden på eiendommen blir dobbelt så stor som reguleringsplanen legger opp til. Bodan bryter med kulturmiljøet og tradisjonell plassering i denne bydelen, og vil medføre at eiendommen blir tett bebygd. Tiltaket vil også medføre en uheldig presedensvirkning, siden ingen naboer har like store boder. By- og stedsutviklingsutvalget vurderer at det ikke er nødvendig med 32 m² bod på denne eiendommen, og at bodan eventuelt bør reduseres.»

FRP fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget innvilger dispensasjon og gir tillatelse til å bygge en bod på maks 30 kvm. Utvalget viser til plan- og bygningslovens paragraf 19-2. Bodan plasseres på baksiden av eksisterende hus, og blir dermed lite synlig på fremsiden. Tiltaket vil dessuten gi mer luft og åpenhet enn dagens situasjon. Utvalget mener dessuten at det er positivt at eiendommen blir bygget i en ensartet stil og med materialer slik at det passer

til hus og byggestil. Dermed mener utvalget at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene, og at vilkårene i paragraf 19-2 dermed er oppfylt.»

Voteringer:

Ved alternativ votering FRP sitt forslag vedtatt med 7 mot 4 stemmer (Jannike Arnesen (AP), Trond Henry Blattmann (AP), Robin Hansson (SV), Christine Alveberg (V)).

- 142/22 Vardåsveien 26 - søknad om deling av eiendom for å fortette med ny bolig.**
(ark.nr. 2022008006)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget gir dispensasjon fra planens tomteinndeling til å dele tomta. Hensynet bak bestemmelser som omhandler naboers utsikt, innsyn og solforhold, vurderes å ikke bli tilsidesatt. Fordelen ved å føre opp et nytt bygg omhandler i hovedsak klimatiltak ved at man kan benytte seg av infrastrukturen som omhandler nærhet til skole, barnehage, friområder og transport.
(Enst.)

- 143/22 Svanedamsveien 60- første gangs behandling angående søknad om tilbygg med garasje og basseng**
(ark.nr. 2021030762)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Saken utsette for ny befaring grunnet manglende merking.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«By- og stedsutviklingsutvalget er enig i plan- og bygningssjefens innstilling og avslår søknaden. Hensynet bak bestemmelser som omhandler byggeforbudet i 100-meters beltet, plankrav og vilkår i forhold til tidstypiske områder, blir vesentlig tilsidesatt og fordelene med utvidelsen, som er personlige, overstiger ikke ulempene.»

Repr. Ole Magne Omdal (SP) fremmet følgende forslag til utsettelse:

«Saken utsette for ny befaring grunnet manglende merking.»

Voteringer:

SP sitt utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

144/22 Voielia 18, klage på tillatelse datert 17.3.2022
(ark.nr. 2022005068)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak av 26.1.2022. Klagen fra Erling Haugen, Yosuf Aksoy, Elma Tharaldsen, Kim Andreassen og Terje Gundersen datert 2.2.2022 tas ikke til følge. Tiltaket underlegges krav til uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse før det utstedes ferdigattest Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak av 26.1.2022. Klagen fra Erling Haugen, Yosuf Aksoy, Elma Tharaldsen, Kim Andreassen og Terje Gundersen datert 2.2.2022 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende tillegg til innstillingen:

«Tiltaket underlegges krav til uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse før det utstedes ferdigattest.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling med tillegg ble enstemmig vedtatt.

145/22 Trobbevann 578/16/0/0, skogskoie og uthus oversendes til politisk behandling
(ark.nr. 2022005481)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget innvilger nødvendige dispensasjoner for gjenoppføring av bygning for skogsdrift, og viser til plan- og bygningslovens §19-2. Utvalget mener det er viktig å tilrettelegge for næringsvirksomhet i

kommunen, også skogshogst. Utvalget gir administrasjonen fullmakt til å sette de nødvendige betingelser for at dette oppfyller definisjonen av en bygning knyttet til skogsdrift. Da vil fordelene ved å innvilge dispensasjonene være klart større enn ulempene.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget vurderer at omsøkt tiltak er en fritidsbolig. Videre avslår vi søknad om dispensasjon fordi hensynene bak § 5 b.) i kommunedelplanen for Songdalen blir vesentlig tilsidesatt. Kommunedelplanens arealformålet LNFR og plankrav er ikke vurdert da overnevnte bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt.»

FRP fremmet følgende forslag:

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

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslag fra FRP enstemmig vedtatt.

146/22 1538 Detaljregulering, Songdalsvegen 224 mfl - politisk prinsippavklaring angående fortsatt planarbeid
(ark.nr. 2020007934)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Administrasjonen fortsetter planarbeidet og fremmer reguleringsplanen for Songdalsvegen 224 mfl. til sluttbehandling.
(9/2)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Administrasjonen fortsetter planarbeidet og fremmer reguleringsplanen for Songdalsvegen 224 mfl. til sluttbehandling.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling ble vedtatt med 9 mot 2 stemmer (Ole Magne Omdal (Sp), Robin Hansson (SV))

147/22 1049 E2-Mindre reguleringsendring Ødegård/Dvergsnes - vedtak
(ark.nr. 2021040673)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befarung.
(7/4)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget vedtar mindre endring av detaljregulering for Ødegård/Dvergsnes med plankart sist datert 22.04.2022 og bestemmelser sist datert 22.04.2022, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.»

SP fremmet følgende forslag til utsettelse:

«Saken utsettes for befarung.»

Voteringer:

SP sitt utsettelsesforslag ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer (Jannike Arnesen (AP), Trond Henry Blattmann (AP), Robin Hansson (SV), Christine Alveberg (V))

148/22 Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 18.8.2022
(ark.nr. 2022000092)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

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

Åpen runde

Repr. Hans Petter Horve (SP)

Ønsker svar på hvorfor det ikke lenger er mulig å levere ting til gjenbruk på Støleheia. Byingeniøren vil ta dette opp på et kommende møte med Avfall Sør.

Direktøren

Gav en kort informasjon om behandlingsplan for kommunedelplanen.

Punkt 141/22: Brønnstykket 25, 151/276 - oppføring av bod

Bilag

Brønnstykket 25 - 151/276 - oppføring av frittstående utebod - ber om uttalelse

Disp søknad utvidet bu jan 22.pdf

Byggsøknad utvidet jan 22.pdf

kart brønnstykket 21.docx

Tegninger bu 22.1.22.pdf

Nabovarsel Nils.jpg

Nabovarsel Thomas.jpg

Erklæring nabogrense nov 21.pdf

Beregnet begygd areal Brønnstykket 25.xlsx



Dato 9. august 2022
Saksnr.: BYGG-21/03445-11
Saksbehandler Mari Gunnerud Haus
Godkjent av Gudveig Tønnesøl Dalaker
Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
18.08.2022

Brønnstykket 25, 151/276 - oppføring av bod

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget vurderer at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt i dette tilfellet. Bodan vil medføre at utnyttelsesgraden på eiendommen blir dobbelt så stor som reguleringsplanen legger opp til. Bodan bryter med kulturmiljøet og tradisjonell plassering i denne bydelen, og vil medføre at eiendommen blir tett bebygd. Tiltaket vil også medføre en uheldig presedensvirkning, siden ingen naboer har like store boder. By- og stedsutviklingsutvalget vurderer at det ikke er nødvendig med 32 m² bod på denne eiendommen, og at bodan eventuelt bør reduseres.

Sammendrag

Søknad om oppføring av bod på 32 m². Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen vedrørende utnyttelsesgrad, og er i tillegg i et tidstypisk boligområde.

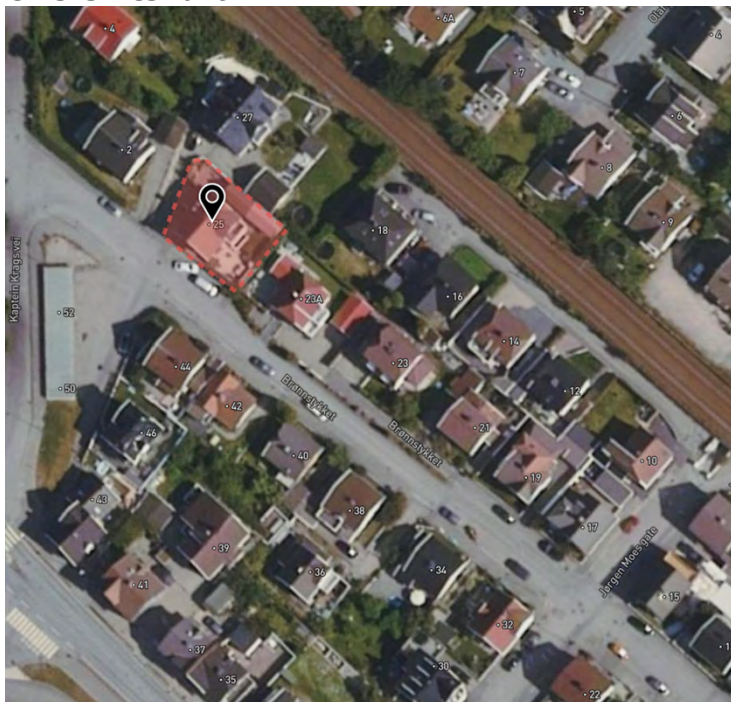
Vedlegg:

Brønnstykket 25 - 151/276 - oppføring av frittstående utebod - ber om uttalelse
Disp søknad utvidet bu jan 22.pdf
Byggsøknad utvidet jan 22.pdf
kart brønnstykket 21.docx
Tegninger bu 22.1.22.pdf
Nabovarsel Nils.jpg
Nabovarsel Thomas.jpg
Erklæring nabogrense nov 21.pdf
Beregnet begygd areal Brønnstykket 25.xlsx

Saksutredning

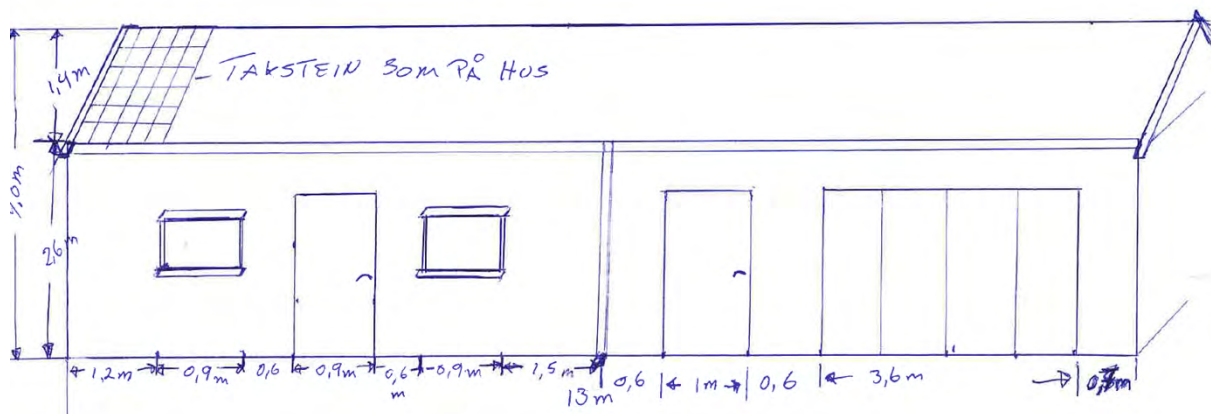
Bakgrunn for saken

Oversiktskart



Kort beskrivelse av byggesaken

Vi mottok søknaden om frittstående bod den 4. februar 2022. Boden har et oppgitt areal på 32 m², og er avhengig av dispensasjon.





Hvilke planer gjelder for eiendommen?

Eiendommen er regulert til bolig i kommuneplan for (gamle) Kristiansand kommune, vedtatt 22. juni og 7 september 2011. Hensynssone B13 – tidstypisk område.

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan Vestsiden, med plan-id 15, vedtatt 26. oktober 1942, med siste endring 20. august 2020.

Uttalelser fra andre myndigheter

Byantikvaren har uttalt:

Det søkes om å bygge en bod inntil nabogrense. Boden er tilpasset boligens byggeskikk og det er brukt samme type materialer. Med hensyn til byggeskikk og arkitektur vurderes tiltaket som akseptabelt.

Fra et mer overordnet ståsted, med tanke på områdets kvaliteter som kulturmiljø, lys, luft og utsyn, mengde grøntareal og tradisjonell plassering av bygninger i denne typen bydel, er tiltaket uheldig og frarådes.

Juridisk grunnlag

Plan- og bygningsloven § 19-2

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for kommunen

Barn og unges interesser

Ingen konsekvenser for barn og unges interesser

Miljøkonsekvenser

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

Kommunens database for biologisk mangfold er sjekket, og det er ikke funnet registreringer i området.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket ikke å komme i konflikt med naturmangfoldloven.

HMS/Folkehelse

Ingen konsekvenser for HMS/folkehelse

Vurdering

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og er avhengig av en dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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.

Bakgrunn for dispensasjonen og tiltakshavers begrunnelse for dispensasjon

Vi viser til tiltakshavers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon. Tiltakshaver skriver at tiltaket vil ha en ensartet stil og materialer som spesialbestilles slik at det passer til hus og byggestil. Andre naboer har fått godkjent tilsvarende endringer. Tiltaket vil ha en positiv effekt på miljø og nærområdet siden det skaper mer ryddighet og luft.

Hensynet bak bestemmelsen

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

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Bestemmelsen skal sikre at eiendommen har gode kvaliteter som luft og lys, bokvalitet, uteoppholdsarealer, samtidig som det skal sikre at området ikke blir tett bebyggt.

Godtatt utnyttelsesgrad er 1/5 av tomten, noe som er rundt 20%. Det omsøkte tiltaket medfører at utnyttelsesgraden vil være rundt 40%, altså dobbelt så mye som det reguleringsplanen åpner opp for. Dette er derfor ikke bare en liten overskridelse, men en stor økning. Slik vi vurderer saken er det ikke nødvendig med en bod på 34m². Det skal komme en ny reguleringsplan i området, men denne prosessen er ikke på et stadiet der man kan si hva som vil godkjennes som bodareal, men at det ikke vil være 34m². Vi vurderer det er mer hensiktsmessig med en mindre bod som er i stil med resten av bygningsstrukturen i området, og som bevarer de grønne arealene bedre.

Området er også i et tidstypisk område, og det er viktig å sikre at også bygningsstrukturen beholdes. Med tanke på områdets kvaliteter som kulturmiljø, lys, luft og utsyn, mengde grøntareal og tradisjonell plassering av bygninger i denne typen bydel, er tiltaket uheldig. Med denne boden blir eiendommen svært bebyggt. De tradisjonelle hagene i området er viktige for opplevelsen av luft og lys, men denne nedbyggingen av tomten vil derfor bryte med dette. Slik vi vurderer saken vil det kunne gi uheldig presedens å tillate en så stor bod i dette området. Vi kan ikke se andre eiendommer i området med så store boder. Det er garasjer i området, men vi minner om er noe annet som også ifølge reguleringsplanen skal holdes utenfor utnyttelsesgraden og derfor ikke kan sammenlignes. Ut ifra flyfoto gjennom norgebilder.no, har det heller ikke vært to boder to eiendommen tidligere. Det å erstatte thujahekk med bebyggelse vil ikke medføre at det blir mer åpenhet og luft.

Vi konkluderer med at dispensasjonen setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

Byggesaksavdelingen vurderer at vilkårene for dispensasjonen ikke er oppfylt i henhold til pbl. § 19-2. Siden dette vilkåret ikke er oppfylt, vil vi ikke vurdere om fordelene er større enn ulempene.

Punkt 142/22: Vardåsveien 26 - søknad om deling av eiendom for å fortette med ny bolig.

Bilag

Vedlegg 1 referat fra forhåndskonferanse

Vedlegg 2 Forslag til hustegninger, landskapstilpasning mm

Vedlegg 3 Situasjonsskart forslag til deling

Vedlegg 4 søknad om dispensasjon og vurderinger fra søker

Vedlegg 5 tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel



Dato 1. august 2022
Saksnr.: BYGG-22/00588-8
Saksbehandler Tone Skajaa Rye
Godkjent av Gudveig Tønnesøl Dalaker
Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
18.08.2022

Vardåsveien 26 - 61/210 - søknad om deling av eiendom for å fortette med ny bolig.

Forslag til vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget gir dispensasjon fra planens tomteinndeling til å dele tomte. Hensynet bak bestemmelser som omhandler naboers utsikt, innsyn og solforhold, vurderes å ikke bli tilsidesatt. Fordelen ved å føre opp et nytt bygg omhandler i hovedsak klimatiltak ved at man kan benytte seg av infrastrukturen som omhandler nærhet til skole, barnehage, friområder og transport.

Sammenheng:

Det søkes om å dele opp tomte i Vardåsveien 26 for å fortette med en ny bolig. Delingen vil ikke frata andre naboer utsikt eller føre til mer innsyn.

Vardåsveien 26 har et areal på 1226 m². Dette er en stor eiendom som skråner ned mot Sømsveien og ny bolig vil få sjøutsikt.

Deler av eiendommen er plassert i rød støysone, men planlagt bebyggelsesareal er i gul støysone. Ifølge tiltakshaver er støyen vesentlig redusert etter at den nye Varoddbua ble bygget, likevel er det viktig å utrede støymessigheten i forbindelse med en eventuell byggesak slik at forebyggende og støyhemmende tiltak kan iverksettes om nødvendig.

Plan- og bygningssjefen mener tomtedelingen ikke vil sette hensynet bak bestemmelser til side da den ikke vil føre til at verken sol, utsikt eller innsyn berører naboer.

Fordelen med fortettingen, må ses på som et viktig klimatiltak, da fortetting i urbane strøk på sikt vil spare nedbygging av viktige jordbruks- og friarealer. I tillegg er nærheten til viktig infrastruktur som skole, barnehage, friområder og transport viktige klimatiltak.

Siden tomten ikke har bebygde naboer verken mot vest eller syd, vil fortettingen i liten grad gi føringer for andre som ønsker tilsvarende fortetting.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder

Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg 1 referat fra forhåndskonferanse

Vedlegg 2 Forslag til hustegninger, landskapstilpasning mm

Vedlegg 3 Situasjonsskart forslag til deling

Vedlegg 4 søknad om dispensasjon og vurderinger fra søker

Vedlegg 5 tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel

Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Eksisterende forhold



Vardåsveien 26 har et areal på 1225,9m². Det er en stor eiendom som skråner ned mot Sømsveien.

Deler av eiendommen er plassert i rød støysone, men planlagt bebyggelsesareal er i gul støysone. Ifølge tiltakshaver er støyen vesentlig redusert etter at den nye Varoddbrua ble bygget.

Tomta er stor og ny bolig vil få sjøutsikt uten å frata andre boliger tilsvarende utsikt. Deler av tomta er svært kupert, noe som vil kreve en del opparbeidelse for å få hensiktsmessige og funksjonelle uteområder.

Kort om søknadsprosessen:

Søknad om deling av tomt ble mottatt 22.02.2022, og avkjørselstillatelse forelå 16.06.2022. I forhåndskonferansen som ble avholdt 16.11.2021, ble søker informert om planstatus og dispensasjonsforhold.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til formålet bebyggelse og anlegg i kommunedelplanen for Kristiansand kommune (gjeldende fra 2011 – 2022) og regulert til bolig i plan: «NR. 165, GNR. 61, BNR. 32, FJELLY». Planen ble godkjent 12.03.1966.

Delingen er i strid med planens tomtegrenser og utnyttelse og dispensasjonsvurderingen vil i denne saken også ta hensyn til fremtidige dispensasjoner i forhold til byggesaken. Tomta er bratt og delingen fører automatisk til at krav om bebygd areal på 15 prosent ikke kan oppnås i søknad om byggetillatelse.

Det presiseres videre at tomtas bratthet kan gjøre det vanskelig å innfri krav om 3,5m til gesims og 7m til møne, videre krever bestemmelsene at bebyggelsen skal ha sadeltak med maksimum 35 grader takvinkel. Et flatt tak kan i noen tilfeller være hensiktsmessig dersom naboer blir berørt, men dette ser ikke ut til å være tilfelle for denne tomte.

Ingeniørvesenet har gitt tillatelse til utvidet avkjørsel.

Kristiansand ingeniørvesen har gitt tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel i brev datert 07.06.2022 (vedlegg 5)

Delingen er avhengig av dispensasjon

Generelt om dispensasjon

Dispensasjon etter plan- og bygningslovens bestemmelser innebærer at det i et enkelttilfelle gis unntak fra bestemmelser i loven, forskrifter eller planer gitt i medhold av loven. En dispensasjon fra en plan endrer ikke planen, den innebærer kun at planen fravikes for det aktuelle tiltaket.

Det er ingen som har krav på å få dispensasjon og det skal ikke være kulant å fravike lov eller gjeldende planer uten at dette er grundig og faglig begrunnet. En praksis der det stadig gis enkeltdispensasjoner vil på sikt kunne uthule og svekke arealplanen som styringsverktøy. Dette vil på sikt kunne gi dårlig forutsigbarhet for grunneiere og tiltakshavere.

I motsetning til dispensasjoner er reguleringsplaner resultat av en prosess som sikrer informasjon og medvirkning. For å sikre en demokratisk beslutningsprosess og ivareta alle hensyn og interesser, må kommunen vurdere om tiltaket for eksempel bør fremmes i form av en mindre reguleringsendring.

I denne saken har søker begrunnet dispensasjonen med følgende:

- Eiendommen skal ha felles/ utvidet adkomst med eksisterende bolig
- Eiendommen ligger tett på metroaksen og det er lekeplass og kvartalslekeplass i nærheten. Fradeling vil gi ny tomt et areal på 700m² og eksisterende tomt vil få et areal på 525m².

«Dagens tomt er stor, har god plass til en ekstra bolig, og med skrånende terreng vil det være til svært lite sjenanse for naboer. Eksisterende bolig ligger plassert helt nord på eiendommen, og en fradeling vil ivareta gode uteoppholdsarealer med gode lys /solforhold. Det vises til at eiendommen er godt tilrettelagt for en ny bolig, med vann og avløp lett tilgjengelig, etablert adkomst, og god tilgang på lekeplasser og bussholdeplasser. Det ønskes senere oppført en bolig med utgangspunkt i de vedlagte tegningene som er å anse som et skisseforslag. Ny bolig harmoniseres med øvrig bebyggelse, med kun mindre avvik knyttet til møneretning. Møneretningen er noe vridd for å følge terrengets profil (se kotene på situasjonskartet), og virker dermed mindre sjenerende for omgivelsene. I tillegg så har plasseringen (og møneretning) tatt utgangspunkt i eksisterende mur, som fører til mindre inngrep i det eksisterende.

(...)

Det søkes om dispensasjon for å bygge bolig med grunnflate inntil 30% av tomtearealet, og med bebyggelse på 2 etasjer sett fra nord og vest.

Det vises til at det er flere boliger i området som er bygget med 2 fulle etasjer, så boligen vil være i harmoni med områdets generelle karakter. På grunn av terrenget og at nærmest hele underetasjen vil ligge under terrengkant på øst- og sørsiden, vil boligen være lite synlig, og gjøre lite av seg. Fra gate og nabohus vil bygget fremstå som en 1-etasjes bolig.

På grunn av fradelingen og mindre størrelse på eiendommene vil det være nødvendig å øke utnyttelsesgraden for å få plass til et bolighus. Med ønske om å kunne bygge en bolig i tilsvarende størrelse som ellers i området blir det derfor naturlig å søke om å doble grensen for grunnflate (BYA), ettersom eiendommen er halvert. Grunnflate på inntil 30% vil medføre en bolig med tilsvarende størrelse som ellers i området. Det vises til skisseforslaget som viser en bolig med grunnflate på 29 % av tomtearealet.

(...)

Tomten er besiktiget av entreprenør, som har vurdert den som godt egnet til fradeling og senere oppføring av bolig som vil ta opp mye av nivåforskjellene i tomten. En ny bolig her vil også føre til fjerning av dårlig fylling/mur i forkant av tomten, og dermed god sikring med stabile murer i underkant av/ved ny bolig. En fremtidig bolig vil tilpasses godt til terrenget, og bli en naturlig del av områdets terrasserte bebyggelse.

Den terrasserte bebyggelsen og høydeforskjellene i området, gjør at en fradeling og oppføring av ny bolig ikke påfører naboer/gjenboere noe form for redusert utsikt eller solforhold. Mønehøyde på ny bolig vil ligge godt under mønehøyde på eksisterende bolig, og naboene ser enten langt over denne eller ligger på framsiden av boligen. Det vil heller ikke fremkomme siluetteffekter.

Det bemerkes at denne eiendommen er å anse som en av svært få eiendommer i planen som i det hele tatt kan være egnet for fradeling på grunn av beliggenhet og plassering av eksisterende bolig».

Hvilke hensyn må vurderes i forhold til dispensasjon fra planens tomtegrenser/utnyttelse:

Hensynet bak tomteinndeling og utnyttelse i reguleringsplaner handler om å sørge for at tomter får lys og luft og at det blir satt av nok areal til gode og funksjonelle uteområder. Bestemmelser om utnyttelse skal bidra til å begrense bygningsmassen på eiendommen, samt sikre et helhetlig bebygd preg i området.

Vurdering

I plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd er det to kumulative vilkår for innvilgelse av dispensasjon. Første vilkår er at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke må bli vesentlig tilsidesatt.

Vilkår to i plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd er at fordeler ved gjennomføring av tiltak skal være klart større enn ulemper

Personlige forhold blir sjelden lagt vekt på ved vurdering av dispensasjoner, da dette ofte er forhold som gjelder mange og som vil kunne gi uheldige føringer.

På 60 og 70 tallet ble det ofte avsatt et betydelig større tomteareal til uteopphold enn man gjør i dag. I tillegg vurderte man ofte et kupert terreng som ubebyggelig, noe som ble tatt hensyn til i vurdering av utnyttelsen. Dagens teknologi og krav gjør det mulig å sikre fjellet og bygge på kupert terreng uten at dette går ut over tilgjengelighet og sikkerhet.

Omsøkt tomt er stor og en ny bolig på eiendommen vil ikke føre til sjenanse for naboer, da den verken vil frata andre boliger tilsvarende utsikt og den vil heller ikke føre til mer innsyn.

Det er en del tomter i området som har tilsvarende størrelse på tomta, men ingen med tilsvarende plassering i forhold til naboeiendommer. En fortetting på omsøkt tomt vil derfor ikke uten videre kan gi føringer for andre tomteeiere i området.

Søm er et attraktivt boligfelt med nærhet til skole, barnehage, helsesenter og friarealer. Vi er derfor enig med søkeren i at infrastrukturen i området gir muligheter for fortettinger der hensynet bak bestemmelser ikke blir tilsidesatt. Den aktuelle tomta ligger i gul og rød støysone, men ifølge tiltakshaver er støyen blitt betydelig redusert etter at den nye Varoddbrua ble bygget. I samme område er det bygget flere boliger innenfor samme støysone og det er i denne saken mulig at støyforholdene kan ha endret seg både til forværring og/eller forbedring som følge av trafikkutviklingen. Dette må utredes i forbindelse med byggesaken slik at man kan iverksette nødvendige støyforebyggende tiltak både for uteområder og inne.

Fordelen ved fortetting må hovedsakelig ses på som et klimatiltak. Det bidrar til at ubebygde jordbruks- og friarealer blir bevart og det reduserer energibehovet per person da det muliggjør å utvikle og forbedre blant annet kollektive transportsystemer. Det reduserer forurensning ved at man i mindre grad behøver å benytte lange transportveier og man kan utnytte å få glede av offentlig infrastruktur.

Plan- og bygningssjefens konklusjon:

Plan- og bygningssjefen mener tomtedelingen ikke vil sette hensynet bak bestemmelser til side da den ikke vil føre til at verken sol, utsikt eller innsyn vil berøre naboer. Fortetting kan ses på som et viktig klimatiltak så lenge hensyn i forhold til naboer, vei, og sikkerhet ikke blir tilsidesatt. I denne saken er disse hensynene ivaretatt og siden tomten ikke har bebygde naboer verken mot vest eller syd, vil fortettingen i liten grad gi føringer for ande som ønsker tilsvarende fortetting.

Saksbehandler, Tone Skajaa Rye , dato

Punkt 143/22: Svanedamsveien 60 - første gangs behandling angående søknad om tilbygg med garasje og basseng

Bilag

Vedlegg 1 Dispensasjonssøknad

Vedlegg 2 Tegninger, snitt og situasjon

Vedlegg 3 Uttalelse fra byantikvaren

Vedlegg 4 Tilsvaret til byantikvarens uttalelse fra søker



Dato 10. august 2022
Saksnr.: BYGG-21/02822-11
Saksbehandler Tone Skajaa Rye
Godkjent av Gudveig Tønnesøl Dalaker
Venke Moe

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato

18.08.2022

**Svanedamsveien 60, 14/563 – første gangs behandling
angående søknad om tilbygg med garasje og basseng**

Forslag til vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget er enig i plan- og bygningssjefens innstilling og avslår søknaden. Hensynet bak bestemmelser som omhandler byggeforbudet i 100-meters beltet, plankrav og vilkår i forhold til tidstypiske områder, blir vesentlig tilsidesatt og fordelene med utvidelsen, som er personlige, overstiger ikke ulempene.

Sammendrag:

I Svanedamsveien 60 søkes det om å utvide bygget med et to etasjes tilbygg som skal romme 3 garasjer og 4 soverom med bad og oppholdsrom i andre etasje. I tillegg søkes det om å bygge et svømmebasseng plassert foran huset mot sjøen.

Tiltakene er i strid med plankravet- og vilkår angående tidstypiske områder i kommunedelplanen. I tillegg er tiltakene i strid med byggeforbudet i 100-meters beltet.

Både boligutvidelsen og svømmebassenget vil kreve vesentlige terrenginngrep i et meget idyllisk område ved sjøen og i fotenden av Myren gård. Det er fullt mulig å utvide bygget på en mer skånsom måte og i bakkant av huset.

Tiltakene slik de er omsøkt, vil sette hensynet bak bestemmelser vesentlig til side, da de vil kreve store terrenginngrep og høye murer i et område med stor eksponering fra sjø og fra land.

Fordelen med utvidelsen, som er rent personlige, overstiger ikke ulempene i denne saken.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Fagleder på byggesak
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

-  Vedlegg 1 Dispensasjonssøknad.PDF
-  Vedlegg 2 Tegninger, snitt og situasjon.pdf
-  Vedlegg 3 Uttalelse fra byantikvaren.PDF
-  Vedlegg 4 Tilsvar til byantikvarens uttalels...

Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Sakens bakgrunn og historikk.

Søknad om tilbygg, garasje og svømmebasseng ble mottatt 2. september 2021. Søknaden har blitt liggende ubehandlet i tråd med tiltakshavers ønske, som vurderte flere alternativer samtidig. Det ble blant annet arrangert en forhåndskonferanse i påsken 2022 hvor tiltakshaver ønsket å få vurdert en mer moderne utbygging.

Bygningsmyndigheten tok kontakt med søker og tiltakshaver i mai 2022 for å undersøke om det var ønskelig å få søknaden behandlet, samtidig som det ble varslet avslag. Tiltakshaver ønsket på dette tidspunktet å få behandlet søknaden.

Siden tiltaket omhandler dispensasjon fra krav om å utarbeide reguleringsplan, mener byggesaksavdelingen den bør behandles politisk.

Viktige saksopplysninger:

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til formålet bebyggelse og anlegg i kommunedelplanen for Kristiansand kommune (gjeldende fra 2011 – 2022)

I henhold til kommuneplanens bestemmelse §2 vil omsøkte tiltak kreve at det utarbeides en reguleringsplan. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon for eventuelt å kunne iverksettes.

Tomten ligger i et tidstypisk område som i kommunedelplanens §12B angir følgende:

«(...)Formålet er å sikre bevaring av karakteristiske områder hvor arealplan, bebyggelse og eiendomsstruktur både er tydelig, lite endret og der områdets egenskaper er tydelige og gjennomgående slik at de gir området karakter. Områdene regnes som ferdig utbygd og skal ikke fortettes med ny bebyggelse utover det som framgår av gjeldende reguleringsplaner. Bygningene kan utbedres, moderniseres og bygges om under forutsetning av at bygningens egenskaper og karakter er utgangspunkt for tiltakene. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk. Mindre tilbygg, påbygg og små bygninger kan vurderes tillatt dersom inngrepene innordner seg i strøkets karakter og nye løsninger stemmer overens med bestående bygg/eiendoms uttrykk og tekniske forutsetninger både i helhet og detalj. Garasjer skal kun være i en etasje og ha maksimalt bruksareal 30 m². Mønehøyde skal være maksimum fire meter. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen. Arker, kvister, takoppbygg eller liknende tillates ikke. Utomhusanlegg skal søkes bevart og ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedringer skal skje med tradisjonelle materialer og teknikker».



Fiskåtangens beskrives slik i kommunedelplanen for Kristiansand:

«Fiskåtangens 1950-tallet (B9) Eneboligområde fra 50-/60-tallet med tidstypiske, forholdsvis romslige tomter planlagt på en åsrygg med sjø på to sider. Vel planlagte boliger, området fremstår fremdeles godt intakt».

Eksisterende forhold

Omsøkt tomt ligger ved «foten» til Myren Gård og bygningen er plassert og tilpasset eksisterende terreng. Huset som står på eiendommen ble bygget i 1965 og det er tegnet av den anerkjente arkitekten Bernt A. Moe.

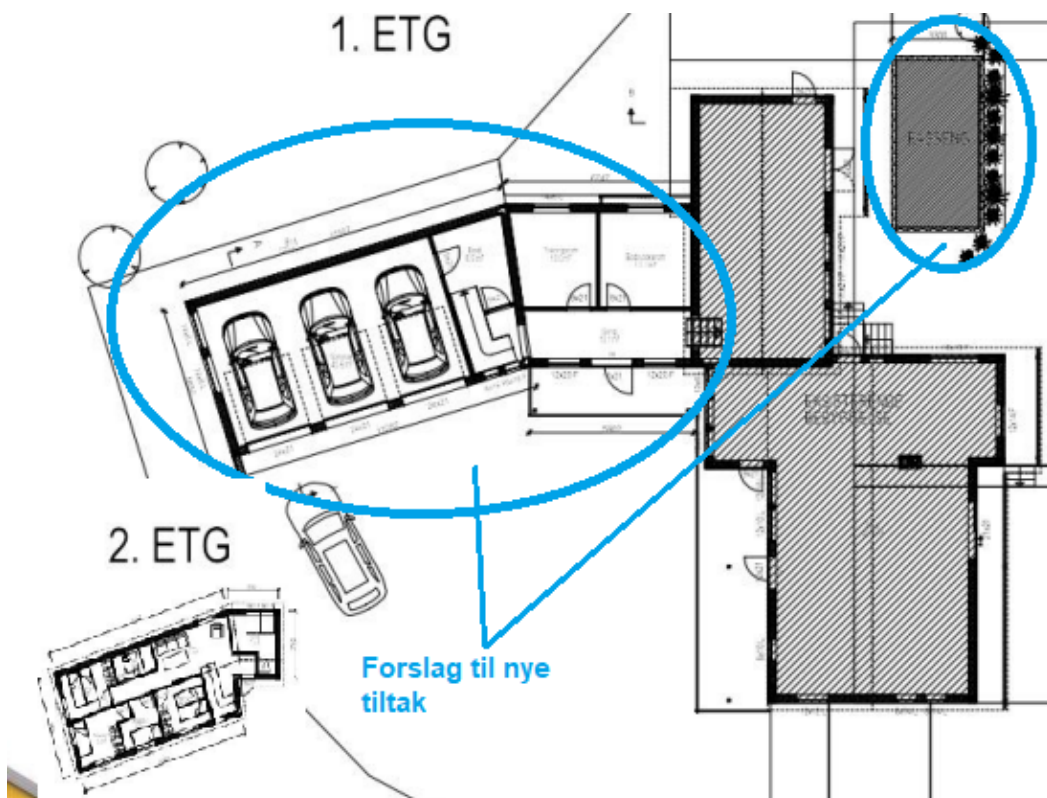
Det er med andre ord et arkitekttegnet hus med særpreg plassert svært landlig i 100-meters beltet som omsøkes.

Tomten er i tillegg plassert i forlengelsen av Fiskåtangens og lagt under samme bevaringshensyn med hensyn til takvinkel, plassering i terreng og garasjestørrelse mm.

Eiendommen grenser til Myren gård som er regulert til LNF-formål.



Bildet er hentet fra en artikkel i Abito i 2016.





Slik ser eiendommen ut i dag.

Uttalelse fra byantikvaren (vedlegg 3):

Hele uttalelsen kan leses i nevnte vedlegg. Kort oppsummert mener byantikvaren følgende:

«Byantikvarens fraråder at det gis tillatelse til ytterligere fortetting på eiendommen, og at både hensyn til kulturmiljø og til friarealer tilsier at videre arealutvikling i området må avklares gjennom planarbeid. Dersom en mot formodning skulle tillate bygging av garasje, vurderes tiltaket uansett til å være i strid med hensynet bak bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 12 b). Garasjen er med andre ord både større og høyere enn tillatt. Byantikvaren er av den oppfatning at det ikke er noe behov for å vurdere utforming av bygningene fra et estetisk synspunkt, men observerer at balkonger/terrasser ikke er i tråd med bygningens karakter og at utforming av dører er uheldig. Videre vurdering av tiltaket, inklusive svømmebasseng, kan ettersendes dersom en mot formodning skulle velge å behandle søknaden slik den er innsendt».

Tilsvar til byantikvarens uttalelse kan leses i vedlegg 4. Tilsvaret blir ikke referert til i denne utredningen da vår innstilling legger mer vekt på terrenginngrepet og byggeforbudet i 1-8.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon

Generelt om dispensasjon

Dispensasjon etter plan- og bygningslovens bestemmelser innebærer at det i et enkelttilfelle gis unntak fra bestemmelser i loven, forskrifter eller planer gitt i medhold av loven. En dispensasjon fra en plan endrer ikke planen, den innebærer bare at planen fravikes for det aktuelle tilfellet søknaden gjelder.

Det er ingen som har krav på å få dispensasjon og det skal ikke være kulant å fravike lov eller gjeldende planer uten at dette er grundig og faglig begrunnet. En praksis der det stadig gis enkeltdispensasjoner, uthuler og svekker arealplaner som overordnet styringsverktøy, og gir dårlig forutsigbarhet for grunneiere og tiltakshavere.

I motsetning til dispensasjon, er reguleringsplan et resultat av en prosess som sikrer informasjon og medvirkning. For å sikre en demokratisk beslutningsprosess og ivareta alle hensyn og interesser, må kommunen vurdere om tiltaket bør fremmes i form av en reguleringsplan.

Søkers begrunnelse for å få dispensasjon: (vedlegg 1)

Plankravet:

«(...)Vi mener at omsøkte tiltak ikke er av en karakter som bør ses i en større plansammenheng. Tiltakene vil ikke føre til endret bruk eller nye boenheter. Konsekvenser av tiltakene kan vurderes tilfredsstillende i dispensasjonsbehandlingen. Vi mener derfor at det kan dispenseres fra plankravet».

Byggeforbudet § 1-8 i PBL:

«(...)Bassenget er tiltenkt å følge terrengets naturlige nedtrapping mot sjøen for å gi en mest mulig skånsom opplevelse fra sjøen og omgivelser. Det er samtidig trukket nært inn mot boligen, på arealer som ikke er relevant for allmennhetens tilgang til strandsonen.

Tilbygget er trukket inn bak eksisterende bolig og inn til fjellet mot nord, for å legge særlig vekt på opplevelsen for allmennheten og øvrige omgivelser. Eiendommen grenser til friområde mot nordvest og har i seg selv stor utstrekning. Eiendommen og området for øvrig er fra før betydelig bebygd og vi anser derfor ikke at omsøkte tiltak vil føre til økt privatisering.

Tiltakenes utforming og plassering er gjort med fokus på terrengtilpasning».

Tidstypiske områder B9:

«(...)Vi minner også om ordlyden i bestemmelsen, hvor det står at bygninger kan utbedres, moderniseres og bygges om under forutsetning av at bygningens egenskaper og karakter er utgangspunktet for tiltakene. Videre står det at nye løsninger bør stemme overens med bestående bygg/eiendoms uttrykk og tekniske forutsetninger.

Bestemmelsen § 12. b) åpner for tilbygging og modernisering under gitte forutsetninger.

Vi mener at tiltakene kan vurderes å ivareta disse i tilstrekkelig grad. Vi mener at det her kan dispenseres uten at man vesentlig tilsidesetter bakenforliggende hensyn, da man i dispensasjonsvurderingen kan ta stilling til hvorvidt tiltaket i realiteten påvirker interesser som bestemmelsene kan være ment å ivareta. Vi kan heller ikke se at det omsøkte tiltaket vil ha noen negativ effekt på opplevelsen av luft og lys i området, svekker sikt/trafiksikkerhet, vanskeliggjør tilgjengelighet og bruk av området eller annet som er relevant i de aktuelle bestemmelsene».

Hensynet bak bestemmelser:

Hensynet bak plankravet, byggeforbudet i 100-meters beltet og bestemmelser om tidstypiske områder, handler om å bevare naturen i områder og sikre allmennhetens rett til å ferdes langs sjøen uten å måtte oppleve at de går på privatisert grunn.

Plankravet i kommunedelplanen er gitt for å sikre en forutsigbar utvikling av områder som i noen tilfeller blant annet kan føre til at det settes byggegrenser mot sjø, natur, fjell mm.

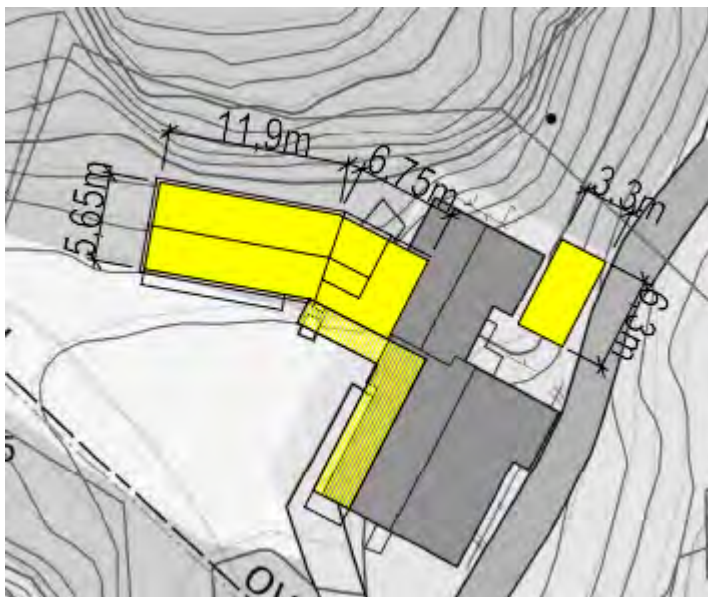
Noen av disse planmessige forholdene er tatt hensyn til i kommunedelplanens bestemmelser som omhandler tidstypiske områder og som i denne saken omhandler området B9

Vurdering

I plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd er det to kumulative vilkår for innvilgelse av dispensasjon. Første vilkår er at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke må bli vesentlig tilsidesatt.

Vilkår to i plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd er at fordeler ved gjennomføring av tiltak skal være klart større enn ulemper

Personlige forhold blir sjelden lagt vekt på ved vurdering av dispensasjoner, da dette ofte er forhold som gjelder mange og som vil kunne gi uheldige føringer.



Plan- og bygningssjefen er enig med søkeren i at tiltaket som omhandler utvidelsen er godt tilpasset arkitekturen i området, men vi er uenig i at tiltakene er tilpasset landskapet. Utvidelsen i bakkant av huset vil kreve store terrenginngrep og ut ifra kartet kan det se ut til at flere meter med fjell må sprenges bort.

Det samme gjelder svømmebassengets tilpasning, som vil minst kreve at det bygges en høy mur mot sjøen.

En utvidelse av bygget bør skje der det vil gi minst mulig terrenginngrep og i bakkant av

huset.

Selv om tomten er stor vil store deler av eiendommen kreve vesentlige terrenginngrep i et idyllisk område hvor det i utgangspunktet burde vært mulig å utvide eller bygge om huset mer tilpasset terrenget.

Konklusjon

Plan- og bygningssjefen går inn for å avslå søknaden. Hensynet bak bestemmelser som omhandler byggeforbudet i 100-meters beltet, plankrav og krav i forhold til tidstypiske områder, blir vesentlig tilsidesatt og fordelene med utvidelsen, som er personlige, overstiger ikke ulempene.

Punkt 144/22: Voielia 18, klage på tillatelse datert 17.3.2022

Bilag

Voielia 18, tillatelse til forstøtningsmur og fylling

Naboprotest (BYGG-20_06394 - Voielia 18 11_143_0_0, mulig ulovlig oppfylling).msg

2___Erklæring rett til bygge nærmere en 4 m fra felles grense

Site plan

Yusuf Aksoy og Anne Berit Ljosland, protest på nabovarsel..pdf

Tegning nytt snitt

Bildebekreftelser.pdf

Nabovarsel - 14.03.2021.pdf

Neighbor remarks

Neighbor remarks

13_KORR_Folgebrev_1. Vedleggsbrev søknad ett trinn

Klage for BYGG-21 - 01324.pdf

Kommentar til klage på vedtak.pdf

Voielia 18 11_143_0_0, mulig ulovlig oppfylling - innvilget utsatt frist for søknad.pdf

Voielia 18 11_143_0_0, mulig ulovlig oppfylling - Forhåndsvarsel om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt.PDF



Dato 2. mai 2022
Saksnr.: BYGG-22/00387-6
Saksbehandler Gudveig Tønnesøl Dalaker
Godkjent av Arne Kjell Brunes
Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
19.05.2022

Voielia 18, behandling av klage på tillatelse datert 17.3.2022

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 26.1.2022. Klagen fra Erling Haugen, Yosuf Aksoy, Elma Tharaldsen, Kim Andreassen og Terje Gundersen datert 2.2.2022 tas ikke til følge. Saken oversendes statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.

Sammendrag

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 26.1.2022 vedr. tillatelse til fylling og oppføring av støttemur.

Plan- og bygningssjefen godkjente i vedtak datert 26.1.2022 søknad om fylling og støttemur da tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon og det er levert skriftlig samtykke til plassering fra berørt nabo Kristiansand kommune, hjemmelshaver av gbnr. 11/83. Plan- og bygningssjefen kan dermed ikke se at det foreligger avslagshjemmel for omsøkte tiltak.

Vedtaket er påklaget av nabo gbnr. 11/145 Yosuf Aksoy og gjenboere gbnr. 11/867 Erling Haugen, gbnr. 11/179 Elma Tharaldsen, gbnr. 11/887 Kim Andreassen, samt gbnr. 11/182 Terje Gundersen som ikke er verken nabo eller gjenboer, i dokument datert 2.2.2022. I klagen går sakens historikk gjennom i detalj. Det vises til klagen i sin helhet da det er innhold i denne som ikke direkte har innvirkning på klagebehandlingen. Klagen kan oppsummeres med at klagerne ønsker fylling og mur tilbakeført. Det er ikke redegjort for feil eller mangler i vedtaket ut over at det er fra ansvarlig søker opplyst at det er to merknader til søknaden, mens kommunen hadde mottatt fire. Klager viser til at det forelå fem merknader.

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det fremkommer nye opplysninger eller andre momenter som skulle gi et annet utfall i saken. Plan- og bygningssjefen har ikke vurdert utsatt iverksetting da tiltaket allerede var utført før søknad om tillatelse forelå.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef Sign.

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

Voielia 18, tillatelse til forstøtningsmur og fylling

Nabomerknad

Erklæring rett til bygge nærmere en 4 m fra felles grense

Situasjons plan

Nabomerknad Yusuf Aksoy og Anne Berit Ljosland

Tegning nytt snitt

Bilder som vedlegg til nabomerknad Yusuf Aksoy og Anne Berit Ljosland

Utsendt nabovarsel

Merknad til søknad Yusuf Aksoy og Anne Berit Ljosland

Merknad til søknad Kim Andreasen

Klage på tillatelse

Merknad til søknad Erling Haugen

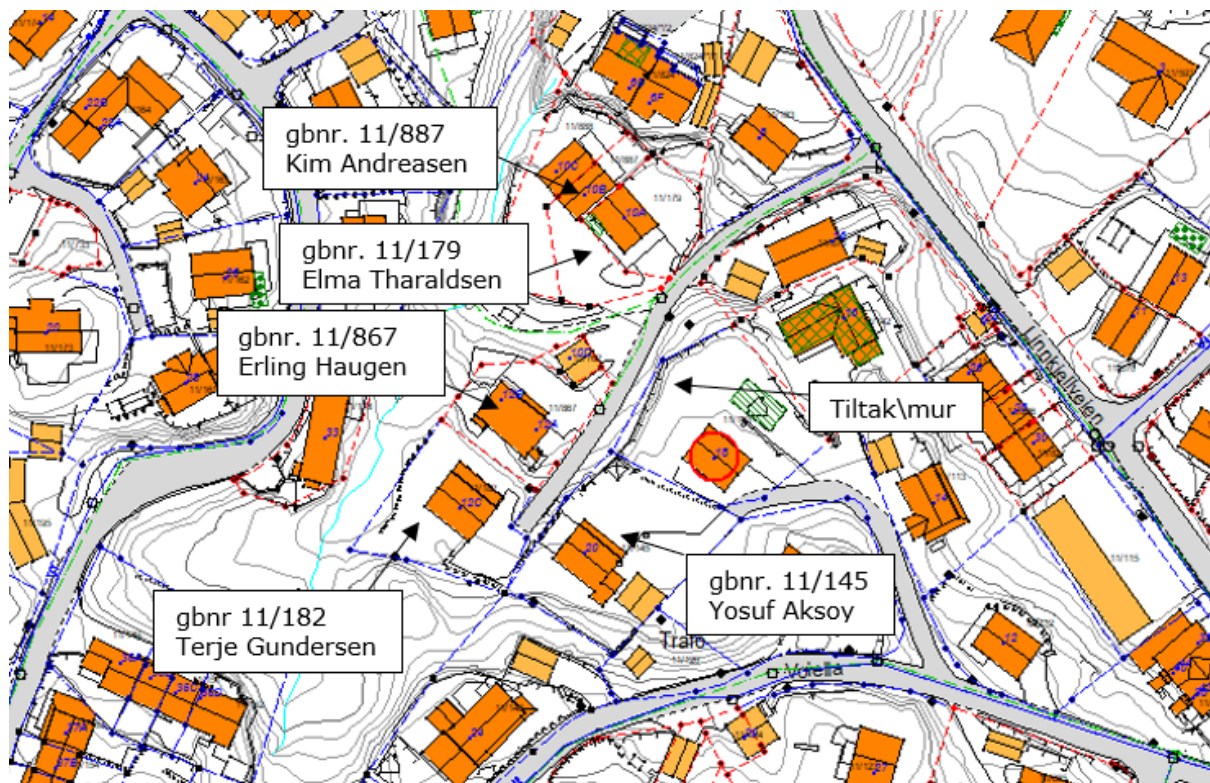
Kommentar til klage på vedtak.pdf

Kopi av utsatt frist i forbindelse med forhåndsvarsel om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt

Kopi av Forhåndsvarsel om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt

Saksutredning

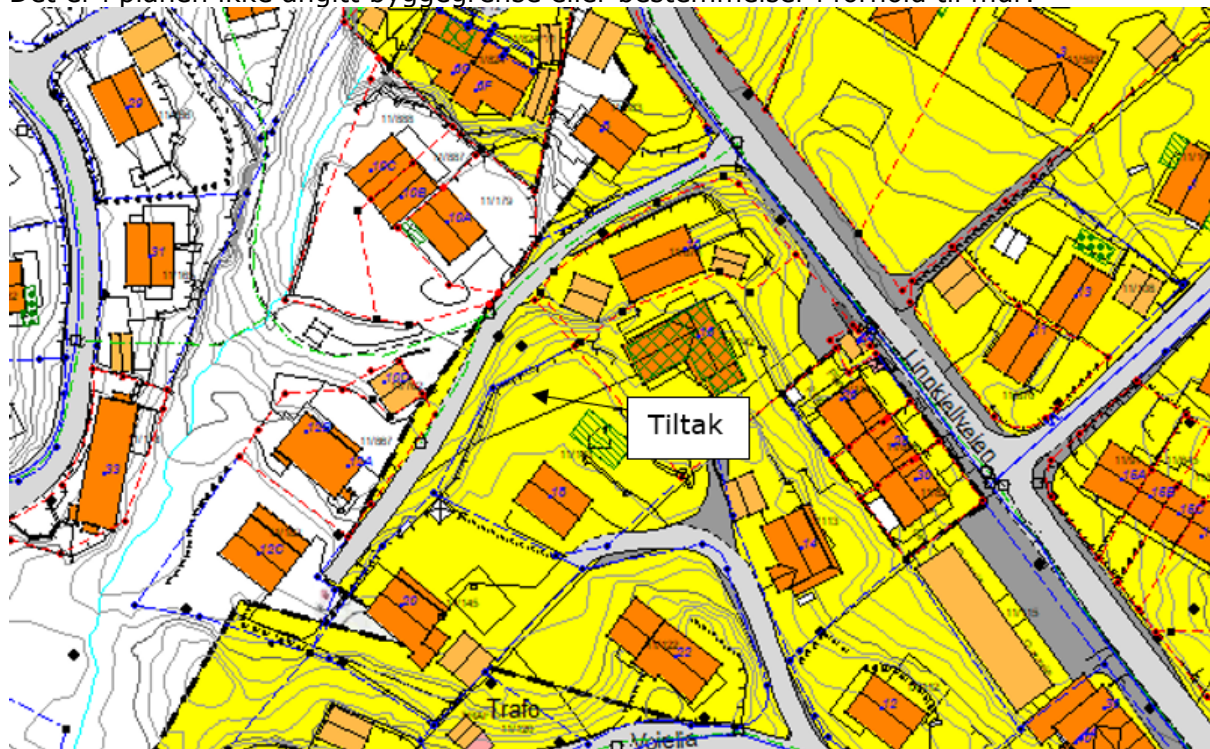
Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Reguleringsplan for Voie og Brøvig. Godkjent 29.11.1954. Formål bolig.

Det er i planen ikke angitt byggegrense eller bestemmelser i forhold til mur.



Eksisterende forhold

Tiltakseiendommen har et areal på 926,4m². Den er bebygd med en enebolig med garasje.

Søknaden

Søknad om forstøtningsmur og fylling ble mottatt 18.5.2021 med tilleggsdokumentasjon angående størrelse mottatt 14.10.2021, og kvalifikasjoner som selvbygger mottatt 24.1.2022. Tiltaket omfattet fylling av et areal mot gbnr. 11/83. Fyllingen går ut til forstøtningsmur som er omsøkt plassert i eiendomsgrense mot gbnr. 11/83, og dekker et areal på ca. 300m². Muren har en maksimal høyde oppgitt til 1,8m mot gbnr. 11/83. Avstandserklæring for tiltak nærmere felles eiendomsgrense enn 4 meter foreligger. Tiltaket var i tillegg omsøkt med avstand 1 meter til gbnr. 11/142 og 1 meter til gbnr. 11/145. Mot de to sistnevnte eiendommene er muren maksimalt 1 meter høy. Både mur og fyllingsfot ble omsøkt plassert minst en meter fra eiendomsgrenser.

Spesielle forhold

Søknaden er et resultat av en ulovlighetsoppfølging i sak 20/06394. Det ble i denne saken gitt anledning til å omsøke allerede utførte tiltak i henhold til god forvaltningsskikk. Saken skal derav behandles som om tiltaket ikke var utført.

Avstand til nabogrense

Tiltaket ble søkt oppført 0 meter fra nabogrense. Det foreligger underskrevet erklæring fra nabo på eiendommen gnr. 11, bnr. 83. Det ble vurdert at tiltaket ikke vil medføre sjenanse eller ulemper for naboeiendommen ved å innvilge tillatelse etter pbl. § 29-4 tredje ledd, bokstav a). Det ble henvist bl.a. til at tiltaket ikke vil ha negativ innvirkning ifht. naboeiendommens tilgang til lys og luft mellom bygg.

Protester/bemerkninger til søknad

- 1) Det ble mottatt en merknad fra Yusuf Aksoy og Anne Berit Ljosland datert den 22.4.2021. I merknaden ble det vist til at tiltakene allerede var utført, og at søknaden omfatter en etter godkjenning av tiltak. Det vises samtidig til at det er utsendt forhåndsvarsel om pålegg fra kommunen angående omsøkte tiltak. Det ble vist til at søknadsdokumentasjonen ikke var i tråd med utførte tiltak. På tegninger fremstår det som om muren er maksimalt 1,8m, mens oppførte mur har en maksimal høyde på 2,25m. Samtidig viser merknadshaver til at omsøkte fylling er 2,14m mens tegninger viser en skråning med høyde 30cm. Merknadshaver viste samtidig til en del informasjon om tiltak på tiltakseiendommen som ikke angår denne saken, men som etter merknadshavers mening bør ligge til grunn for vedtak i denne saken. Dette gjaldt en søknad om fradeling av tomt. Det ble vist til at dersom omsøkte fylling godkjennes vil en eventuell ny bygning på et eventuelt fradelte areal, bli svært høy.
- 2) Det ble mottatt en ny merknad fra Yusuf og Anne Berit Ljosland datert 21.5.2021. I merknaden ble det vist til at muren skjemma området og at det har vært ras fra området etter utføring av tiltak. Merknadshaver mener det er fare for brukere av veien både i bil og til fots. Tiltakshaver og søknadsprosessen omtales i merknaden.
- 3) Det er mottatt en merknad fra Elma Tharaldsen den 26.4.2021. I merknaden vises det til at merknadshaver savner informasjon i forbindelse med en pågående reguleringsendring av tiltakseiendommen. Det vises til at merknadshaver protesterer mot regulering av nytt bygg på tiltakseiendommen. Merknadshaver viser til at oppførte mur ikke ser trygg ut, og at merknadshaver er utrygg i forhold til egen eiendom da en utglidning vil havne på hennes eiendom hvor barn leker. Merknadshaver «forventer» at kommunen gjør tiltak og sørger for at muren rives, evt. sikres. I merknaden løfter merknadshaver frem tiltak på naboeiendommen, fradeling og oppføring av ny bolig, samt regulering, som ikke angår denne saken.
- 4) Det er mottatt en merknad fra Kim Andreassen, datert 26.4.2021. I merknaden vises det til at de tegninger som ligger til grunn for søknaden ikke stemmer med de faktiske forhold. Mur og fylling skjemma ut hele området etter

merknadshavers vurdering. Merknadshaver viser til at muren er ulovlig oppført og verken kan eller bør godkjennes.

Ansvarlig søkers kommentarer til protester

Ansvarlig søker har kommentert merknader ved innsendelse av søknad. Søker viser til at tiltaket er omsøkt i ettertid slik som merknadene påpeker. Det minnes om at slike søknader skal behandles som om tiltaket ikke var utført. Omsøkte tiltak er i henhold til det søker \ tiltakshaver oppfatter vil kunne godkjennes av kommunen.

Plan- og bygningssjefens kommentarer til protester

Når det gjelder forskjell på omsøkte tiltak og allerede utførte tiltak så behandler kommunen søknaden slik den foreligger. Det betyr at det er søknadsdokumentasjonen som ligger til grunn for vedtak, og dersom tiltak er utført i strid med vedtak må tiltak tilbakeføres til det som ligger til grunn for en eventuell godkjenning. I forhold til merknadshavers bekymring for sikkerheten vises det til at tiltaket er plassert i tiltaksklasse 1 og at det er erklært ansvar for prosjektering av kompetent foretak. Tiltakshaver ble bedt om mer dokumentasjon i forhold til kvalifikasjoner som selvbygger.

Selvbygger

Kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig, uten hensyn til kravene til ansvarlige i SAK10 kapitlene 9, 10 og 11, dersom personen sannsynliggjør at arbeidet godkjenningen gjelder vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. I dokument mottatt 24.1.2022 er det vist til medhjelpers kvalifikasjoner. Medhjelper er oppgitt til å være samme person som i dag driver firmaet SJ Entreprenør AS og innehar sentral godkjenning for denne type arbeider. I 2016, da muren ble oppført, hadde samme medhjelper et enkeltmannsforetak med sentral godkjenning for denne type arbeider. Forskriftens krav til kvalifikasjoner for utførelse av tiltaket, anses dermed ivaretatt.

Plan- og bygningssjefens vedtak av 26.1.2022

Plan- og bygningssjefen godkjente oppføring av mur og fylling i henhold til søknadsdokumentasjon mottatt komplett 24.1.2022 i vedtak datert 26.1.2022. Søknaden var i henhold til bestemmelser i lov, forskrift og reguleringsplan. Det forelå skriftlig samtykke til plassering da plasseringen utfordrer plan- og bygningsloven § 29-4. Alle tiltakets fagområder var ansvarsbelagt. Vedtaket gjelder en fylling av et areal på ca 300m² mot gbnr. 11/83. I tillegg omfatter vedtaket en støttemur med maksimal høyde 1,8m mot gbnr. 11/83. Tiltaket er i tillegg omsøkt med avstand 1 meter til gbnr. 11/142 og 1 meter til gbnr. 11/145. Mot de to sistnevnte eiendommene er muren maksimalt 1 meter høy. Både mur og fyllingsfot skal plasseres minst en meter fra eiendomsgrense.

Klage

Det er mottatt en fellesklage på vedtaket datert 2.2.2022. Det vises til klagen i sin helhet. Klagen er signert:

<u>Gbnr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>Hjemmelshaver</u>	<u>Nabo \gjenboer</u>
11/867	Linnkjellvn. 12 A og B	Erling Haugen	Gjenboer
11/145	Voielia 20	Yosuf Aksoy	Nabo
11/179	Linnkjellvn. 10A	Elma Tharaldsen	Gjenboer
11/187	Linnkjellvn. 10B	Kim Andreassen	Gjenboer
11/182	Linnkjellvn. 12C	Terje Gundersen	Ingen av delene

I klagen fremkommer det flere beskyldninger og påstander som ikke vedgår saken, og kommenteres heller ikke.

Sakens historikk gjennomgås relativt inngående med en påfølgende konklusjon om at allerede utførte tiltak er gitt «tilgivelse». Samtidig påpekes det at det i vedtaket står at tiltaket kan påbegynnes, enda tiltaket allerede er utført. Klagen viser til at søker har oppgitt feil antall innkomne merknader ved innsending av søknad.

Ansvarlig søkers kommentar til klage

Ansvarlig søker har kommentert klagen i skriv av 7.4.2022. Søker viser til at en har forståelse for at klagerne har andre ønsker enn tiltakshaver. Det redegjøres videre for at søknaden gjelder en etter godkjenning av allerede utførte tiltak, og at dokumentasjon i ulovlighetssaken ligger til grunn for utarbeidelse av søknadsdokumenter. I kommentaren viser søker til at det er gitt anledning til å omsøke tiltaket etter utførelse, i henhold til forvaltningsskikk. Dette medfører at tiltaket skal behandles som om det ikke var utført, og at det er dette søker har forholdt seg til i dokumentasjonen. Hvorvidt kommunen vil følge opp saken i henhold til plan og bygningsloven kap. 32 etter behandling av søknaden, er ikke en del av selve byggesøknaden og eventuelt bli tatt hånd om av kommunen. Søker viser til at det ikke er dem som har ansvarsrett i forhold til sikkerheten rundt utførte tiltak, men at dette er belagt med ansvar i søknaden. Også her kan kommunen kjøre tilsyn dersom kommunen mener det foreligger grunnlag for det. Når det gjelder antall merknader til søknaden vises det til at søker kun har mottatt to, men at det ikke er uvanlig at naboer sender merknader til tiltak direkte til kommunen.

Utsatt iverksetting av vedtak

Klagen er ikke gitt oppsettende virkning da tiltaket allerede var oppført før søknad forelå.

Plan- og bygningssjefens vurdering av klage

Plan og bygningssjefen kan ikke se at tiltaket er i strid med noen bestemmelser, verken i lov, forskrift eller reguleringsplan. Det er innhentet samtykke til plassering i henhold til plan- og bygningsloven § 29-4, og alle fagområder er belagt med ansvarsrett. Etter plan- og bygningsloven har tiltakshaver\søker et rettskrav på å få gjennomført sine bygge ønsker ubeskåret dersom det ikke foreligger et tilstrekkelig rettslig grunnlag for å avslå søknaden. Kommunen kan ikke avslå fordi den ikke finner det hensiktsmessig eller ønskelig å gi tillatelse.

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det fremkommer opplysninger i klagen som ikke var kjent ved førstegangsbehandling. Det følger av plan- og bygningsloven § 21-4 første ledd at når søknaden er fullstendig, skal kommunen snarest mulig gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningslovgivningen. Dette er lovfesting av prinsippet om at plan- og bygningsloven er en «ja-lov», jamfør prop. 99 L 2013/2014. Det foreslås derav å ikke ta klagen til følge, men å sende saken til statsforvalter for endelig klagebehandling.

Punkt 145/22: Trobbevann 578/16/0/0, skogskoie og uthus oversendes til politisk behandling

Bilag

Trobbevann 578/16/0/0, skogskoie og uthus - varsel om avslag

Søknad skogshusvære gnr. 578 bnr. 16 .msg

Søknad og nabovarsling.pdf

B-1 Søknad disp og redegjørelse.pdf

Kart og tegninger.pdf



Dato 1. juli 2022
Saksnr.: BYGG-22/00423-10
Saksbehandler Rune Sandaker
Godkjent av Gudveig Tønnesøl Dalaker
Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
18.08.2022

Trobbevann 578/16/0/0, skogskoie og uthus

Forslag til vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget vurderer at omsøkt tiltak er en fritidsbolig. Videre avslår vi søknad om dispensasjon fordi hensynene bak § 5 b.) i kommunedelplanen for Songdalen blir vesentlig tilsidesatt. Kommunedelplanens arealformålet LNFR og plankrav er ikke vurdert da overnevnte bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt.

Sammendrag

Saken gjelder oppføring av ei skogskoie og et uthus med bod og WC ved Trobbevannet. Det er søkt om dispensasjon fra § 5 b.) og § 6 a.) i kommunedelplanen for Songdalen. Byggesaksenheten vurderer det er ikke nødvendig med dispensasjon fra § 1-8 i pbl. for tiltakene da byggeforbudet langs vassdrag er ivaretatt i § 5.b) i kommunedelplanen for Songdalen.

Byggesaksenheten vurderer at omsøkt skogskoie framstår som en fritidsbolig. Bygging av en ny fritidsbolig i dette området er avhengig av reguleringsplan etter kommuneplanbestemmelse § 2. Plankrav og dispensasjon fra arealformålet LNFR.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg

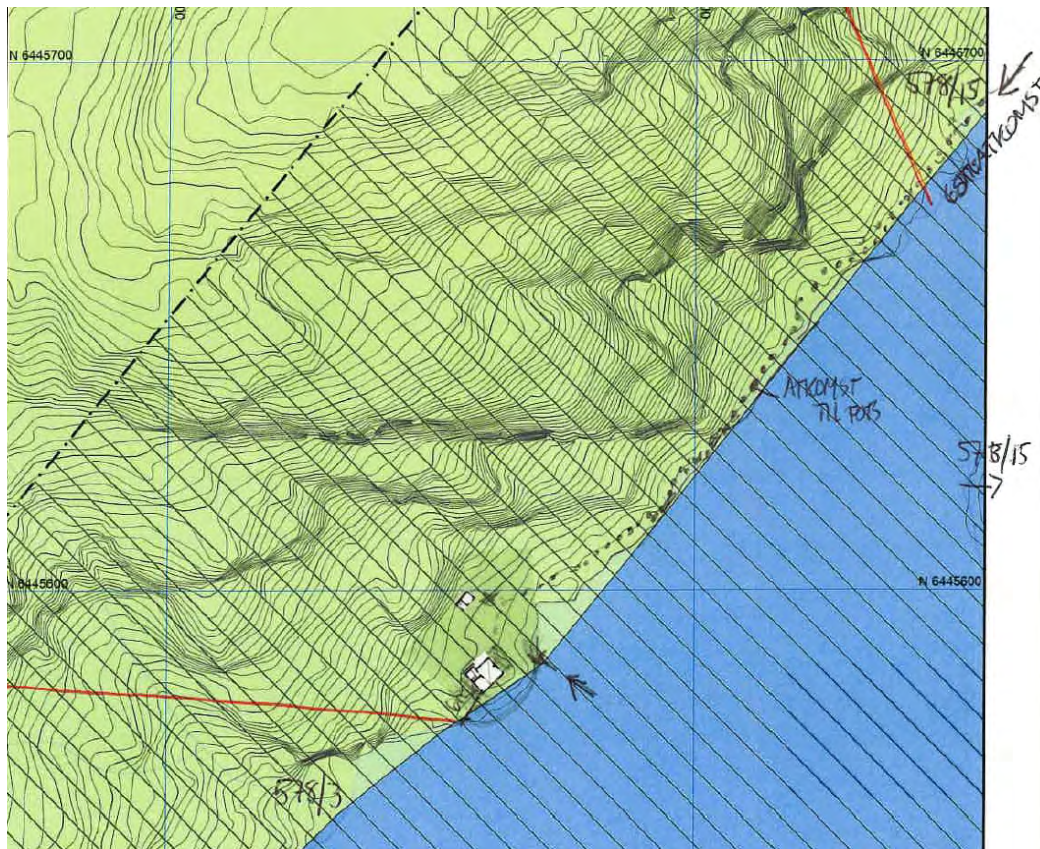
- 1 Trobbevann 578/16/0/0, skogskoie og uthus - varsel om avslag
- 2 Søknad skogshusvære gnr. 578 bnr. 16 .msg
- 3 Søknad og nabovarsling.pdf
- 4 B-1 Søknad disp og redegjørelse.pdf
- 5 Kart og tegninger.pdf

Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

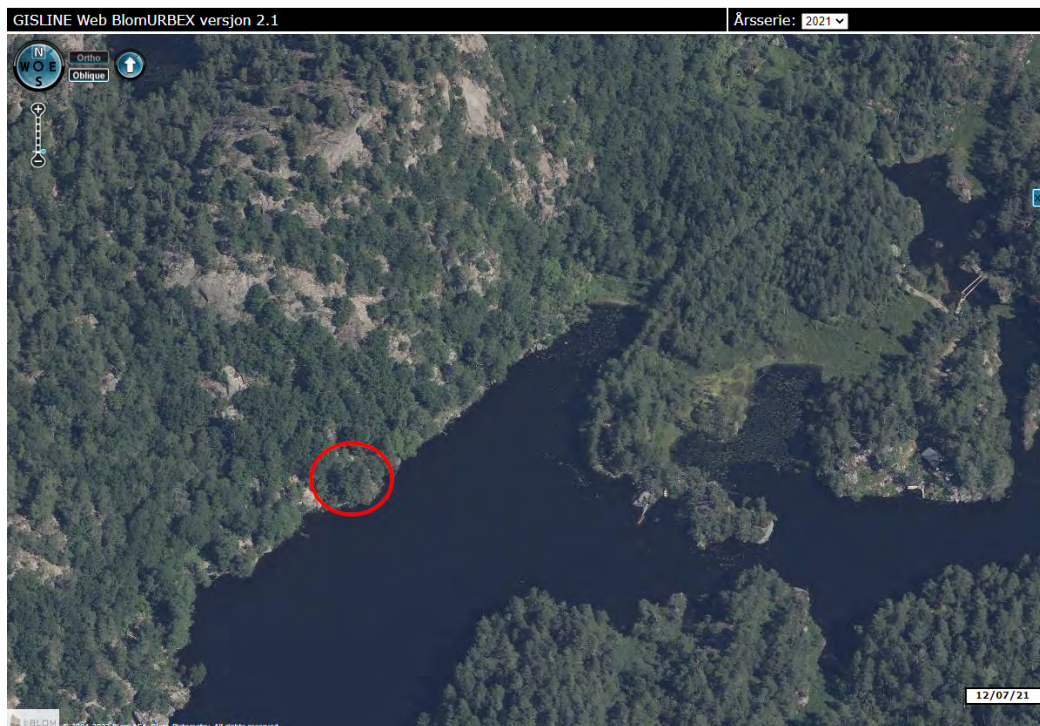
SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart

Oversiktskart over planområdet:



Skråfoto hvor området er markert med rød sirkel:



Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av Kommuneplanen for Songdalen 2012-2016.
Godkjent 26.09.2012. Formål LNFR.

Området ligger innenfor kommuneplanbestemmelse § 6 hensynssoner, bokstav a) drikkevannsforsyning (11-8 bokstav a og d). I området gjelder klausuleringsbestemmelsene for drikkevann.

Eksisterende forhold

Eiendommen og området ligger innenfor arealformålet LNFR i kommuneplanen for Songdalen og er ikke bebygd.

Søknaden

Det søkes om tillatelse til å bygge ei skogskoie og et uthus. I forbindelse med søknaden om tillatelse søkes det dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 5.b) lokalisering i forhold til vassdrag (pbl. § 11-11 nr. 5) og § 6.a) drikkevannsforsyning (11-8 bokstav a og d). Byggesaksenheten vurderer det er ikke nødvendig med dispensasjon fra § 1-8 i pbl. for tiltakene da byggeforbudet langs vassdrag er ivaretatt i § 5.b) i kommunedelplanen for Songdalen.

Søknaden er mottatt 13.02.2022

Søker/tiltakshaver har kommet med følgende argumenter i forbindelse med vurdering av skogskoien:

Hei da har jeg hatt samtale med tiltakshaver nå i dag. SE at dere mener at dette framstår som en hytte.

Vi vil poengtere at det er prosjektert en skogskoie, eier har stor skogeiendom som er uveisom og det dannet bakgrunn for at vi prosjekterte størrelse på det som er målt opp på tuften/grunnmuren som står her fra før.

Størrelsen er ikke økt. I dette tilfellet er det det lille uthuset som er et tillegg til tidligere oppført koie, det er valgt av hensyn til å kunne ha ved til fyring og budo. Ved tidligere bruk av koie her så har nok dette ikke hatt hygieniske forhold som dette, men vi mener at det ii 2020 bør ha en slik løsning.

Vi kjenner til at skogskoier ofte har dette separat, da koier er små i utstrekning. (I andre kommuner i Agder er det vanlig at uthus ved skogsvære også er en sikringsbu).

Det ble også laget en alkove og ikke et vanlig soverom så det er usikkert hvorfor dere vurderer det til å være en hytte med denne størrelsen? Hvis alkoven er et hinder så kan den fjernes.

Mulig du kan si noe om forskjellene her, så vil vi innrette oss etter det.

Dersom det må søkes om hytte for å få til en skogskoie, så kan vi selvsagt gjøre det ,men her har behovet vært å ha en hvilemulighet ved hogst.

Som prosjekterende har jeg sett i kommuneplanens arealdel for Songdalen kommune (kommunedelplan pr. nå) og for Kristiansand kommune arealdelen.

I Songdalens bestemmelser er det følgende tekst å ta hensyn til:

kan nødvendige driftsbygninger i landbruket lokaliseres innenfor 50 – metersonen til vassdraget.

I Kristiansand kommunes arealdel står det ingen arealgrenser for skogskoie.(§ 16A), Men at bebyggelse ikke skal plasseres på dyrket mark hvilket ikke er tilfelle her.

Jeg antar at manglende bestemmelser om skogshusvære beror på at Kristiansand kommune ikke er en typisk skogskommune, noe Songdalen har vært gjennom årene.

Hvis kommunen har vurdert saken til å være mer positiv dersom man søker på hytte så vil vi vurdere å gjøre om søknaden, men det var altså ikke hensikten fra tiltakshavers side. Dette som svar på mailen din nedenfor.

Byggesaksenhetens svar på søker/tiltakshavers argumenter:

Det fremgår klart, etter vår vurdering, på tegninger at omsøkt tiltak ikke er en skogskoie, men ei hytte, og at den vil bli brukt til beboelse. Vi kan ikke se å ha mottatt en god nok dokumentasjon/begrunnelse på hvorfor dette er et nødvendig tiltak for eiendommens landbruk. Hvis dere ikke endrer tiltaket så må dere endre søknaden slik at det søkes om tillatelse til oppføring av ei hytte, samt søke om dispensasjon fra arealformålet LNR med nytt nabovarsel.

Som nevnt tidligere i vår korrespondanse så vil ikke byggesaksenheten endre sin vurdering vedrørende tidligere oppført koie så lenge det ikke finnes en tillatelse.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Miljøvernenheten har kommet med følgende uttalelse:

Jeg kan sjekke naturkart ang. biomangfold om det trengs.

Når det gjelder avløp, uten innlagt vann og Cinderella toalett trenger man ikke utslippstillatelse.

Miljøvernenheten har kommet med følgende uttalelse:

Parkvesenet er bedt om å gi en uttalelse til søknad om skogskoie på gnr. 578. bnr. 16. Det søkes om dispensasjon for tiltaket.

Dersom en bygning er nødvendig for en god landbruksmessig drift av eiendommen er det ikke nødvendig med dispensasjon fordi tiltaket da vil være i tråd med LNF-formålet. 578/16 er en landbrukseiendom med 7 dekar dyrka jord, ca. 280 dekar produktiv skog og ca. 117 dekar annet areal. Den omsøkte plasseringen ligger ca. 2,5 km fra gårdstunet.

Det er etter parkvesenets vurdering ikke nødvendig med en skogskoie for en forsvarlig drift av skogen. Den omsøkte plasseringen er heller ikke naturlig dersom skogsdrift er formålet.

Dersom dette skal vurderes som en ordinær fritidsbolig er det i strid med formålet, og i strid med avstandskrav fra vann. Parkvesenet tilrår at dispensasjonssøknaden avslås.

Juridisk grunnlag

Plan- og bygningsloven § 19-2.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Barn og unges interesser

Ingen konsekvenser, utenom at 50-metersbeltet langs vassdrag nedbygges og kan medføre begrenset tilgang.

Miljøkonsekvenser

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

Kommunens database for biologisk mangfold er sjekket, og det er ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket ikke å komme i konflikt med naturmangfoldloven.

HMS/Folkehelse

Ingen betydning for HMS/folkehelse.

Vurdering

Tiltaket er i strid med følgende bestemmelser:

- kommuneplanens bestemmelse § 2. Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

- kommuneplanens bestemmelse § 5.b) lokalisering i forhold til vassdrag (pbl. § 11-11 nr. 5)
- kommuneplanens bestemmelse § 6.a) drikkevannsforsyning (11-8 bokstav a og d)
- kommuneplanens arealformål LNFR

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra:

- kommuneplanens bestemmelse § 5.b) lokalisering i forhold til vassdrag (pbl. § 11-11 nr. 5)
- kommuneplanens bestemmelse § 6.a) drikkevannsforsyning (11-8 bokstav a og d)

Byggesaksenheten vurderer det er ikke nødvendig med dispensasjon fra § 1-8 i pbl. for tiltakene da byggeforbudet langs vassdrag er ivarettatt i § 5.b) i kommunedelplanen for Songdalen.

Ansvarlig søker/tiltakshaver begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at:

«den aktuelle eiendommen er på nærmere 3 mål, og vil således kunne bære mer bebyggelse enn mindre tomter uten at denne framstår tungt utnyttet.

Eiendommens kvaliteter mht. adkomst, parkering, uteopphold, etc. vil ikke påvirkes av det omsøkte.

I denne saken har ikke det berørte arealet noen interesse eller funksjon for andre, og benyttes ikke f.eks. for tilkomst til sjøen. Tiltaket er ikke plassert direkte mot sjø. Og bygningen ligger ikke rett i vannkanten. Vi kan ikke se at tiltaket er egnet til å gi folk som ferdes med båt langs dette kyststrekket en endret visuell opplevelse. Arealene som ønskes bebygd er inntil dagens bolig, og man vil ikke bebygge urørt terreng eller ha behov for inngrep som anses som utfordrende mht. vern av naturmiljøet i området.

Endringene vil medføre en økning i funksjonalitet, sikre nåværende og fremtidige behov og boligen vil fungere godt som et felles hjem for 3 generasjoner.»

Ellers vises det til søknaden i sin helhet.

Byggesaksenhetens vurdering av søknad om dispensasjon:

Kommunedelplanens bestemmelse § 5.b)

Området er ikke bebygd og tiltaket vil medføre en unødvendig nedbygging av 50-metersbeltet langs vassdrag. Tiltakene vil ikke bevare bestemmelse § 5.b ved å bevare natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, samt å begrense utbygging i overnevnte områder. Tiltakene vil skape større privatisering på eiendommen og ha betydning for allmenne interesser/tilgang. Videre vurderer vi at plasseringen ikke er i samsvar med skogskoie og at søker/tiltakshavers begrunnelse for behovet av ei skogskoie ikke kan tilknyttes som nødvendig husvære for skogsdrift. Viser også til avsnitt i Parkvesenets uttalelse:

Det er etter parkvesenets vurdering ikke nødvendig med en skogskoie for en forsvarlig drift av skogen. Den omsøkte plasseringen er heller ikke naturlig dersom skogsdrift er formålet.

Det er uheldig dersom det godkjennes skogskoier med denne utformingen, siden dette fremstår som en fritidsbolig. Ved å gi en dispensasjon fra bestemmelsen vil det gi uheldige presedensvirkninger som medfører at kommunedelplanens virkning som styringsdokument for byggesaksavdelingen, og som informasjonsgrunnlag for innbyggerne, vil bli svekket.

Byggesaksenheten vurderer at hensynene bak bestemmelsen i kommunedelplanens § 5.b). Første vilkår for dispensasjon er ikke oppfylt og byggesaksenheten skal ikke behandle dispensasjonen videre når andre ledd, første punktum, ikke er oppfylt fordi loven består av to kumulative vilkår.

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

Saksbehandler, Rune Sandaker
27.06.2022

Punkt 146/22: 1538 Detaljregulering, Songdalsvegen 224 mfl - politisk prinsippavklaring angående fortsatt planarbeid

Bilag

1. Innspill Fylkeskommunen
2. Innspill Naturvernforbundet
3. Innspill NVE
4. Innspill Statsforvalteren
5. Saksfremlegg ifm. offentlig ettersyn og politisk avklaring
6. Vedtak BSU offentlig ettersyn og politisk avklaring



Dato 23. juni 2022
Saksnr.: PLAN-20/01656-57
Saksbehandler Nina Malo
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
18.08.2022

1538 Detaljregulering, Songdalsvegen 224 mfl - politisk prinsippavklaring angående fortsatt planarbeid

Forslag til vedtak

[Administrasjonen fortsetter planarbeidet og fremmer reguleringsplanen for Songdalsvegen 224 mfl. til sluttbehandling.](#)

Bakgrunn

Planforslaget ble startet opp 2016 i tidligere Songdalen kommune, hvor administrasjonen anbefalte oppstart av planen. Saken har ikke vært forelagt politisk behandling i tidligere Songdalen kommune. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for fem tomannsboliger med tilhørende infrastruktur og lekeplass, nord for Songdalsvegen 224 i Hortemo.

Plan- og bygningssjefen la saken frem til politisk avklaring i By- og stedsutviklingsutvalget den 26.11.2020 (saknr 146/20). Årsaken er at planområdet er regulert til LNFR-område i kommuneplanen, samt at planforslaget omdisponerer 2,8 daa registrert som dyrket mark. Omdisponering av dyrket jord er et tema som By- og stedsutviklingsutvalget generelt er opptatt av og administrasjonen bad derfor om en avklaring på om planarbeidet skulle sendes ut på høring. Utvalget vedtok (9/2) at planarbeidet skulle fortsette og at planen kunne sendes ut på høring.

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Songdalsvegen 224 -228 - 604/21 mfl.- med plankart sist datert 08.05.2020 og bestemmelser sist datert 08.05.2020, ut til offentlig ettersyn.

2. Administrasjonen gis fullmakt til å foreta nødvendige faglige justeringer av planforslaget før planen blir lagt ut til offentlig ettersyn. Plandokumentene bearbeides slik at disse får en god kvalitet og prosjektet er gjennomførbart.

Innspill ifm. offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 30.04.2022-13.06.2022. Det kom inn 4 merknader og en innsigelse fra NVE. Grunnlaget for innsigelsen er at det ikke er dokumentert at kravene til sikkerhet mot kvikkleireskred ivaretatt. Det er heller ikke dokumentert at kravene til sikkerhet mot flom er tilstrekkelig utredet og ivaretatt.

Det kom i tillegg innspill fra Statsforvalteren og Fylkeskommunen som oppfordret kommunen til å vurdere på nytt om dette er en utbygging som er nødvendig å gjennomføre, og gir faglig råd om å avslutte planarbeidet.

Statsforvalteren er enig i det faglige innspillet fra Parkvesenet i kommunen: «*Selv om bruken av berørt jordbruksareal per i dag ikke er aktiv, så er det ikke bruken som definerer statusen på arealet. Status er fulldyrket jordbruksareal. Parkvesenet mener at det i kommunen er et stort tilfang av regulerte boligtomter, men lite dyrka mark. Det er ingen spesielle grunner som skulle tilsi at en regulerer bort LNFR-formålet på dette arealet. Parkvesenet mener at en regulering som foreslått vil føre til et lite boligfelt helt inntil tunet på landbrukseiendommen. En slik plassering kan medføre konflikter mellom landbruks- og boliginteressene. Selv om det ikke er dyrkingsarealer eller driftsbygninger på gårdstunet kan det bli konflikter knyttet til lukt, støy og transport knyttet til driften. Parkvesenet vurderer det dit hen at planforslaget vil være med på å svekke ressursgrunnlaget og muligheten for landbruksdrift i fremtiden. Dette er ikke ønskelig*».

Statsforvalteren mener dersom nedbyggingen av dyrket mark skal bli mindre framover enn til nå, så er denne planen et eksempel på et tiltak som det er små samfunnsmessige kostnader og ulemper med å avstå fra. Fylkeskommunen skriver i sitt innspill at de støtter statsforvalterens vurdering og råd til kommunen om å avslutte planarbeidet.

Naturvernforbundet har også kommet med innspill og protesterer mot nedbygging av jord til boligformål, spesielt siden det ikke er mangel på boligtomter i kommunen. Storpolitiske hendelser i Europa kan medføre snarlig knapphet på mat. Norge trenger all den jord som fortsatt er igjen.

Politisk avklaring

Overordnede planmyndigheter har gitt faglige råd om å avslutte planarbeidet av hensyn til jordvern. Dersom by- og stedsutviklingsutvalget mener at disse rådene skal følges ser vi det som lite hensiktsmessig å pålegge forslagsstiller å utarbeide kostbare utredninger på kvikkleire og flom. Disse utredningene er nødvendige for å løse innsigelsen fra NVE før planen blir sluttbehandlet.

På grunn av ovenstående har administrasjonen behov for en politisk avklaring på om

- tidligere vedtak om å fortsette planarbeidet fremdeles står seg, og at planen kan legges frem til sluttbehandling, eller om
- faglige råd fra overordnede myndigheter skal legges til grunn, og planarbeidet skal avsluttes.

Administrasjonens utgangspunkt er at tidligere vedtak gjelder, og at planen kan fremmes til sluttbehandling etter at utredninger for grunnforhold og flom er utarbeidet. Vi ber om at by- og stedsutviklingsutvalget bekrefter tidligere vedtak før vi ber om at nødvendige utredninger utarbeides.

Se vedlegg for innspill som nevnt over, saksfremlegg ifm. offentlig ettersyn og vedtak.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Innspill Fylkeskommunen
2. Innspill Naturvernforbundet
3. Innspill NVE
4. Innspill Statsforvalteren
5. Saksfremlegg ifm. offentlig ettersyn og politisk avklaring
6. Vedtak BSU offentlig ettersyn og politisk avklaring

Punkt 147/22: 1049 E2-Mindre reguleringsendring Ødegård/Dvergsnes - vedtak

Bilag

1. Endret plankart, sist datert 22.04.2022
2. Endrede bestemmelser, sist datert 22.04.2022
3. Utsnitt av tidligere vedtatt plankart, vedtatt av bystyret 29.10.2022
4. Tidligere vedtatte reguleringsbestemmelser, vedtatt av bystyret 29.10.2022
5. Brev fra forslagsstiller, datert 09.12.2021
6. Høringsinnspill



Dato 8. august 2022
Saksnr.: PLAN-21/03950-7
Saksbehandler Jøran Syversen
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato

18.08.2022

1049 E2-Mindre reguleringsendring Ødegård/Dvergsnes - vedtak

Forslag til vedtak

[By- og stedsutviklingsutvalget vedtar mindre endring av detaljregulering for Ødegård/Dvergsnes med plankart sist datert 22.04.2022 og bestemmelser sist datert 22.04.2022, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.](#)

Sammendrag

Omsøkte mindre endring ligger i nordre del av detaljregulering for Ødegård/Dvergsnes.

Mottatt søknad ønsker endring av rekkefølgekrav for de tre boenhetene i BFS14 hvor det i dag er en rekke krav til tiltak før igangsetting av bebyggelse kan gis. Søker mener noen av tiltakene som det er krav til ikke har sammenheng med de tre boenhetene i nord innenfor BFS14, men er enig i at de skal bidra for utbedring av kryss Høvågveien/Dvergsnesveien samt lokale tiltak for tilknytning til vann og avløp og vei. I tillegg ønsker parkvesenet å forskyve en liten strekning av regulert tursti o_GT7 i sørvest i samme endring.

Ødegårdplanen er en stor utbygging og har omfattende rekkefølgekrav til infrastruktur med kanal som skal realiseres, for å gi kvaliteter til boligområdet.

Plan og bygg mener at endringen kan forsvares da opparbeidelsen av kanalen med sidearealer ikke har saklig sammenheng og lite relevans for to boliger/ tre boenheter nord for kanalen. Infrastruktur for disse to boligene kan kople seg på eksisterende vann- og avløpsnett som ligger i nærheten. Det nordlige området av planen for Ødegård/Dvergsnes ble i sin tid tatt med i planen for å se sammenhenger i grøntstrukturen og tilgang til strand og lekeplasser. Dette er løst og det er rekkefølgekrav til opparbeidelse av disse arealene. Rekkefølgekravene i planen henger først og fremst sammen med den store boligutbyggingen. Det anbefales at de tre boligene i BFS14 fritas fra de aktuelle rekkefølgekravene siden de ikke har en saklig sammenheng med disse. Det presiseres at det ikke åpnes for endringer av rekkefølgekravene for hovedutbyggingsområdet.

Plan – og bygningssjefen anbefaler mindre reguleringsendring vedtatt.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Lovpålagte vedlegg

1. Endret plankart, sist datert 22.04.2022
2. Endrede reguleringsbestemmelser, sist datert 22.04.2022
3. Utsnitt av tidligere vedtatt plankart, vedtatt av bystyret 29.10.2022
4. Tidligere vedtatte reguleringsbestemmelser, vedtatt av bystyret 29.10.2022

Bakgrunnsstoff

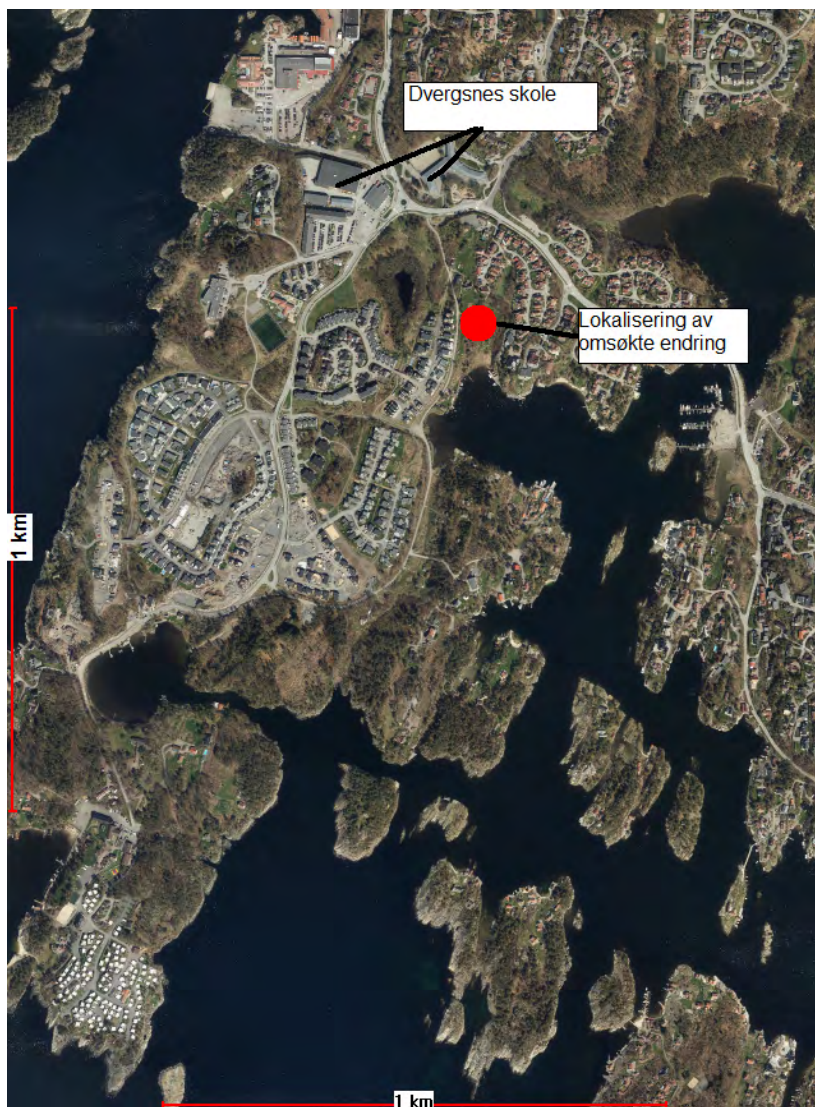
1. Brev fra forslagsstiller, datert 09.12.2021
2. Høringsinnspill

BAKGRUNN FOR SAKEN

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd har adv. Kjær i brev av 09.12.2021 fremmet forslag om en mindre endring av detaljregulering for Ødegård/Dvergsnes, vedtatt av bystyret 29.10.2019.

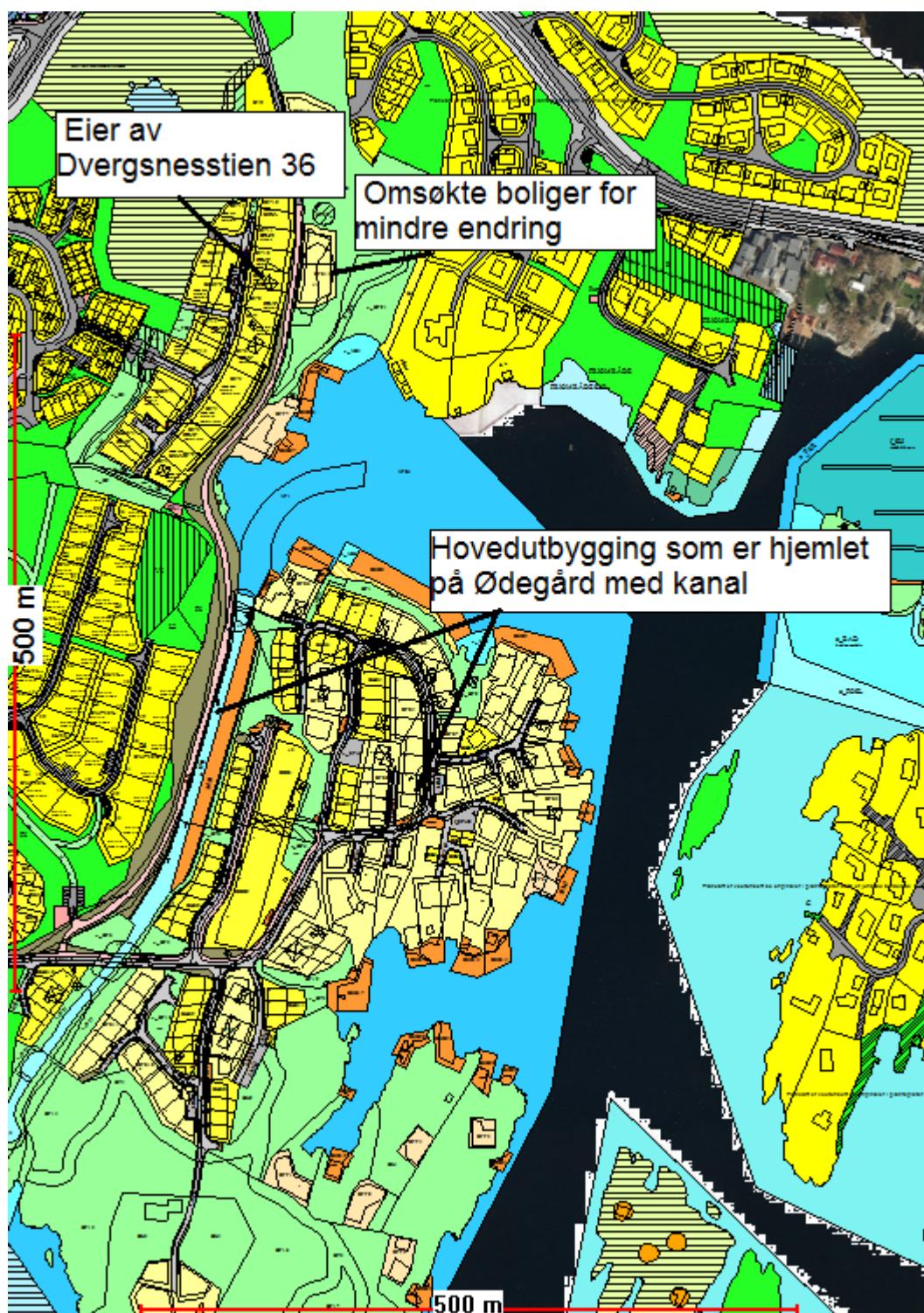
Dagens situasjon

Planområdet ligger sørøst for Dvergsnes skole og nord i planen for Ødegård/Dvergsnes.



Ortofoto hvor omsøkte endring er lokalisert.

Kartet under viser lokalisering av omsøkte boliger og hoved utbyggingsområdet.



Forslag til endring

Mottatt søknad ønsker endring av rekkefølgekrav for de tre boenhetene i BFS14 hvor det i dag er en rekke krav til tiltak før igangsetting av bebyggelse kan gis. Søker mener noen av tiltakene som det er krav til ikke har sammenheng med de tre boenhetene i nord innenfor BFS14, men er enig i at de skal bidra for utbedring av kryss Høvågveien/Dvergsnesveien samt lokale tiltak for tilknytning til vann og avløp og vei. I tillegg ønsker parkvesenet å forskyve en liten strekning av regulert tursti o_GT7 i sørvest i samme endring.

Gjeldende reguleringsplan

I gjeldende reguleringsplan er det stilt like rekkefølgekrav til alle boliger innenfor planområdet, og det er ikke skjelnet mellom de få boligene i nord og resten av det sore

nye boligfeltet i planen. Tiltakshaver bak hovedplanen hadde opprinnelig ikke med arealet i nord i sin plan og det var administrasjonen som i sin tid krevde at det nordlige planområdet ble tatt med i planen for å se helheten. Alle tiltak innenfor planen blir sikret gjennomført gjennom rekkefølgekrav.

Høring av endringen

Forslaget ble sendt på høring fra 06.05.2022 – 30.05.2022.

Det kom inn merknader fra HSH as som er hovedtiltakshaver bak planen og nabo på Dvergsnesstien 36. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan og byggs vurdering.

HSH as på vegne av Ødegård utvikling as, 27.05.2022

Ødegård utvikling as (HSH/BHL) er største eier i feltet, og har stått for økonomisk gjennomføring av planarbeidet. Det er innledet forhandlinger om utbyggingsavtale. Det antas at fysiske arbeider med gjennomføring av planen vil skje i 2023. Det er undrende at kommunen vil tillate at et enkelt delfelt kan starte opp byggearbeid, uten at det er inngått avtale med kommunen og avtalt bidrag til infrastruktur. En slik mindre endring vil etter deres mening skape en svært uheldig presedens for området, og det vil komplisere deres arbeid med gjennomføring av planen. De understreker at Ødegård utvikling as har hatt betydelig utlegg i forbindelse med planprosessen og Ødegård utvikling as vil stå for selve gjennomføringen av planen og det er svært viktig at også boenhetene i BFS14 bidrar økonomisk til gjennomføringen. Det forventes at det private planinitiativet avvises, og planens rekkefølgekrav må sikres gjennomført ved signerte avtaler mellom de berørte parter. Det bemerkes at de må bli involvert i saker som omhandler Ødegård/Dvergsnes videre.

Plan og byggs kommentar

Som sagt er det ikke saklig sammenheng mellom rekkefølgekrav til to boliger i nord og utgifter med anleggelse av kanal i sør. Søker er villig til å bidra med rekkefølgekrav for utbedring av kryss Høvågveien/Dvergsnesveien og lokale tiltak knyttet til vann og avløp. Plan- og bygg mener det er saklig sammenheng mellom krysset og vann/avløp, og mener disse rekkefølgekravene skal bestå. Videre har det ikke vært uvilje til å bidra med finansiering av tiltak som oppgradering av infrastruktur, men tiltakshaver Ødegård Utvikling as har ikke vist vilje til å komme frem til et beløp som de kan signere en kontrakt på. Deres holdning har vært at det skal ordnes med avtaler med sentrale grunneiere rundt kanalen før videre avtaler kan fremforhandles. På denne måten er grunneiere i nord satt på vent i en uforholdsmessig lang periode. Plan og bygg mener tiltakshavers søknad kan innfris med de tiltak som nå er fremmet i forslag til mindre endring.

Eier av eiendommen, Dvergsnesstien 36, 29.05.2022

For å få til en mer helhetlig utvikling av den nordlige delen av planen, anmodes det om at kommunen/parkvesenet prioriterer opparbeidelse av regulert tursti o_GT7 samt badeområde o_VB4. Dette for å sikre tilgjengeligheten til et viktig grøntområde for allmenheten. Ber om at dette tas med som rekkefølgekrav for BFS14.

Plan og byggs kommentar

Helheten til tursti og badeområdet er sikret i rekkefølgebestemmelsene til hovedplanen, men det er et for heftig krav til bare to boliger. Når konkret opparbeidelsen av dette området kommer er for tidlig å anslå.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV ENDRINGEN

Plan og bygg mener at endringen kan forsvares da opparbeidelsen av kanalen med sidearealer ikke har saklig sammenheng og lite relevans for to boliger/ tre boenheter et stykke nord for kanalen. Infrastruktur for disse to boligene kan kople seg på eksisterende vann- og avløpsnett som ligger i nærheten. Det nordlige området av planen for Ødegård/Dvergsnes ble i sin tid tatt med i planen for å se sammenhenger i grøntstrukturen og tilgang til strand og lekeplasser. Dette er løst og det er rekkefølgekrav til opparbeidelse av disse arealene. Det er sikret i

rekkefølgebestemmelsene at tiltakshaver skal bidra med sin del for viktig infrastruktur som utbedring av kryss Dvergsnesveien/Høvågveien, samt nødvendig tilkoping til vann og avløp. Det er vanskelig å forsvare at to boenheter som ligger adskilt fra hovedfeltet må vente på hele delfeltet i sør, hvor det fortsatt foregår forhandlinger med grunneiere mot tiltakshaver. Samtidig er det viktig å poengtere at det ikke vil være aktuelt å slippe i gang delfelt innenfor Ødegård-område før det er en samlet avtale på innløsning og opparbeidelse av all infrastruktur med kanal.

Planens samlede klima- og miljøkonsekvenser er ikke endret som følge av endringen i rekkefølgekravene.

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

Plan og bygg anbefaler by- og stedsutviklingsutvalget å vedta en mindre endring av detaljregulering for Ødegård/Dvergsnes, jf. plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, slik det fremgår av plankart sist datert 22.04.2022 og reguleringsbestemmelser sist datert 22.04.2022.

Saksbehandler: Jøran Syversen, dato 20.06.2022

Punkt 148/22: Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 18.8.2022

Bilag

Bellevue 21 - klage på dispensasjon for oppføring av støttemur og terrasse med basseng

Bjørndalen KF4 - mindre reguleringsendring - vedtak

Høringsutkast - Riksantikvarens frivillighetsstrategi - samarbeid med frivillig sektor

Karussveien - terrenginngrep - klage på vedtak

Kvernveien 24 B - 33_438, utførelse av tak - Klage på vedtak om overtredelse

Norddalsheia - mindre endring av reguleringsplan - høring

Odderhei 461 - mindre endring av plan - høring

Omr. mellom Topdalsfjorden og Sømsveien - varsel om oppstart av arbeid med endring av reguleringsplan

Sødalsveien 111 - 117, klage på vedtak

Tors gate 7 - 152_1552 - oversendelses av klagesak

Varsel om gjenopptagelse av detaljregulering for Kobberveien 151_2473 mfl

Vragsløyfen 76 - 1_140, sikring av vei - Klage på overtredelsesgebyr oversendes Statsforvalteren

1502 Detaljregulering, Skogen borettslag - kopi av klagesak

1541 Detaljregulering, Vaglen båthavn - klage på bystyrets vedtak

Bellevue 21 - klage på dispensasjon for oppføring av støttemur og terrasse med basseng

Klage på inndragning av avløpstillatelser for 10 husstander på Drangsholt

Kristiansand kommune - Høringsuttalelse - gjennomføring av direktiv (EU) 2019_1024 om åpne data

Lumberveien 48 mfl - mindre reguleringsendring - høring

Olav Trygvasons vei 40 - Statsforvalterens behandling av krav om sakskostnader

Sølvveien 8 B - Oversendelsesbrev - klagebehandling - garasje



Dato 23. juni 2022
Saksnr.: 2022000092-60
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato

18.08.2022

Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 18.8.2022

Forslag til vedtak

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

- R-90/22 Bellevue 21 – Klage på dispensasjon for oppføring av støttemur og terrasse med basseng. Plan- og bygningssjefens skriv 22.6.2022.
- R-91/22 Bjørndalen KF4 – mindre reguleringsendring – vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 13.6.2022.
- R-92/22 Høringsutkast – Riksantikvarens frivillighetsstrategi – samarbeid med frivillig sektor – innspill fra byantikvaren. Byantikvarens skriv 1.6.2022.
- R-93/22 Karussveien – 14/1632 – terrenginngrep – klage på vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 22.6.2022.
- R-94/22 Kvernveien 24B – 33/438 – utførelse av tak – klage på vedtak om overtredelsesgebyr. Plan- og bygningssjefens skriv 6.6.2022.
- R-95/22 Norddalsheia – mindre endring av reguleringsplan – høring. Plan- og bygningssjefens skriv 7.6.2022.
- R-96/22 Odderhei 461 – mindre endring av plan – høring. Plan- og bygningssjefens skriv 15.6.2022.
- R-97/22 Omr. mellom Topdalsfjorden og Sømsveien – varsel om oppstart av arbeid med endring av reguleringsplan. Plan- og bygningssjefens skriv 22.6.2022.
- R-98/22 Sømsveien 111-117, klage på vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 9.6.2022.
- R-99/22 Tors gate 7 – 162/1552 – oversendelse av klagesak. Plan- og bygningssjefens skriv 10.6.2022.

- R-100/22 Varsel om gjenopptagelse av detaljregulering for Kobberveien 151/2473 m.fl. Planfolkets skriv 8.6.2022.
- R-101/22 Vragesløyfen 76 – 1/140 – sikring av vei – klage på overtredelsesgebyr. Plan- og bygningssjefens skriv 15.6.2022.
- R-102/22 1502 Detaljregulering, Skogen borettslag – kopi av klagesak. Plan- og bygningssjefens skriv 30.6.2022.
- R-103/22 1541 Detaljregulering, Vaglen båthavn – klage på bystyrets vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 16.6.2002.
- R-104/22 Bellevue 21 – klage på dispensasjon for oppføring av støttemur og terrasse med basseng. Plan- og bygningssjefens skriv 22.6.2022.
- R-105/22 Klage på inndragning av/krav om nye avløpstillatelser for 10 boliger på Drangsholt. Tor Punsvik og Hans R. Malteruds skriv 8.6.2022.
- R-106/22 Høringsuttalelse – gjennomføring av direktiv (EU) 2019/1024 om åpne data og viderebruk av informasjon i offentlig sektor i norsk rett. Plan- og bygningssjefens skriv 1.7.2022.
- R-107/22 Lumberveien 48 m.fl. – mindre reguleringsendring – høring. Plan- og bygningssjefens skriv 29.6.2022
- R-108/22 Olav Trygvasons vei 40 – GNR 42 BNR 177. Statsforvalterens behandling av krav om dekning av sakskostnader etter forvaltningsloven § 36. Statsforvalteren i Agders skriv 6.7.2022. Krav om dekning av sakskostnader etter forvaltningsloven § 36 tas delvis til følge. Ella Synnøve Illøkken tilkjennes dekning av sakskostnader med kr. 59 375,- inkl. mva. Statsforvalteren pålegger kommunen å dekke sakskostnadene.
- R-109/22 Sølvveien 8 B – oversendelse til Statsforvalteren – klagebehandling – garasje. Plan- og bygningssjefens skriv 18.7.2022.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift