

REFERAT By- og stedsutviklingsutvalget d. 29-04-2021

Møtedato Torsdag d. 29. april 2021 kl. 08:00

Møtested Fjernmøte

Indholdsfortegnelse

Torridalsveien 386 GID 30/1, 30/6 Klage på behandling etter jordloven § 12 Deling av eiendom.....	3
Møtedokumenter.....	4
Langenesveien 364 413/60, søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg/påbygg til bolig.....	14
Plan ID 20040909-1E3 - Del av Hølleheia - mindre endring - høring.....	17
Birkedalsveien 68 - GB 423/750 - Søknad om dispensasjon - etablering av ny boenhet - bruksendri	25
Eikeveien - 428/52 - klage over tillatelse til dispensasjon fradeling av to boligtomter.....	28
Søknad om fradeling av bolig - behandling av klage på avslag 470/4.....	31
Strategi for tilsynsvirksomhet etter plan og bygningsloven - Revidering 2021.....	34
1532 Detaljregulering, Strømme - del av felt N9 – fastsettelse av planprogram.....	36
Årossanden 9 420/19/0/0, politisk behandling - midlertidig forbud mot tiltak.....	38
Nytt veinavn i reguleringsplan for Åsafjellet.....	45
Adressenavn til hytter ved Straisvann.....	47
Veinavn ved Sognevang i Finsland.....	49
Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 22.4.21.....	50

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

Vedlegg

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

Førstegangsbehandling Merknader fra søker til saksfremstilling Sak 12-21 vedr 30-1 Torridalsveien 386 og 30-6 Torridalsveien 390

Førstegangsbehandling - orientering til søker Befaringsprogrammet til BSU 21.1.

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

Førstegangsbehandling Vedtak BYSTED, 21012021, Sak 12_21 sendt søker

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

ORIENTERING OM KLAGEADGANG.docx

E-post om klage på vedtak fra by- og stedsutviklingsutvalget - Sak 12_21 mottatt 05.02.21

Klage på vedtak fra by- og stedsutviklingsutvalget sak 12-21 datert 27.01.21

Bekrefter mottatt klage på vedtak fra by- og stedsutviklingsutvalget - Sak 12/21

Ønske om ny behandling i by- og stedsutviklingsutvalget.msg

Ønske om behandling i by- og stedsutviklingsutvalget.pdf

Klage.pdf

SV_ Klagesak deres ref. nr. 165660_26420_ Klage på vedtak fra By- og stedsutviklingsutvalget sak 12_21 Torridalsveien 386.msg

Sak 2021000197-39: Møtedokumenter



PROTOKOLL BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET

Dato: 29.04.2021
Sted: Fjernmøte
Behandlede saker: 98/21-99/21
Møtets varighet: Kl. 08.00 til 10.30
Møteleder: Leder i utvalg Ole Magne Omdal

Til stede:

Ole Magne Omdal (SP)
Jannike Amalie Sveinsdatter Arnesen (AP)
Trond Henry Blattmann (AP)
Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)
Robin Hansson (SV)
Odd Nordmo (H)
Christine Alveberg (V)
Lene Jakobsen (DEM) for
Charlotte Beckmann Finnestad (KRF)
Andrea Christine Gonzalez (FRP) for
Olav Homme (UAVH)

Makvan Kasheikal (DEM)

Andreas Rolf Kvist Jacobsen (FRP)

Til stede fra administrasjonen:

Byutviklingsdirektøren
Plan- og bygningssjefen
Byggesaksleiteren
Byingeniøren
Parksjefen
Utvalgssekretæren

Dessuten møtte:

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

Befaringer:

**98/21 Torridalsveien 386 GID 30/1, 30/6 Klage på behandling etter
jordloven § 12 Deling av eiendom**
(ark.nr. 2020099282)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget opphever vedtaket i sak 12/21 og gir etter jordlovens §12 tillatelse til deling av eiendommen Torridalsveien 386, GID 30/1, 30/6. Arealene vil kunne drives som småskalaproduksjon i et voksende marked nært et urbant område.
(Enst.)

Forslag:

Parksjefen fremmet følgende innstilling:

«1. By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder sitt vedtak i sak 12/21, av 21.01.21.

2. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.»

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

«By- og stedsutviklingsutvalget opphever vedtaket i sak 12/21 og gir etter jordlovens §12 tillatelse til deling av eiendommen Torridalsveien 386, GID 30/1, 30/6. Arealene vil kunne drives som småskalaproduksjon i et voksende marked nært et urbant område.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslag fra SP/FRP/H/DEM/UAVH enstemmig vedtatt.

**99/21 Langenesveien 364 413/60, søknad om dispensasjon for oppføring av
tilbygg/påbygg til bolig**
(ark.nr. 2021001713)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befarung.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget avslår i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, jfr. samme lovs § 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan, søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.»

FRP/H/UAVH/DEM fremmet følgende forslag:

«1. By- og stedsutviklingsutvalget vedtar i medhold av plan- og bygningslovens §19-2 søknad om dispensasjon fra gjeldende

reguleringsplan. By- og stedsutviklingsutvalget har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen i reguleringsplanens ikke blir vesentlig tilsidesatt. Utvalget viser til likhetsprinsippet: gamle Søgne kommunes Plan- og miljøutvalg har ved flere anledninger gitt liknende dispensasjoner i fortiden. Dermed er presedens satt.

2. På grunn av tidligere vedtak innen reguleringsplanen ber utvalget administrasjonen foreta en mindre endring av planen, slik at vi kan unngå denne situasjonen i fremtiden.»

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende utsettelsesforslag:
«Saken utsett for befarings.»

Voterings:

Utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

100/21 Plan ID 20040909-1E3 - Del av Hølleheia - mindre endring - høring (ark.nr. 2021009794)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14, 2 ledd, legger by- og stedsutviklingsutvalget forslag til mindre endring av reguleringsplanen for Del av Hølleheia – Plan ID 20040909-1E3 - ut på høring.
(Enst.)
2. Før det fattes endelig vedtak i saken skal det redegjøres for trafiksikkerhet.
(10/1)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14, 2 ledd, legger by- og stedsutviklingsutvalget forslag til mindre endring av reguleringsplanen for Del av Hølleheia – Plan ID 20040909-1E3 - ut på høring.»

Barn og unges representant fremmet følgende forslag:
«Før det fattes endelig vedtak i saken skal det redegjøres for trafiksikkerhet.»

MDG fremmet følgende vedtak:
«Før det fattes endelig vedtak i saken skal det redegjøres for trafiksikkerhet og skolevei.»

Voterings:

Plan- og bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.
Ved alternativ votering fikk forslag fra barn og unges representant 10 stemmer og MDG sitt forslag fikk 1 stemme (MDG).

101/21 Birkedalsveien 68 - GB 423/750 - Søknad om dispensasjon - etablering av ny boenhet - bruksendring næringsbygg
(ark.nr. 2020108354)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget avslår i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, jfr. samme lovs § 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan, søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

By- og stedsutviklingsutvalget har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen i reguleringsplanens punkt 5.2 blir vesentlig tilsidesatt. Vilåårene for å gi den omsøkte dispensasjonen foreligger ikke.
(10/1)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget avslår i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, jfr. samme lovs § 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan, søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

By- og stedsutviklingsutvalget har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen i reguleringsplanens punkt 5.2 blir vesentlig tilsidesatt. Vilåårene for å gi den omsøkte dispensasjonen foreligger ikke.»

FRP fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner i medhold av plan- og bygningslovens § 19-3, søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, på midlertidig basis. By- og stedsutviklingsutvalget har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen i reguleringsplanens ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vilåårene for å gi den omsøkte dispensasjonen foreligger, men kun på midlertidig basis, og må vurderes hvis situasjonen tilsier det (eierbytte, endring av næringsvirksomhet o.l). For å sikre et mangfold av bedrifter, også dem som krever tilsyn 24 timer i døgnet må kommunen utvise fleksibilitet.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble plan- og bygningssjefens ble innstilling vedtatt med 10 mot 1 stemme (FRP)

102/21 Eikeveien - 428/52 - klage over tillatelse til dispensasjon fradeling av to boligtomter
(ark.nr. 2020007783)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder sitt eget vedtak av 26.11.2020. Klagen fra Grønt nettverk datert 18.12.2020 tas ikke til følge. Saken oversendes statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling (9/2)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder sitt eget vedtak av 26.11.2020. Klagen fra Grønt nettverk datert 18.12.2020 tas ikke til følge. Saken oversendes statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

MDG fremmet følgende forslag:

«By og Stedsutviklingsutvalget tar klagen fra Grønt Nettverk til følge og opphever sitt vedtak av 26.11.2020 i saken om Eikeveien – 428/52. By- og stedsutviklingsutvalget finner at vilkårene for å dispensere ikke er oppfylt. Hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt og fordelene med tiltaket er ikke klart større enn ulempene. Det vises til at kommuneplanen ikke åpner opp for ny bebyggelse på stedet. Videre ligger tiltaket i et viktig landbruksområde, og Statsforvalteren har uttalt seg negativ til omsøkte tiltak.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble plan- og bygningssjefens innstilling vedtatt med 9 mot 2 stemmer (MDG/SV).

103/21 Søknad om fradeling av bolig - behandling av klage på avslag 470/4
(ark.nr. 2020094586)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget omgjør parksjefens vedtak datert 12.1.2021. Klagen fra søker datert 25.1.2021 tas til følge. Utvalget mener at arealressursene bør disponeres på en måte som gir tjenlig og variert bruksstruktur. Det vil en fradeling av eiendommen medføre. Utvalget mener videre at fradeling av eiendommen gjør at driftsenhetene styrkes og gir et mer ryddig eierforhold.
(10/1)

Forslag:

Parksjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder parksjefens vedtak datert 12.1.2021.

Klagen fra søker datert 25.1.2021 tas ikke til følge. Saken oversendes til Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.»

FRP/H/DEM/UAVH fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget omgjør parksjefens vedtak datert 12.1.2021. Klagen fra søker datert 25.1.2021 tas til følge. Utvalget mener at arealressursene bør disponeres på en måte som gir tjenlig og variert bruksstruktur. Det vil en fradeling av eiendommen medføre. Utvalget mener videre at fradeling av eiendommen gjør at driftsenhetene styrkes og gir et mer ryddig eierforhold.»

Voterings:

Ved alternativ votering ble forslaget fra FRP/H/DEM/UAVH vedtatt med 10 mot 1 stemme (V)

104/21 Strategi for tilsynsvirksomhet etter plan og bygningsloven – Revidering 2021
(ark.nr. 2020067787)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner revidert Strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningsloven.
(Enst.)

105/21 1532 Detaljregulering, Strømme - del av felt N9 – fastsettelse av planprogram
(ark.nr. 2020022477)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget fastsetter planprogram for 1532 Detaljregulering, Strømme – del av felt N9, sist datert 19.03.2021.
(Enst.)

106/21 Årossanden 9 420/19/0/0, politisk behandling - midlertidig forbud mot tiltak

(ark.nr. 2021012756)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 13-1, midlertidig forbud mot tiltak etter samme lov § 1-6, jf. § 20-1 første led bokstav a til m.

Plan- og bygningssjefen bes starte arbeidet med å endre reguleringsplanen ved at det legges til bestemmelser som sikrer at utleie skal skje i to av de tre månedene juni, juli og august.

Plan- og bygningssjefen gis fullmakt til å gi samtykke til tiltak som vurderes til ikke å vanskeliggjøre planleggingen. For å kunne gi samtykke må utbygger bl.a. dokumentere følgende:

- næringsmessig utleie minst 9 måneder i året, hvorav to av månedene skal være i perioden juni-august. Kravet gjelder hver enkelt utleiehytte/-leilighet
 - utleie må skje som næringsvirksomhet i fellesdrift
- (10/1)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 13-1, midlertidig forbud mot tiltak etter samme lov § 1-6, jf. § 20-1 første led bokstav a til m.

Plan- og bygningssjefen bes starte arbeidet med å endre reguleringsplanen ved at det legges til bestemmelser som sikrer at utleie skal skje i to av de tre månedene juni, juli og august.

Plan- og bygningssjefen gis fullmakt til å gi samtykke til tiltak som vurderes til ikke å vanskeliggjøre planleggingen. For å kunne gi samtykke må utbygger bl.a. dokumentere følgende:

- næringsmessig utleie minst 9 måneder i året, hvorav to av månedene skal være i perioden juni-august. Kravet gjelder hver enkelt utleiehytte/-leilighet
- utleie må skje som næringsvirksomhet i fellesdrift»

Voteringer:

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

107/21 Nytt veinavn i reguleringsplan for Åsafjellet
(ark.nr. 2021002346)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget vedtar veinavnet Åsafjellet for vei i reguleringsplanen for Åsafjellet.

(Enst.)

108/21 Adressenavn til hytter ved Straisvann
(ark.nr. 2021014589)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget vedtar Straisvann som områdeadresse.

(Enst.)

109/21 Veinavn ved Sognevann i Finsland
(ark.nr. 2021014590)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget vedtar Sognevannsvegen som nytt veinavn.

(Enst.)

110/21 Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 22.4.21
(ark.nr. 2021000197)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget tar referatsakene til orientering.

(Enst.)

Eventuelt

Plan- og bygningssjefen informerte kort om kommunens krav om brannanalyse ved bruk av royalimpregnert kledning.

MDG fremmet følgende realitetsforslag:

«By og stedsutviklingsutvalget ber administrasjonen samarbeide med Norges Handicapforbund om å organisere en befarings/tur hvor utvalgets medlemmer sitter i rullestol og/eller er "blindet".»

By- og stedsutvalget oversender en bestilling til administrasjonen ser på dette i samarbeid med Rådet for funksjonshemmede.

Repr. Trond Blattmann (AP) ønsker at utvalget får en sak på avslag på fasadeendringer i tidstypiske boligområder.

Administrasjonen ser nærmere på omtalte sak og i tillegg komme tilbake med en orientering behandling av tidstypiske boligområder helhet.

Repr. Olav Homme (UAVH) viste til sak 74/21 hvor tiltakssøker mener at utvalget har tatt beslutning på feil grunnlag.

Administrasjonen vil sjekke dette opp.

Parksjefen ga en kort orientering om Urbant landbruk.

Administrasjonen ønsket å informere om en sak unntatt offentlighet ihht Kommunelovens § 11-5b

Etter diskusjon vedtok by- og stedsutvalget med 8 mot 3 stemmer at møtet skulle lukkes.

Møtet hevet.

Sak 99/21: Langenesveien 364 413/60, søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg/påbygg til bolig

Vedlegg

Søknad om dispensasjon vedr. Langenesveien 364, 413_60.msg

B Søknad om dispensasjon.pdf

E Plan 1 etasje.pdf

E Plan 2 etasje.pdf

E Snitt.pdf

D Situasjonsplan.pdf

SV_ Søknad om dispensasjon vedr. Langenesveien 364, 413_60.msg

505.pdf

507.pdf

Grad av utnyttning - Beregningsskjema.pdf



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021001713
Saksbehandler Rune Sandaker

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	22.04.2021	84/21
2 By- og stedsutviklingsutvalget	29.04.2021	99/21

LANGENESVEIEN 364 413/60, SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV TILBYGG/PÅBYGG TIL BOLIG

**BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 29.04.2021
SAK 99/21**

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befarung.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget avslår i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, jfr. samme lovs § 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan, søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.»

FRP/H/UAVH/DEM fremmet følgende forslag:

- «1. By- og stedsutviklingsutvalget vedtar i medhold av plan- og bygningslovens §19-2 søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. By- og stedsutviklingsutvalget har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen i reguleringsplanens ikke blir vesentlig tilsidesatt. Utvalget viser til likhetsprinsippet: gamle Søgne kommunes Plan- og miljøutvalg har ved flere anledninger gitt liknende dispensasjoner i fortiden. Dermed er presedens satt.
2. På grunn av tidligere vedtak innen reguleringsplanen ber utvalget administrasjonen foreta en mindre endring av planen, slik at vi kan unngå denne situasjonen i fremtiden.»

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende utsettelsesforslag:

«Saken utsett for befarung.»

Voteringer:

Utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

03.05.2021

Sak 100/21: Plan ID 20040909-1E3 - Del av Hølleheia - mindre endring - høring

Vedlegg

1. Søknad om endring av reguleringsplan for del av Hølleheia-11.03.21
2. Forslag til reguleringsbestemmelser datert 11.03.2021
3. Forslag til reguleringsplankart datert 11.03.2021
4. Perspektiver av nytt tiltak_11.03.21
5. Naboperspektiver_sammensatt_01.03.21
6. Reguleringsbestemmelser vedtatt av kommunestyret 09.09.2004
7. Reguleringsplankart vedtatt av kommunestyret 09.09.2004
8. Reguleringsplankart - endret plassering av lekeplass 07.10.09
9. Kommunens vedtak av 20.11.2019



Dato 13. april 2021
Saksnr.: PLAN-21/00488-6
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato

22.04.2021

Plan ID 20040909-1E3 - Del av Hølleheia - mindre endring - høring

Forslag til vedtak

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14, 2 ledd, legger by- og stedsutviklingsutvalget forslag til mindre endring av reguleringsplanen for Del av Hølleheia – Plan ID 20040909-1E3 - ut på høring.

Bakgrunn for saken

Det ble i 2019 søkt om endring av plan. Endringen omhandlet det samme, men konseptet var et helt annet. Forslaget den gang viste 2 eneboliger som ville bli svært eksponert mot Høllen, skjærgården og omgivelsene for øvrig. Saken ble den gang avvist ettersom forslaget etter kommunens vurdering gikk ut over rammene for endringer som kunne behandles som en mindre endring av plan. Kopi av kommunens vedtak i fra 2019 ligger for ordens skyld vedlagt.

Omsøkte forslag til endring viser bebyggelse tilpasset eiendommen og omgivelsene, og kan etter plan- og bygg sin vurdering tas opp til behandling som en mindre endring av plan.

Endringen

Trollvegg arkitektstudio AS fremmer på vegne av grunneier, Åge K Hausvik, om en mindre endring av reguleringsplanen for Del av Hølleheia. I gjeldende plan åpnes det opp for fortetting med en ny enebolig på eiendommen. Formålet med endringen er å kunne fortette med ytterligere en enebolig, slik at det kan oppføres totalt 2 nye eneboliger på eiendommen.

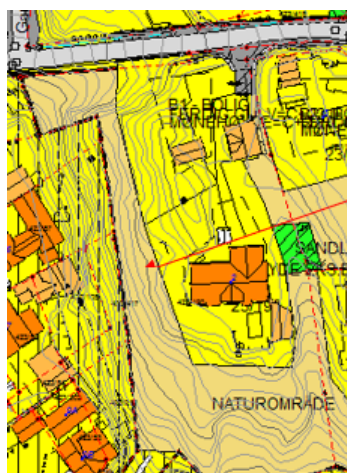


Fig. 1 – flyfoto over område. Omsøkte eiendom er markert med rødt.

Eiendommen ligger syd i Hølleheia, med en bratt skråning ned mot Høllen. Deler av skråningen er regulert som naturområde, og påvirkes ikke av utbyggingen.



Fig 2 – foto tatt nede i fra Høllen



Utsnitt av gjeldende plan, som viser regulert naturområde

Figur 3



Fig 4 – bilde tatt fra innkjøringen til eiendommen

Eiendommen eies i sin helhet av søker, Åge K. Hausvik.

Det søkes om følgende endringer:

- Begrepet byggelinje erstattes av byggegrense
- Økt antall boenheter
- Justering av byggegrenser
- Reduksjon av byggehøyder
- Etablering av underetasje på deler av den ene boligen (i nord).
- Økt total utnyttelsesgrad på eiendommen.
- Tilrettelegging for nødvendig terrengbearbeiding.

Plan og byggs vurdering

Begrepet byggelinje erstattes av byggegrense

I gjeldende reguleringsbestemmelser § 2 er det sagt at området skal bygges ut innenfor viste byggelinjer. Byggelinjer brukes der hvor man ønsker bebyggelsen plassert på linjene. Eksempel på dette vil kunne være bebyggelse inn mot en gate eller et torg, hvor man ønsker å fastsette plassering av vegglivet for å styre gateløpet. Dette har ikke vært intensjonen i gjeldende plan.

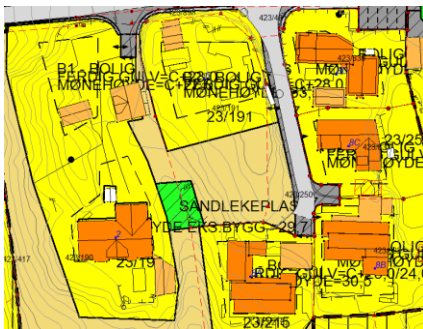


Fig 5

Når man ser på fig. 5, så ser man at bebyggelsen er plassert innenfor de markerte «byggelinjene» på eiendommen, men ikke på selve linjen. Betegnelsen burde av den grunn vært byggegrense og ikke byggelinje. Bestemmelsene endres i tråd med dette.

Økt antall boenheter og justering av byggegrenser

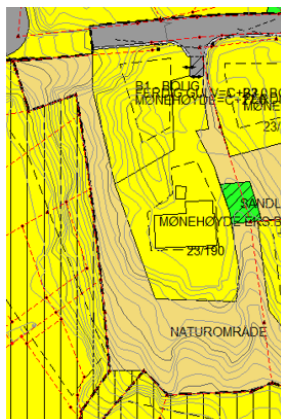
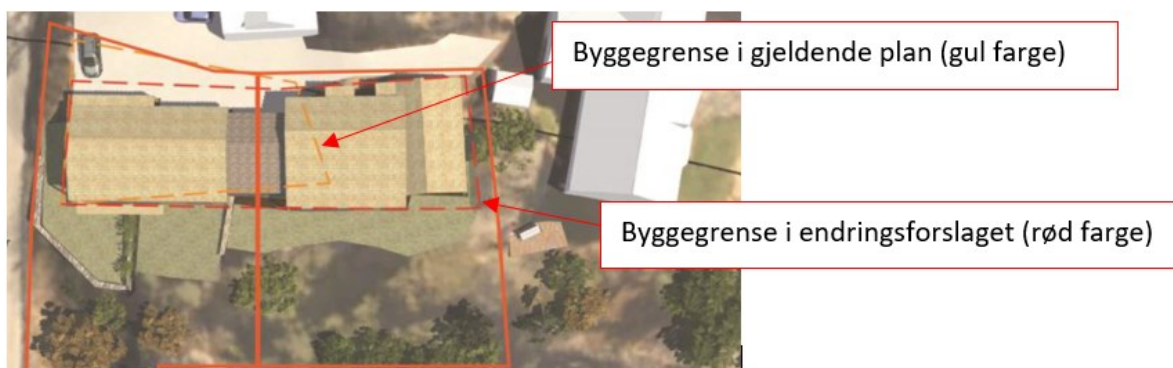


Fig 6 – gjeldende plan



Fig 7 – forslag til endring av plan

Gjeldende plan åpner opp for etablering av en ny enebolig, nord for eksisterende bolig innenfor felt B1 på plankartet. I planforslaget er byggegrenser og tomtegrense for eksisterende bolig i syd skrenket inn for å gi mer plass til ny bolig. Byggegrensene justeres. Avstand fra byggegrensen mot vei i nord, og til eiendomsgrense mot Høllen i vest er tilnærmet uendret.



Figur 8 - byggegrenser

Etter plan og byggs vurdering er det viktig at byggegrensen mot vest er beholdt med hensyn til eksponering ned mot Høllen. Området består av en bratt skråning ned mot Høllen, og det er ikke ønskelig at boligene skal trekkes lenger frem mot kanten. Det vil være behov for noe terrengarbeid og forstøtningsmurer utenfor byggegrensene, men ikke i større grad enn hva som er tilfelle ved oppføring av bolig i tråd med gjeldende plan. Som vist i fig. 6, er det i gjeldende plan regulert inn et naturområde mellom eksisterende bebyggelse i Høllen og boligene i Hølleheia, som understreker at man ønsker å bevare landskapsbildet. Dette er videreført i planforslaget.

Økt antall boenheter på eiendommen i fra 2 til 3 vil etter plan- og byggs vurdering ikke få konsekvenser med hensyn til trafikkbildet i området. Avkjørselen til offentlig vei opprettholdes som i dag, og det er kun en ny boenhet som skal etableres.

En ekstra boenhet vil føre til litt mindre luft mellom boligene på eiendommen. Det er imidlertid laget illustrasjoner av bolig oppført i tråd med plan, og for boliger oppført i tråd med endringsforslaget, se vedlagte illustrasjoner. Etter plan og bygg sin vurdering vil endringene få små konsekvenser for naboer og omgivelsene.

Byggehøyder og antall etasjer

I henhold til gjeldende plan skal ny bolig etableres i en etasje, og hvor ferdig gulv er fastsatt til kote + 23.

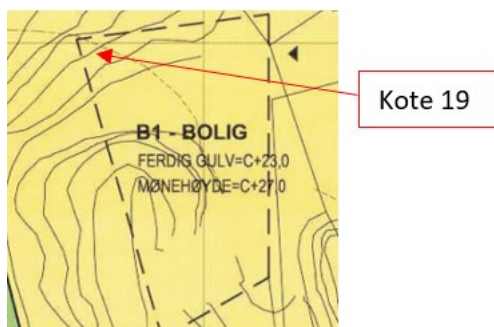


Fig 9 – Gjeldende plankart som viser ny boligtomt

Ved å se på kotene på kartet, ser man at etablering av ny bolig i tråd med plan vil kreve utfylling av tomten i det nordvestre hjørnet, som igjen må støttes opp med en større forstøtningsmur. I endringsforslaget er det foreslått å tillate underetasje for deler av boligen i nord, for å ta opp terrengforskjellene.



Fig 10 – planlagt bebyggelse med underetasje



Fig 11 – illustrasjon av bolig i tråd med plan

Etter plan og byggs vurdering vil en bolig med underetasje være bedre tilpasset tomten enn en bolig oppført i tråd med gjeldende plan.

Det er også foreslått å senke mønehøyden på boligen i nord med en meter, se fig. 10. Dette vil etter plan – og bygg sin vurdering bedre utsiktsforholdene for bakenforliggende bebyggelse.

Økt utnyttelsesgrad

Tillatt bruksareal (T-BRA) inkl. garasje skal ikke overstige 200 m². Det søkes nå om å tillate fortetting med ytterligere en bolig, som vil kreve at total utnyttelsesgrad økes for eiendommen. Ved fortetting vil alltid utnyttelsen øke. Ettersom bebyggelsen er godt tilpasset omgivelsene, og størrelsen på bebyggelsen er begrenset, har ikke plan og bygg noen merknader til økt utnyttelse.

Tilrettelegging for nødvendig terrengbearbeiding og etablering av underetasje

I henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser § 2.1 skal området bygges ut i henhold til reguleringsplan dat. 17.06.04 og illustrasjonsplan dat. 12.05.04 og innenfor viste byggelinjer som viser maksimal utbygging og maksimal terrengbearbeiding. Med dette er å forstå at bearbeiding av terreng skal foregå innenfor gitte byggelinjer (byggegrenser). Samtidig åpnes det opp for plassering av garasje utenfor byggelinjene, som fører til noe terrengbearbeiding tilknyttet garasjene.

Som vist på figur 11 vil en ny bolig på felt B1, i tråd med plan, kreve oppfylling av tomta mot nord. Dette vil muligens kunne gjøres innenfor byggegrensene, dersom boligen trekkes mot sør. På store deler av tomta er det imidlertid en fjellkulle med maksimal kotehøyde + 26. Kote +25 og kote +24 strekker seg inn over tomta, utenfor byggelinjen.

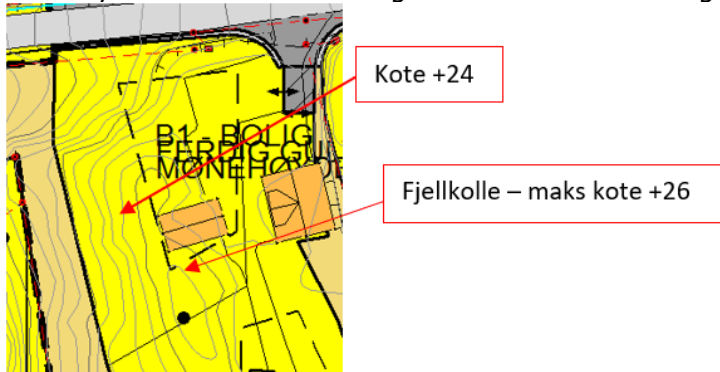


Fig 12

Ny bolig skal ihht. plan plasseres med ferdig gulv på kote +23. Dette fører til at deler av kollen må sprenges bort. Gjeldende plan åpner som nevnt ikke opp for terrengarbeid utenfor «byggelinjen». Kollen strekker seg imidlertid innover tomten, foran boligen, som ville ført til at boligen ble liggende lavere enn kollen i front. En slik løsning ville etter plan og bygg sin vurdering vanskeliggjøre opparbeidelse av gode uteområder for boligen, og det er sannsynlig at det ville blitt gitt tillatelse til fjerning av kollen.

I endringsforslaget er det tatt hensyn til topografien på tomta. Det foreslås etablering av underetasje på den nordligste boligen, for å ta opp høydeforskjellene her. Det foreslås videre at det kan gjøres terrengendringer og føres opp forstøtningsmurer utenfor byggegrensene. Dette for å kunne etablere gode uteoppholdsarealer mot vest. Plan og bygg anser dette for å være gode løsninger.

Konklusjon

Plan og bygg mener at de tre vilkårene i pbl § 12-14, 2. ledd er oppfylt:

- Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig
- Endringen går ikke utover hoveddrammene i planen
- Endringen berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Høyde på bebyggelsen, eksponering ned mot Høllen ut mot sjøen og mot omgivelsene for øvrig, er avgjørende for hvorvidt endringen kan godkjennes. Etter plan og byggs vurdering er boligene godt tilpasset omgivelsene, og en fortetting som foreslått vil etter vår vurdering kunne godkjennes.

På denne bakgrunn anbefaler plan og bygg at mindre endring av reguleringsplan i samsvar med vedlagt reguleringsplankart og reviderte bestemmelser datert 11.03.2021 sendes ut på høring.

Vedlegg:

1. Søknad om endring av reguleringsplan for del av Hølleheia – 11.03.21
2. Forslag til reguleringsbestemmelser datert 11.03.2021
3. Forslag til reguleringsplankart datert 11.03.2021
4. Perspektiver av nytt tiltak_11.03.21
5. Naboperspektiver_sammensatt_01.03.21
6. Reguleringsbestemmelser vedtatt av kommunestyret 09.09.2004
7. Reguleringsplankart vedtatt av kommunestyret 09.09.2004
8. Reguleringsplankart – endret plassering av lekeplass 07.10.09
9. Kommunens vedtak av 20.11.2019

Sak 101/21: Birkedalsveien 68 - GB 423/750 - Søknad om dispensasjon - etablering av ny boenhet - bruksendring næringsbygg

Vedlegg

D1-situasjonsplan.pdf

E1-ny plan 3.etg.pdf

E2-eksisterende etg3.pdf

F1-redegjørelse.pdf

F2-Begrunnelse for vaktmsterleilighet.pdf

Birkedalsveien 68 - GB 423/750 - Etterspør ytterligere opplysninger - vaktmesterleilighet

Søknad om dispensasjon Birkedalsveien 68.pdf



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020108354
Saksbehandler Terje Axelsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	22.04.2021	86/21
2 By- og stedsutviklingsutvalget	29.04.2021	101/21

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

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 29.04.2021 SAK 101/21

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget avslår i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, jfr. samme lovs § 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan, søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

By- og stedsutviklingsutvalget har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen i reguleringsplanens punkt 5.2 blir vesentlig tilsidesatt. Vilåårene for å gi den omsøkte dispensasjonen foreligger ikke.
(10/1)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget avslår i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, jfr. samme lovs § 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan, søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

By- og stedsutviklingsutvalget har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen i reguleringsplanens punkt 5.2 blir vesentlig tilsidesatt. Vilåårene for å gi den omsøkte dispensasjonen foreligger ikke.»

FRP fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner i medhold av plan- og bygningslovens § 19-3, søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, på midlertidig basis. By- og stedsutviklingsutvalget har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen i reguleringsplanens ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vilåårene for å gi den omsøkte dispensasjonen foreligger, men kun på midlertidig basis, og må vurderes hvis situasjonen tilsier det (eierbytte, endring av næringsvirksomhet o.l.). For å sikre

et mangfold av bedrifter, også dem som krever tilsyn 24 timer i døgnet må kommunen utvise fleksibilitet.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble plan- og bygningssjefens ble innstilling vedtatt med 10 mot 1 stemme (FRP)

03.05.2021

Sak 102/21: Eikeveien - 428/52 - klage over tillatelse til dispensasjon fradeling av to boligtomter

Vedlegg

Eikeveien, vedtak vedrørende dispensasjon - 428/52 - to boligtomter

Eikeveien - 428/52, klage over avslag på søknad om dispensasjon for fradeling av to boligtomter

Vedtak BYSTED, 26112020, Sak 147/20, Eikeveien - 428/52 , klage på avslag på søknad om dispensasjon for fradeling av to boligtomter

Kristiansand kommune.docx

BYGG-20_01504_ Gnr 428_52 - Klagesak.msg



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020007783
Saksbehandler Bjørg Holme

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	22.04.2021	87/21
2 By- og stedsutviklingsutvalget	29.04.2021	102/21

EIKEVEIEN - 428/52 - KLAGE OVER TILLATELSE TIL DISPENSASJON FRADELING AV TO BOLIGTOMTER

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 29.04.2021 SAK 102/21

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder sitt eget vedtak av 26.11.2020. Klagen fra Grønt nettverk datert 18.12.2020 tas ikke til følge. Saken oversendes statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling (9/2)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder sitt eget vedtak av 26.11.2020. Klagen fra Grønt nettverk datert 18.12.2020 tas ikke til følge. Saken oversendes statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

MDG fremmet følgende forslag:

«By og Stedsutviklingsutvalget tar klagen fra Grønt Nettverk til følge og opphever sitt vedtak av 26.11.2020 i saken om Eikeveien – 428/52. By- og stedsutviklingsutvalget finner at vilkårene for å dispensere ikke er oppfylt. Hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt og fordelene med tiltaket er ikke klart større enn ulempene. Det vises til at kommuneplanen ikke åpner opp for ny bebyggelse på stedet. Videre ligger tiltaket i et viktig landbruksområde, og Statsforvalteren har uttalt seg negativ til omsøkte tiltak.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble plan- og bygningssjefens innstilling vedtatt med 9 mot 2 stemmer (MDG/SV).

03.05.2021

Sak 103/21: Søknad om fradeling av bolig - behandling av klage på avslag 470/4

Vedlegg

Klage på vedtak 2020094586-4 av 12.1.2021.msg

Signert klage på vedtak.pdf

Melding om vedtak - avslag på søknad om fradeling av eiendom 470/4

Søknad om fradeling av eiendom 470_4.msg

Scan_0001.pdf

Scan.pdf

Scan_0002.pdf



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020094586
Saksbehandler Linda Johansson

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	22.04.2021	88/21
2 By- og stedsutviklingsutvalget	29.04.2021	103/21

SØKNAD OM FRADELING AV BOLIG - BEHANDLING AV KLAGE PÅ AVSLAG 470/4

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 29.04.2021 SAK 103/21

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget omgjør parksjefens vedtak datert 12.1.2021. Klagen fra søker datert 25.1.2021 tas til følge. Utvalget mener at arealressursene bør disponeres på en måte som gir tjenlig og variert bruksstruktur. Det vil en fradeling av eiendommen medføre. Utvalget mener videre at fradeling av eiendommen gjør at driftsenhetene styrkes og gir et mer ryddig eierforhold.
(10/1)

Forslag:

Parksjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder parksjefens vedtak datert 12.1.2021.

Klagen fra søker datert 25.1.2021 tas ikke til følge. Saken oversendes til Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.»

FRP/H/DEM/UAVH fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget omgjør parksjefens vedtak datert 12.1.2021. Klagen fra søker datert 25.1.2021 tas til følge. Utvalget mener at arealressursene bør disponeres på en måte som gir tjenlig og variert bruksstruktur. Det vil en fradeling av eiendommen medføre. Utvalget mener videre at fradeling av eiendommen gjør at driftsenhetene styrkes og gir et mer ryddig eierforhold.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra FRP/H/DEM/UAVH vedtatt med 10 mot 1 stemme (V)

03.05.2021

Sak 104/21: Strategi for tilsynsvirksomhet etter plan og bygningsloven - Revidering 2021

Vedlegg

Strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging (rev 2021)



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020067787
Saksbehandler Svend Åge Strisland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	22.04.2021	90/21
2 By- og stedsutviklingsutvalget	29.04.2021	104/21

STRATEGI FOR TILSYNSVIRKSOMHET ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN - REVIDERING 2021

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 29.04.2021 SAK 104/21

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner revidert Strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningsloven.
(Enst.)

03.05.2021

Sak 105/21: 1532 Detaljregulering, Strømme - del av felt N9 – fastsettelse av planprogram

Vedlegg

- 1 Planprogram justert 19.03.2021
- 2 Vurdering av høringsinnspill 19.03.2021
- 3 Merknader etter høring av planprogram
- 4 Strømme - del av felt N9 - oppstartsmøtereferat
- 5 Planinitiativ Strømme, del av N9



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020022477
Saksbehandler Frode Solheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	22.04.2021	92/21
2 By- og stedsutviklingsutvalget	29.04.2021	105/21

1532 DETALJREGULERING, STRØMME - DEL AV FELT N9 – FASTSETTELSE AV PLANPROGRAM

**BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 29.04.2021
SAK 105/21**

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget fastsetter planprogram for 1532 Detaljregulering, Strømme – del av felt N9, sist datert 19.03.2021.
(Enst.)

03.05.2021

Sak 106/21: Årossanden 9 420/19/0/0, politisk behandling - midlertidig forbud mot tiltak

Vedlegg

Kart for bygge-deleforbud rød linje

Årossanden 9 420/19/0/0 - Forhåndsvarsel om midlertidig forbud mot tiltak

Reguleringsbestemmelser Åros feriesenter

Eierliste område

Utskrift fra pbl

Plankart Åros

Merknad til bygge- og deleforbud ved Åros feriesenter.pdf

Uttalelse.pdf



Dato 12. april 2021
Saksnr.: BYGG-21/00690-5
Saksbehandler Dalibor Premovic
Godkjent av Arne Kjell Brunes
Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
22.04.2021

Årossanden 9 420/19/0/0, politisk behandling - midlertidig forbud mot tiltak

Saken gjelder midlertidig forbud mot tiltak for næringsområdene som omfattes av reguleringsplan for Åros feriesenter, vedtatt av 25.11.2010, revidert 21.02.2017.

Det meste av planområde er regulert til næring/utleie/hotell/bevertning. Planens intensjon var å legge til rette for oppføring av tiltak med fritids- og turistformål i næringssammenheng. For denne typen næringsvirksomhet foreligger det flere uttalelser fra Kommunal- og moderniseringsdepartement om hva som kreves for at slike driftsmodeller skal anses som turistnæring/næringsformål:

1. det må være næringsmessig utleie minst 9 måneder i året
2. utleie må skje som næringsvirksomhet i fellesdrift, slik at det må være en fellesordning for utleievirksomheten
3. Det er anledning til å gi reguleringsbestemmelser om næringsmessig utleie i en bestemt periode av året

Gjeldende reguleringsplan inneholder ikke bestemmelser som presiserer vilkår for oppfyllelse turistnæring /næringsformål jf. pkt. 1-3. Hensikten med det midlertidige forbudet er behovet for fornyet planmessig vurdering der formålet er å justere planbestemmelser for å ivareta planens intensjon.

Åros har en sentral funksjon i reiselivsnæringen. Det er viktig at dette området fungerer som tiltenkt i kommuneplanen og reguleringsplanen som reiselivsdestinasjon og overnattingstilbud i turistsesongen. Det er viktig å unngå et deler av området utvikler seg til et rent hyttefelt. Reguleringsplanens bestemmelser har behov for en supplering for å unngå dette, og for å sikre intensjonen i planen.

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 13-1, midlertidig forbud mot tiltak etter samme lov § 1-6, jf. § 20-1 første led bokstav a til m.

Plan- og bygningssjefen bes starte arbeidet med å endre reguleringsplanen ved at det legges til bestemmelser som sikrer at utleie skal skje i to av de tre månedene juni, juli og august.

Plan- og bygningssjefen gis fullmakt til å gi samtykke til tiltak som vurderes til ikke å vanskeliggjøre planleggingen. For å kunne gi samtykke må utbygger bl.a. dokumentere følgende:

- næringsmessig utleie minst 9 måneder i året, hvorav to av månedene skal være i perioden juni-august. Kravet gjelder hver enkelt utleiehytte/-leilighet
- utleie må skje som næringsvirksomhet i fellesdrift

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Det har vært campingliv i lang tid på Årossanden. Etter hvert ble det bygget hytter, og etablert feriesenter med leiligheter, serveringssted, badeanlegg mm.



Størstedelen av dette området drives av Åros feriesenter AS (område H1, H2, H3 og H4). Nylig har FT Eiendom AS kommet inn som ny aktør i området HB4 og HB5.

Hensikten med gjeldende reguleringsplanen fra 2010/2017 er å legge til rette for oppføring av tiltak med fritids- og turistformål i næringssammenheng, samt å tilrettelegge for en utvikling av feriesenteret. Planområdene er bl.a. utleieleiligheter/hytter (H1-4) og hotell/utleieleiligheter/bevertning (HB1-5). Områdene HB4 og HB5 er per i dag ikke realisert.



Utleiehytter/leiligheter inngår i arealformålet fritids- og turistformål. I formålet «fritids- og turistformål» inngår ikke ordinære private fritidshytter/leiligheter.

For denne typen næringsvirksomhet foreligger det flere uttalelser fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet om hva som kreves for at slike driftsmodeller skal anses som turistnæring/næringsformål:

1. det må være næringsmessig utleie minst 9 måneder i året
2. utleie må skje som næringsvirksomhet i fellesdrift, slik at det må være en fellesordning for utleievirksomheten
3. det er anledning til å gi reguleringsbestemmelser om næringsmessig utleie i en bestemt periode av året

I Kristiansand kommune, som i en rekke andre reiselivskommuner er det en realitet at det forekommer bruk av hytter og leiligheter som rene fritidsboliger i områder regulert til fritids- og turistformål. Dette oppfyller derved ikke reguleringsformålet. Bruk i strid med reguleringsformålet undergraver planverket og dermed det samfunnsmessige hensynet bak tillatelsen til oppføring av byggene. Historisk har vi sett lignende problematikk med seksjonering og salg av utleieenheter i Skudeviga i Randesund og Skjærgårdsheimen på Flekkerøy hvor det etter hvert er blitt rene fritidsboliger.

Gjeldende reguleringsplan for Åros feriesenter inneholder ikke bestemmelser som presiserer vilkår for turistnæring /næringsformål jf. pkt. 1-3.

Kommunen har nylig mottatt to saker i dette planområdet, uten at planens intensjon og departementets føringer er tilstrekkelig ivarettatt i en plansammenheng:

1. Åros feriesenter AS har søkt om fradeling av to teiger med ferdig utbygde hytter i H2 og H3 (til sammen 29 hytter). Begrunnelsen er at de nye eiendommene med hytter skal seksjoneres og selges til investorer med utleiegaranti, samt at de kan bruke hyttene selv når de ikke er utleid.
2. FT- bygg AS har søkt om en mindre endring av gjeldende reguleringsplan, med mål om sammenslåing av HB4 og HB5, og oppføring av utleiehytter.

Uttalelser og merknader

Forhåndsvarsel ble sendt til berørte offentlige myndigheter og grunneiere den 08.03.2021. Frist for å komme med merknader ble satt til 26.03.2021.

I høringsperioden er det mottatt uttalelser fra Åros feriesenter AS og FT-Bygg AS.

1. Åros feriesenter AS, uttaler bl.a. sitat:

«Åros Feriesenter AS v/Herlofsen har ikke ansett utleieplikt som en reell problemstilling, da det er slik han drifter feriesenteret og som styrker hans næringsgrunnlag. Han har gjennom flere år bygget opp et attraktivt besøksområde med opptil 70.000 besøkende hvert år, som han ønsker å videreutvikle etter den opprinnelige intensjonen og i samarbeid med kommunen.

Midlertidig bygge- og deleforbud for hele planen, vil gi direkte negative konsekvenser for Åros Feriesenter AS og deres muligheter til å videreutvikle området etter intensjonen i gjeldende plan. Dette vil svekke næringsinteressene for Åros Feriesenter AS og begrense feriesenterets muligheter for nye investeringer i flere år frem i tid. I gjeldende plan, ligger det allerede en mulighet for å etablere utleiehytter for selskapet.

Det foreslås at områdene som berøres av bygge- og deleforbudet begrenses til de utviklingsaktørene dette gjelder for, og at Åros Feriesenter AS med sin etablerte reiselivsvirksomhet ikke blir rammet av dette.»

Plan- og bygningssjefens kommentar

Etter lovens ordlyd vil unntak fra midlertidig forbud være tiltak som har fått dispensasjon/tillatelse før vedtak om midlertidig forbud. Dagens drift/eksisterende bygningsmasse/bruk må uansett forholde seg til allerede gitte tillatelser og gjeldende føringer mtp. næringsvirksomhet i felles drift.

Rettsvirkningen av evt. endret planbestemmelser vil bare gjelde for fremtidige tiltak.

2. Uttalelse fra FT-Bygg AS, grunneier av GBR 420/91 og 420/624 (område HB4 og HB5).

Det vises til uttalelsen i sin helhet. Oppsummert:

- Gjeldende reguleringsplanen er vedtatt 25.11.10 og revidert 21.02.17. Det er forholdsvis ny reguleringsplan som tilsier at det er lite behov for en ny vurdering allerede nå i 2021.
- FT- Bygg AS har avdekket at det er svakheter i gjeldende reguleringsplan, og det er iverksatt et reguleringsarbeid for å redusere tillatt bygge-volum slik at bygge-volumet samsvarer med parkeringsarealet, samt å endre avkjørsel. I forhold til usikkerhet knyttet til arealformålet i gjeldende reguleringsplan så er det tiltenkt at det opprettes et eget utleieselskap som skal stå for utleiedriften for omsøkte enheter. Videre skal det tinglyses utleieklausul på den enkelte enhet om tilknytning til utleieselskapet og plikt til å leie ut enheten minimum ni måneder av året.
- I og med at det allerede er igangsatt et arbeid med å justere gjeldende reguleringsplan, kan utbygger ikke se at det foreligger konkrete behov for å nedlegge bygge- og deleforbud for område.
- Det vises videre til at det pr. i dag er i gang satt omfattende grunnarbeider på eiendommen, og et bygge- og deleforbud vil ramme tiltakshaver hard om det vedtas. Det vil medføre et mulig langvarig stopp som kan i ytterste konsekvens medføre tap av mange arbeidsplasser.

Plan- og bygningssjefens kommentar

FT-Bygg AS disponerer med delområder HB4 og HB5. Igangsatt planendring utbygger refererer til omfatter kun disse to områder. Plan- og bygningssjefen vurderer imidlertid at det er behov for justering av bestemmelser i hele planområde.

Det er videre ikke omstridt at oppfyllelse av turist/næringsplanformål krever utleie i fellesdrift i minimum 9 måneder. Foreslått klausulering er ikke tydeliggjort i gjeldene plandokumenter, og det er nettopp på grunn av dette behov for justering i plan. I tillegg vurderer vi at intensjonen i reguleringsplanens- og kommuneplanens næringsformål kun oppfylles hvis næringsmessig utleie skjer sommermånedene.

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at evt. bygge- og deleforbud vil ramme tiltakshaver vesentlig. Dette fordi at det kan gis samtykke for gjennomføring av tiltak dersom vilkår for samtykke er oppfylt jf. forslag til vedtak.

Midlertidig forbud mot tiltak

Definisjoner av viktige begreper

«Varme senger»

De «varme sengene» er senger i hoteller, samt leiligheter og hytter som er gjort tilgjengelig i et utleiemarked. Det vi vanligvis kaller kommersielle senger. De «varme sengene» er også de sengene som er tilgjengelig for salg gjennom turoperatører og destinasjonenes egne bookingsystemer og andre salgsledd som ønsker å legge trafikk og gjester til destinasjonen. «Varme senger» er de som kan pakkes, markedsføres og selges for å holde den kommersielle aktiviteten oppe gjennom sesongen.

«Kalde senger»

Med «kalde senger» menes private hytter og leiligheter som ikke er tilgjengelig i et utleiemarked. Begrunnelsen for å kalle disse «kalde senger» var opprinnelig at bruken styres av eieren, og at de står tomme (er kalde) når eieren ikke er der selv.

Begrepene «varme» og «kalde senger» kommer fra reiselivet og reiselivets behov for overnattingsenger. Bruken av begrepene kan ikke overføres direkte til planleggingen etter plan- og bygningsloven.

I plan- og bygningslovsammenheng fastlegger kommunestyret gjennom rettslig bindende arealplaner med tilhørende arealformål om senger i bygg, leiligheter eller hytter er turistbedrift (næring) eller ikke. Plan- og bygningsloven bruker ikke begrepene «varme» og «kalde» senger, men fastsetter rettslig om bygg er turistbedrift (næring) eller ikke.enger som ligger i bygg regulert til turistformål (næring) etter plan- og bygningsloven blir i dag betraktet som «varme senger». Slik er det i denne saken. Alle andre senger som ligger i bygg som i arealplan er satt av til fritidsbebyggelse betraktes normalt som «kalde senger».

«Salg/ tilbakeleie»

Dette er et konsept som innebærer at bygninger regulert til turistbedrift – næringsformål bygges, seksjoneres og selges som private næringsseksjoner med avtaler om tilbakeleie til bedriften.enger med salg-tilbakeleie har skapt mange utfordringer for kommunen om byggene faktisk brukes i tråd med arealformålet. Bruken berører kommunens rolle som plan- og bygningslovsmyndighet, og i hvilken grad det skal brukes ressurser på oppfølging.

Uttalelsene fra departementet presiserer hvordan disse skal brukes og hva som kreves for at slike driftsmodeller skal anses som turistnæring. Departementet har bl.a. i uttalelse av 14.06.2016 lagt til grunn følgende:

«Ut fra det som er lagt til grunn må det være næringsmessig utleie minst 9 måneder i året. Det innebærer at dersom det er privat eie, må enheten stilles til disposisjon for felles utleie størstedelen av året. Videre må det skje som næringsvirksomhet i fellesdrift, slik at det må være en fellesordning for utleievirksomheten. Private utleieordninger der hver enkelt hytte leies ut separat vil ikke være tilfredsstillende. Ut over dette er det vanskelig å utlede spesielle krav; som nevnt vil dette måtte vurderes konkret. Felles utleie er nødvendig for å kunne sikre at det faktisk skjer utleie, og dessuten er det nødvendig for å ha mulighet til kontrollere bruken. Når det gjelder kravet om fellesdrift, antar departementet at det vil være i strid med reguleringsformålet dersom det overlates til hver enkelt grunneier å benytte Finn.no og lignende. Departementet legger til grunn at det må være en felles ordning.»

Det vises videre til tolkningsuttalelse av 23.08.2016:

«Departementet har lagt til grunn at kravet til næringsdrift er oppfylt dersom det skjer utleie 9 av 12 måneder i året. Videre har departementet lagt til grunn at det ikke kan kreves utleie i et bestemt antall dager eller bestemte tidsperioder, dersom det ikke er gitt reguleringsbestemmelser om dette med nærmere angivelse. Det betyr at departementet har lagt til grunn at det er mulig å konkretisere bruken nærmere gjennom reguleringsbestemmelser. Dette er blant annet lagt til grunn i Miljøverndepartementets brev 7. februar 2008 til Fylkesmannen i Buskerud, som er inntatt i Planjuss 1/2009»

Gjeldende reguleringsplan for Åros feriesenter inneholder ikke bestemmelser som presiserer vilkår/forutsetninger for oppfyllelse av turistnæring /næringsformål. Det er en målsetting å komme fram til konkrete bestemmelser for bruken av områdene i tråd med intensjon i planen.

Frykten ved manglende krav i reguleringsbestemmelsene til utleie i sommermånedene, er at utleiehyttene og leilighetene blir brukt av kjøperne som privathytter i

turistsesongen og at utleie skjer utenfor turistsesongen og derved i praksis fungerer som utleieboliger/hybler i løpet av høst/vinter/vår.

Plan- og bygningssjefen vurderer at reiselivsnæringen har stor betydning for kommunen, og er derfor viktig med presisering av planbestemmelser. Det er flere sentrale grunner til dette:

- Reiselivsnæring bidrar til å skape større bredde i det lokale og regionale næringslivet.
- Å presisere forholdet mellom privat bruk og næring/utleie nærmere gjennom reguleringsbestemmelser gir en mer detaljert styring av arealbruken.
- Presisering av planbestemmelser vil bidra til at området vil virke mindre privatisert.
- For å konkurrere i et utleiemarked som en attraktiv kommersiell destinasjon er reisemålet avhengig av å ha «varme senger» i sommermånedene, med sentral og god beliggenhet, samt kort avstand til byen, aktivitetstilbud, bevertning m.m.
- Større reiselivsaktører/turoperatører vektlegger satsing på destinasjoner som har en kritisk masse av «varme senger» i sommermånedene.
- Reiselivsnæring i kommunen gir lokalsamfunnet viktige bidrag i form av aktivitetstilbud, tjenester og infrastruktur. Dette øker attraksjonskraft, bolyst og evne til å tiltrekke seg arbeidskraft. De besøkende gjestene bor i «varme senger», og kjøper aktiviteter og tjenester i løpet av oppholdet.
- Resultatet av å bli bare en «hyttekommune» vil være at antall arbeidsplasser blir redusert, noe som igjen påvirker bosetting og hele lokalsamfunnet.

Forbud hjemles i plan- og bygningsloven § 13-1 og vil gjelde alle tiltak etter § 1-6, jf. § 20-1, herunder også endring og oppretning av ny eiendom.

Plan- og bygningssjefen gis fullmakt til å gi samtykke til tiltak som vurderes til ikke å vanskeliggjøre planleggingen. For å kunne gi samtykke må utbygger bl.a. dokumentere følgende:

- næringsmessig utleie minst 9 måneder i året, hvorav to av månedene skal være i perioden juni-august. Kravet gjelder hver enkelt utleiehytte/-leilighet
- utleie må skje som næringsvirksomhet i fellesdrift

Forbudet vil gjelde hele eller deler av eiendommene/næringsområdene, jf. vedlagt kart.

Unntak fra midlertidig forbud innenfor disse områdene vil være tiltak som har fått dispensasjon/tillatelse før vedtak om midlertidig forbud. Det presiseres her at "tiltak" i lovens forstand skal forstås som det konkrete tiltaket det er gitt tillatelse til jf. HR-2015-00844-A, (sak nr. 2014/1266).

Et eventuelt midlertidig forbud får virkning fra vedtakstidspunktet, og gjelder til planspørsmålet er endelig avgjort, dog ikke ut over fire år, jf. § 13-2. Kommunen kan i særlige tilfeller forlenge fristen. Vedtak om forlengelse må treffes innen fristens utløp.

Konklusjon

Åros har en sentral funksjon i reiselivsnæringen. Det er viktig at dette området fungerer som tiltenkt i kommuneplanen og reguleringsplanen som reiselivsdestinasjon og overnattingstilbud i turistsesongen. Det er viktig å unngå et deler av området utvikler seg til et rent hyttefelt. Reguleringsplanens bestemmelser har behov for en supplerende til å unngå dette, og for å sikre intensjonen i planen.

Med henvisning til det foregående så anbefaler plan- og bygningssjefen at By- og stedsutviklingsutvalget vedtar midlertidig forbud mot tiltak for angitte områder til den 10.02.2025. Videre at plan- og bygningssjefen gis fullmakt til å gi samtykke til eventuelle unntak fra forbudet, på vilkår.

Saksbehandler, Dalibor Premovic

Sak 107/21: Nytt veinavn i reguleringsplan for Åsafjellet

Vedlegg

Åsafjellet-oversiktskart

Åsafjellet-regplan-kart



Dato 25. mars 2021
Saksnr.: 2021002346-6
Saksbehandler Stein Coward
Godkjent av Terje Nuland
Venke Moe

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato

22.04.2021

Nytt veinavn i reguleringsplan for Åsafjellet

Reguleringsplan for Åsafjellet ble godkjent i Søgne kommune 27. september 2018. Det ble ikke vedtatt noe veinavn i planen.

I planen er det 14 tomter hvorav tre tomter er for eksisterende bebyggelse. Adkomsten er fra Eikeveien. Det er ikke nok ledige adressenummer i Eikeveien til de nye tomtene uten måtte endre på adresser i fortsettelsen av veien.

I boka «Navn i Søgne» er fjellet hvor planen ligger, benevnt som Åsafjellet. Det skal ha bakgrunn fra norrøn tid i Søgne, noe tilsvarende som navnet Torve i nærheten. Torve kommer fra Tor-ve, offerplass for guden Tor.

Det foreslås derfor at den regulerte veien gis veinavnet Åsafjellet.

Kommuneplanen viser byggeområder mot nord og øst for denne planen slik at det kan tenkes at det foreslåtte veinavnet kan forlenges inn i neste planområde.

Navneforslaget er forelagt Kultur- og innbyggerdialog ved rådgiver Marianne Laukvik som ikke hadde noen kommentarer til forslaget.

Alle tomteeiere er tilskrevet om navneforslaget. Det kom kun inn en kommentar og den støttet forslaget.

Forslag til vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget vedtar veinavnet Åsafjellet for vei i reguleringsplanen for Åsafjellet.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Terje Nuland
Enh.leder Geodata

Vedlegg: Oversiktskart
Reguleringsplan

Sak 108/21: Adressenavn til hytter ved Straisvann

Vedlegg

Straisvann-oversiktskart



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021014589
Saksbehandler Stein Coward

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	22.04.2021	95/21
2 By- og stedsutviklingsutvalget	29.04.2021	108/21

ADRESSENAVN TIL HYTTER VED STRAISVANN

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 29.04.2021 SAK 108/21

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget vedtar Straisvann som områdeadresse.
(Enst.)

03.05.2021

Sak 109/21: Veinavn ved Sognevann i Finsland

Vedlegg

Sognevannsvegen-oversiktskart

Sognevannsvegen-detalkart

Sak 110/21: Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 22.4.21

Vedlegg

Dalona - Fiskå - mindre endring av reguleringsplan - vedtak

Dalsveien 38 - Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om dispensasjon

Drangsvann CB1 og CB2 - varsel om oppstart

Holta 9 - offentlig ettersyn

Kartheia 31 - Statsforvalterens behandling av klage over avslag på søknad om dispensasjoner

Kristiansand Stadion - varsel om oppstart av reguleringsplan

Mindre reguleringsendring, Bråvann felt B4, del av - delfelt B8 - vedtak

Mindre reguleringsendring, Øvre Søm - Torsvikkleiva, Vardåsveien - Høring

Mindre reguleringsendring, Øvre Søm - Torsvikkleiva, Vardåsveien - vedlegg til høringsbrev - plankart

REV_Varslingsbrev_Moseid bakeri

Trolldalstien 1 - 152_1598 - Forberedende klagebehandling

Varslingsbrev - Arenfeldts vei 5

Årossanden 9 - Forhåndsvarsel om midlertidig forbud mot tiltak



Dato 13. april 2021
Saksnr.: 2021000197-36
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
22.04.2021

Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 22.4.21

Forslag til vedtak

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

Sammendrag

- R-41/21 Dallona – Fiskå – mindre endring av reguleringsplan – vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 5.3.21.
- R-42/21 Dalsveien 38. Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om dispensasjon og tillatelse til oppføring av bolig og garasje. Statsforvalteren i Agders skriv 10.3.21. Statsforvalteren omgjør kommunens vedtak.
- R-43/21 Drangsvann område CB1 og CB2. Varsling om påbegynt planarbeid. COWIs skriv 5.3.21
- R-44/21 Holta 9 – offentlig ettersyn. Plan- og bygningssjefens skriv 2.3.21.
- R-45/21 Kartheia 31. Statsforvalterens behandling av klage over avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av hagestue, svømmebasseng, terrasse, forstøtningsmur og terrengarbeid. Statsforvalteren i Agders skriv 26.3.21. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.
- R-46/21 Kristiansand stadion – varsel om oppstart av reguleringsplan. Plan- og bygningssjefens skriv 4.3.21
- R-47/21 Bråvann felt B4, delfelt B8 – mindre reguleringsendring – vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 24.3.21
- R-48/21 Øvre Søm – Torsvikkleiva/Vardåsveien – mindre reguleringsendring – Høring. Plan- og bygningssjefens skriv 16.3.21.
- R-49/21 Øvre Søm – Torsvikkleiva/Vardåsveien – mindre reguleringsendring – vedlegg til høringsbrev – plankart. Plan- og bygningssjefens skriv 17.3.21.

- R-50/21 Moseid bakeri – varsel om igangsetting av detaljregulering – varsel om utvidet planområde. Trollveggs skriv 26.3.21
- R-51/21 Trolldalstien 1 – Forberedende klagebehandling. Plan- og bygningssjefens skriv 10.3.21
- R-52/21 Arenfeldts vei 5 – oppstart av detaljregulering. Planfolkets skriv 25.3.21
- R-53/21 Årossanden 9 – Forhåndsvarsel om midlertidig forbud om tiltak. Plan- og bygningssjefens skriv 8.3.21.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift