

REFERAT By- og stedsudviklingsudvalget d. 04-05-2023

Mødedato Torsdag d. 04. maj 2023 kl. 08:45

Mødested Bystyresalen

Indholdsfortegnelse

Behandling av utvalgssak.....	3
Møtedokumenter.....	4
Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 20.4.2023.....	12
Randesund gravplass – detaljregulering – offentlig ettersyn.....	14
Østerøya 128D og 128E - 2/144/0/0 kombinert bruk av dobbel sjøbod.....	16
Mebakken 21, Trobbevatn, førstegangsbehandling ny søknad dispensasjon.....	26
Planinitiativ for detaljregulering av GB 423/58, Birkedalsveien.....	40
1575 Områderegulering. Energiforedlende virksomhet - Støleheia sør - sluttbehandling.....	42
829 Kilura og 814 Kjeldeviga - endring av reguleringsplaner - offentlig ettersyn.....	45
Bydelsfondet - statusrapportering 2022.....	47
Navneforslag Ann-Kristin Olsens plass.....	49
Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 4.5.2023.....	52

Punkt .: Behandling av utvalgssak

Punkt 2023000017-43: Møtedokumenter

Bilag

Møteinnkalling By- og stedsutviklingsutvalget 04.05.2023



PROTOKOLL BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET

Dato: 04.05.2023
Sted: Bystyresalen
Behandlede saker: 82/23 - 91/23
Møtets varighet: Kl. 10.05 til 14.20
Møteleder: Leder i utvalg Ole Magne Omdal

Til stede:

Ole Magne Omdal (SP)
Paul Magne Lunde (AP) for
Trond Henry Blattmann (AP)
Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)
Robin Hansson (SV)
Odd Nordmo (H)
Christine Alveberg (V)
Alf Albert (KLEP)
Charlotte Beckmann Finnestad (KRF)
Andreas Rolf Kvist Jacobsen (FRP)
Olav Homme (PP)

Forfall:

Jannike Arnesen (AP)

Makvan Kasheikal (KLEP)

Til stede fra administrasjonen:

Byutviklingsdirektøren
Plan- og bygningssjefen v/planleder Eirik Heddeland Martens
Byggesakslederen
Byingeniøren
Parksjefen
Utvalgssekretæren

Dessuten møtte:

Helge Eiken, Barn og unges representant

Befaringer:

Sak 83/23 – 86/23 ble befart før møtestart.

82/23 Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 20.4.2023
(ark.nr. 2023000017)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner protokollen fra møte 20.4.2023.
(Enst.)

83/23 Randesund gravplass – detaljregulering – offentlig ettersyn
(ark.nr. 2022015558)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Randesund gravplass med plankart sist datert 15.03.23, bestemmelser sist datert 11.04.23 og planbeskrivelsen sist datert 11.04.23, ut til offentlig ettersyn.
(Enst.)

**84/23 Østerøya 128D og 128E - 2/144/0/0 kombinert bruk av dobbel
sjøbod**
(ark.nr. 2021030091)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner tiltak som omsøkt og viser til plan- og bygningslovens §19-2. Fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene og hensynene bak planen blir ikke vesentlig tilsidesatt. Utvalget mener at det omsøkte kan anses for å gi økt kontroll på bruken, da det ikke lenger vil ligge til rette for salg av den ene boden/enheten for seg; noe som ville kunne føre til flere eiere/brukere av området og bryggene og dermed økt belastning på miljø, stier, brygger m.v.

Utvalget vektlegger at søknad om bruksendring av halve bygget ikke medfører byggetiltak i strandsonen, men er en praktisk, innvendig tilpasning av eksisterende bygg.

Det vises til søknaden i sin helhet.

Som vilkår for dispensasjonen settes at:

- Sjøboden kan benyttes til beboelse/ overnatting i inntil 90 dager pr. år

-Sjøboden må tilkobles vann og avløp eller får annen løsning som tilfredsstillende pbl. kap. 27. Dette forutsetter at det på forhånd foreligger godkjent byggetillatelse til tiltaket.

-Eventuelle ferdselshindre, både fysiske stengsler og private avvisere, må fjernes.

- Brannforebyggende tiltak må være i samsvar med gjeldende forskrifter i plan og bygningsloven.

-En forutsetning for kombinert bruk er at deler av boden også kan nyttes til lager for fiske- og fangstredskaper.

-Det må til enhver tid være tilknyttet parkeringsrettigheter til minst en parkeringsplass i nærheten av sjøboden. Parkering kan ikke knyttes til offentlig parkeringsplass uten tinglyst avtale.

(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

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

FRP og PP fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner tiltak som omsøkt og viser til plan- og bygningslovens §19-2. Fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene og hensynene bak planen blir ikke vesentlig tilsidesatt. Utvalget mener at det omsøkte kan anses for å gi økt kontroll på bruken, da det ikke lenger vil ligge til rette for salg av den ene boden/enheten for seg; noe som ville kunne føre til flere eiere/brukere av området og bryggene og dermed økt belastning på miljø, stier, brygger m.v.

Utvalget vektlegger at søknad om bruksendring av halve bygget ikke medfører byggetiltak i strandsonen, men er en praktisk, innvendig tilpasning av eksisterende bygg.

Det vises til søknaden i sin helhet.

Som vilkår for dispensasjonen settes at:

- Sjøboden kan benyttes til beboelse/ overnatting i inntil 90 dager pr. år
-Sjøboden må tilkobles vann og avløp eller får annen løsning som tilfredsstillende pbl. kap. 27. Dette forutsetter at det på forhånd foreligger godkjent byggetillatelse til tiltaket.

-Eventuelle ferdselshindre, både fysiske stengsler og private avvisere, må fjernes.

- Brannforebyggende tiltak må være i samsvar med gjeldende forskrifter i plan og bygningsloven.

-En forutsetning for kombinert bruk er at deler av boden også kan nyttes til lager for fiske- og fangstredskaper.

-Det må til enhver tid være tilknyttet parkeringsrettigheter til minst en parkeringsplass i nærheten av sjøboden. Parkering kan ikke knyttes til offentlig parkeringsplass uten tinglyst avtale.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra FRP og PP enstemmig vedtatt.

85/23 Mebakken 21, Trobbevatn, førstegangsbehandling ny søknad dispensasjon (ark.nr. 2022031496)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

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

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

Utvalget vektlegger at det har stått et bygg her siden 1936, og at tiltakshaver har revet en brygge for å ta ned det privatiserte uttrykket.

Det vises til søknaden i sin helhet.

(6/5)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

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

FRP, PP og Kleppelista fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner tiltak som omsøkt og viser til plan- og bygningslovens §19-2. Fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene og hensynene bak planen blir ikke vesentlig tilsidesatt. Tiltaket brukes i landbruksøyemed og vil ikke virke privatiserende i seg selv. Fritidsboligen brukes i forbindelse med gårdsdriften, blant annet med et prosjekt med gårdsturisme, og bygningen vil her også være viktig i forbindelse med administrasjon av dette prosjektet. Dessuten er fritidsboligen og utedoen er rene erstatningsbygg, størrelsesmessig er det ikke store avvik fra driftshytten som tidligere stod på plassen.

Utvalget vektlegger at det har stått et bygg her siden 1936, og at tiltakshaver har revet en brygge for å ta ned det privatiserte uttrykket.

Det vises til søknaden i sin helhet.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra FRP, PP og Kleppelista vedtatt med 6 mot 5 stemmer (AP/MDG/SV/V)

86/23 Planinitiativ for detaljregulering av GB 423/58, Birkedalsveien
(ark.nr. 2022039256)**By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:**

Ingen forslag ble vedtatt.

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

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

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling falt med 8 mot 3 stemmer (AP/MDG).

87/23 1575 Områderegulering. Energiforedlende virksomhet - Støleheia sør - sluttbehandling
(ark.nr. 2020095202)**By- og stedsutviklingsutvalgets innstilling:**

1. Bystyret vedtar områderegulering for energiforedlende virksomhet, Støleheia sør med plankart sist datert 06.03.2023 og bestemmelser sist datert 06.03.2023.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.
4. Bystyret vedtar at nytt veinavn for o_SKV3 er Broneheiveien.

(Enst.)

88/23 829 Kilura og 814 Kjeldeviga - endring av reguleringsplaner - offentlig ettersyn
(ark.nr. 2021041823)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger endring av reguleringsplanene for Kilura, Flekkerøy, med plan ID 829, og Kjeldevika med plan ID 814, med bestemmelser sist revidert 30.03.2023, ut til offentlig ettersyn.
(10/1)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

- «1. By- og stedsutviklingsutvalget legger endring av reguleringsplanene for Kilura, Flekkerøy, med plan ID 829, og Kjeldevika med plan ID 814, med bestemmelser sist revidert 30.03.2023, ut til offentlig ettersyn.»

Voteringer:

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

89/23 Bydelsfondet - statusrapportering 2022
(ark.nr. 2023004471)

By- og stedsutviklingsutvalgets innstilling:

Statusrapporteringen for bydelsfondet tas til orientering.
(Enst.)

90/23 Navneforslag Ann-Kristin Olsens plass
(ark.nr. 2023007520)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Saken utsettes for behandling i gruppene.
(Enst.)

Rep. Robin Hansson (SV) var ikke til stede under votering.

10 representanter til stede.

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

Kleppelista fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget vedtar at plassen foran det nye politihuset får navnet Carl M. Rynning-Tønnesens plass.»

MDG fremmet følgende forslag:

«By og stedsutviklingsutvalget vedtar at plassen foran det nye politihuset får navnet Mathilde Henriksens plass.»

SP fremmet følgende utsettelsesforslag:

«Saken utsettes for behandling i gruppene.»

Voteringer:

SP sitt utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

91/23 Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 4.5.2023
(ark.nr. 2023000017)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

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

Møtet hevet.

Punkt 82/23: Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 20.4.2023

Bilag

Protokoll By- og stedsutviklingsutvalget 20.04



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023000017
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	04.05.2023	82/23

PROTOKOLL FRA MØTE I BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET 20.4.2023

**BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 04.05.2023
SAK 82/23**

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner protokollen fra møte 20.4.2023.
(Enst.)

05.05.2023

Punkt 83/23: Randesund gravplass – detaljregulering – offentlig ettersyn

Bilag

1. Reguleringsbestemmelser datert 11.04.23
2. Plankart datert 15.03.23
3. Planbeskrivelse datert 11.04.23
4. Illustrasjonsplan datert 07.03.23
5. Ingeniørgeologisk notat for estimat av sikringsomfang datert 01.03.23
6. Skredfarevurdering datert 22.12.22
7. Naturmangfold datert 01.12.22
8. Resipientvurdering Frikstadtjønn datert 07.03.23
9. VAO-notat datert 22.12.22
10. Miljøteknisk datarapport datert 15.11.22
11. Geoteknisk datarapport datert 15.11.22
12. Sjekkliste for risiko og sårbarhet
13. Innspill oppstart



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022015558
Saksbehandler Joann Rexen Busk

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	04.05.2023	83/23

RADESUND GRAVPLASS – DETALJREGULERING – OFFENTLIG ETTERSYN

**BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 04.05.2023
SAK 83/23**

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Radesund gravplass med plankart sist datert 15.03.23, bestemmelser sist datert 11.04.23 og planbeskrivelsen sist datert 11.04.23, ut til offentlig ettersyn.
(Enst.)

05.05.2023

Punkt 84/23: Østerøya 128D og 128E - 2/144/0/0 kombinert bruk av dobbel sjøbod

Bilag

Sivilobudet 2016

Klagebehandling Fylkesmannen 2015

Østerøya 128D og 128E - 2/144/0/0, bruksendring fra sjøbod til fritidsbolig - Varsel om avslag

Østerøya 128D og 128E - 2/144/0/0, ulovlig bruk av sjøbod - Forhåndsvarsel om pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt

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

BYGG-21_02711- Østerøya 128 D og 128 E

Disp-flekkerøyplanen-Selleviga

Sit.plan rev.

Tegning rev.



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

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
30.03.2023

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

Forslag til vedtak

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

Sammendrag

Søknaden gjelder dispensasjon for følgende tiltak:

- takoverbygg/tilbygg til dobbel sjøbod på ca. 22 m² BYA.
- sammenføring av to boder og bruksendring til kombinert/fritidsbruk av hele boden.

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

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

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

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

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

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell brunes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

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

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Kommunes arkiv

- Ifølge kommunens arkiv ble det etter klage på avslag gitt dispensasjon av Byutviklingsstyret fra plankravet i Flekkerøyplanen ved vedtak av 29.1.2004 til riving av gammel sjøbod og oppføring av dobbel sjøbod på bakgrunn av tegninger stemplet 28.10.2002, sak 200400707. Som vilkår var satt at det etableres og tinglyses ferdselsrett over eiendommen. Tiltaket ble godkjent administrativt ved vedtak av 5.2.2004. Tegninger/planløsning 28.10.2002 viser ingen innredning til beboelse, og fremstå som bod-areal.
- Utvendig ledningsanlegg i sjø og ledning fra sjø og fram til pumpekum på land ble godkjent i vedtak av 03.06.2008, sak 200804259. Det ble presisert at søknaden kun gjaldt utvendig ledningsanlegg og ikke installering av sanitæranlegg i sjøboden.
- I vedtak av 02.05.2008 (sak 200804258) ble det behandlet legging av utvendig ledningsnett for vann- og avløp i eksisterende borehull opp til nordside på hytte på 2/573, hvor ledningen kobles til kloakkledning som er tilkoblet kommunale ledninger.

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

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

Godkjent tiltak/bruk Østerøya 128E historisk sjøbod

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

Godkjent tiltak/bruk Østerøya 128D

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

Kommunens tilsyn

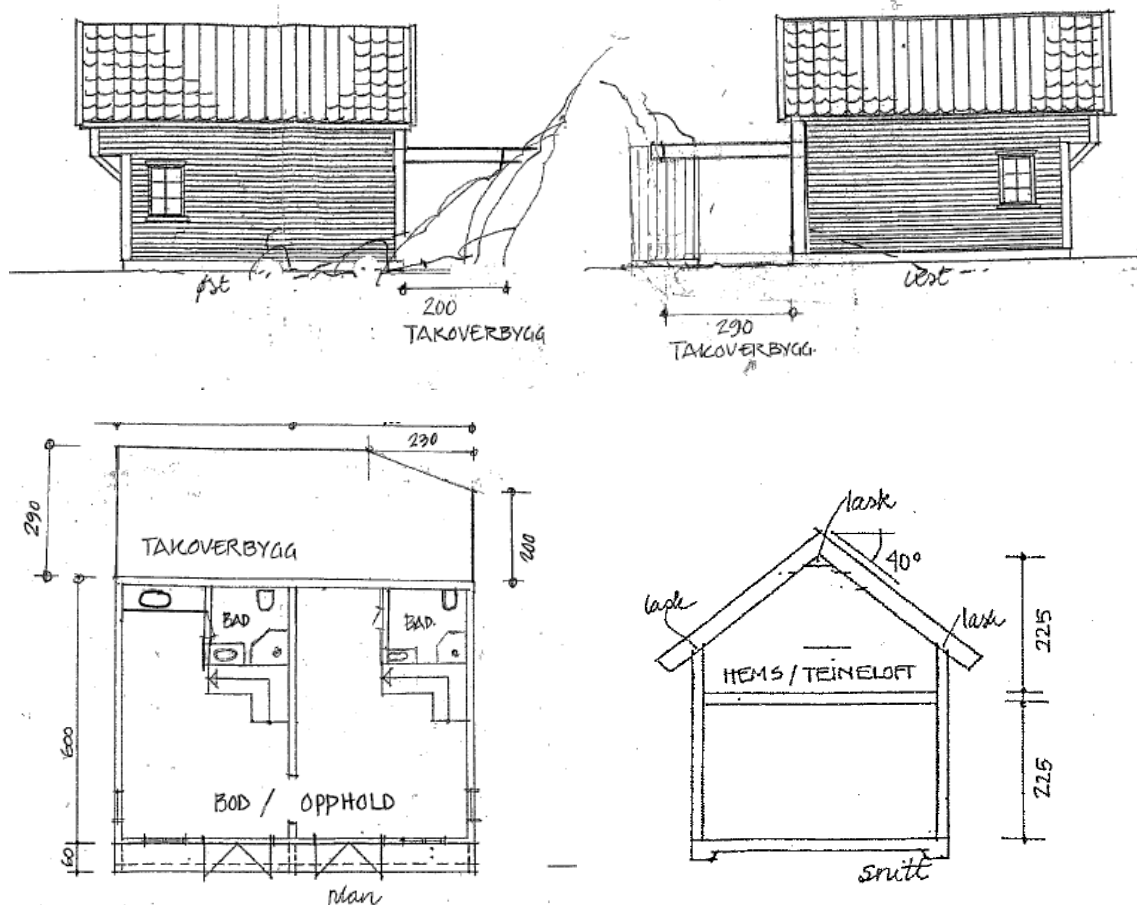
Kommunen har etter melding fra publikum foretatt befarings den 28.06.2022. Det ble konstatert følgende:

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

Søknaden:

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

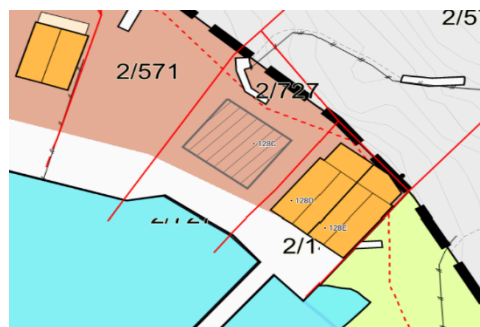
- takoverbygg/tilbygg mot fjell på ca. 22 m² BYA.
- sammenføring av to boder og bruksendring til kombinert/fritidsbruk av hele boden. Bruksareal (BRA) 66 m².



Juridisk grunnlag

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

Kommunedelplan for Flekkerøy, deler av strandsonen. Godkjent av



Miljøverndepartementet 21.06.2011. Formål: *annet bryggeområde, sjøbod/lager, brygge*, med inntegnet turvegtrasé på eiendommen.

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

Relevante bestemmelser:

§ 2 Plankrav (pbl §20-4 2.ledd a)

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

§ 3E. Annet byggeområde - Sjøbod/lager og brygge

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

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

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

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

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

Takoverbygg/tilbygg mot fjell

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

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

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

Sammenføring og bruksendring av hele boden

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

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

Uttalelser fra andre myndigheter

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

Naboforhold

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

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Søknad om dispensasjon:

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

Vurdering

Takoverbygg/tilbygg mot fjell

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammenføring og bruksendring av hele boder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

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

Punkt 85/23: Mebakken 21, Trobbevatn, førstegangsbehandling ny søknad dispensasjon

Bilag

SAK_ 22_02835 - Trobbevatn

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

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

A10-01 Situasjonsskart

A10-02 Situasjonsskart vei

A20-01 Fasader og snitt

A20-02 Planløsning Driftshytte

Søknad om dispensasjon flere tiltak

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

Klage på vedtak av 17.03.22

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

Statsforvalterens vedtak i klagesak om bygging av landbruksvei Oddenveien

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



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

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
30.03.2023

Mebakken 21, Trobbevatn, førstegangsbehandling ny søknad dispensasjon

Forslag til vedtak

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

Sammendrag

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

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

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

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

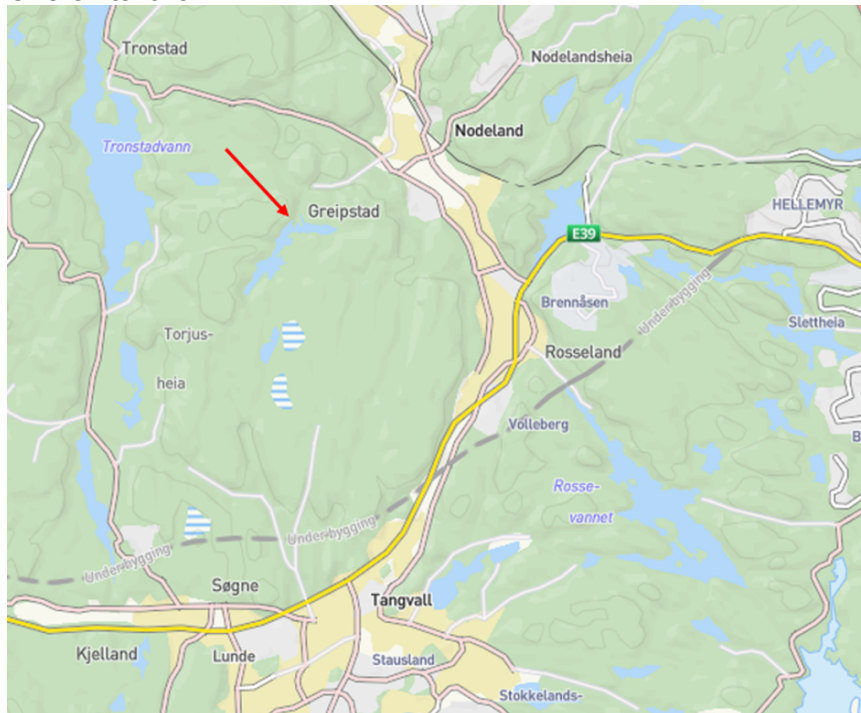
Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Oversiktskart



Rød pil viser ca. – plassering.

Gjeldende plangrunnlag

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

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

Tiltaket ligger også innenfor flom aktsomhetssone.

Bestemmelser med betydning for saken;

«§ 5 Landbruk, natur- og friluftsmål (pbl § 11-11 nr. 1, 2 og 5)»

«b.) Lokalisering i forhold til vassdrag (pbl § 11-11 nr. 5).

Songdalselva er et vernet vassdrag. Innenfor 100 metersonen langs dette vassdraget er det ikke tillatt med tiltak etter pbl § 20-1.»

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

«§ 6 Hensynssoner (pbl § 11-8)

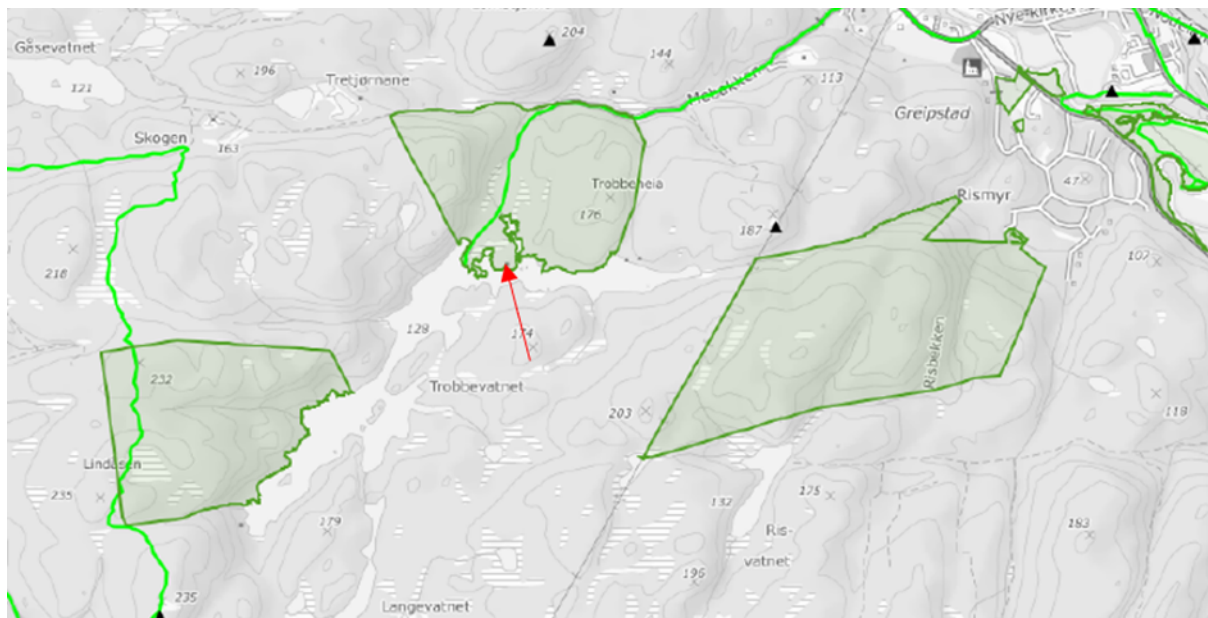
a. Drikkevannsforsyning (11-8 bokstav a og d)

I området gjelder klausuleringsbestemmelsene for drikkevann

Areal som kan være utsatt for flom, skred eller erosjon er uavhengig av arealbruk markert på kartet som hensynssone.»

Eiendommen er registrert som friluftslivsområde – marka.

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



Om datasettet

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

Rød pil viser tiltaksområde

Tegnforklaring

Fotroute
Fotroute
Fotroute

Historikk

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

Bilder fra befaring 14.5.2020



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

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

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

«By- og stedsutviklingsutvalget innvilger ikke dispensasjon fra kommuneplanen (nå kommunedelplan) for Songdalen i forhold til formål, bestemmelse § 5 b verna vassdrag og bestemmelse § 6 a forbud mot tiltak ved drikkevannskilde. Dispensasjonene er nødvendige for tillatelse til riving av eksisterende bod, og ettergodkjenning av ny fritidsbolig, utedo, badstue, terrasse, badestige med platå, samt brygge, som følgende må avslås.

Vedtaket begrunnes med at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, samt lovens formålsparagraf, blir vesentlig tilsidesatt. Vilårene for innvilgelse av dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2, foreligger dermed ikke.»

Vedtaket fattet den 17.3.2022 ble påklaget av advokatfirmaet Kjær den 11.4.2022, og ble sendt til statsforvalter for endelig vedtak den 3.5.2022. Saksbehandler har kontaktet statsforvalter for å sjekke saksbehandlingstiden for klagen som er til behandling hos dem. Statsforvalter opplyser at de har en saksbehandlingstid på ca. 18 måneder og saken er enda ikke påbegynt. Det er avtalt at kommunen behandler ny søknad og oversender vedtak til statsforvalter i ettertid for å vurdere hvordan klagesaken som er til behandling der, skal følges opp i etterkant av nytt vedtak.

Bakgrunnen for at plan- og bygningssjefen tok kontakt med statsforvalter er at Justisdepartementets rundskriv M-6/2003 sier at «Søknader som tidligere er avgjort av overordnet organ kan ikke tas opp til realitetsbehandling på nytt med mindre det er kommet til nye momenter av betydning for saken eller det har gått lang tid siden saken sist ble behandlet.» Det er i dette tilfellet gjort enkelte endringer i søknaden siden forrige behandling, og søknaden er derfor tatt under behandling.

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

Søknaden

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

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

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

	
Flyfoto (Norge i bilder) 2011	Flyfoto (Norge i bilder) 2021
	
Kart vedlagt søknad	

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

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

Foringsstasjon for sau er vist slik:



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

Spesielle forhold:

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

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

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

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

Veien inn til fritidsboligen ble omsøkt som landbruksvei i sak 2020099107.

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

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



Songdalen sentrum 2011 (Norge i bilder)



Agder og Telemark 2021 (Norge i bilder)



Norge i bilder 2018



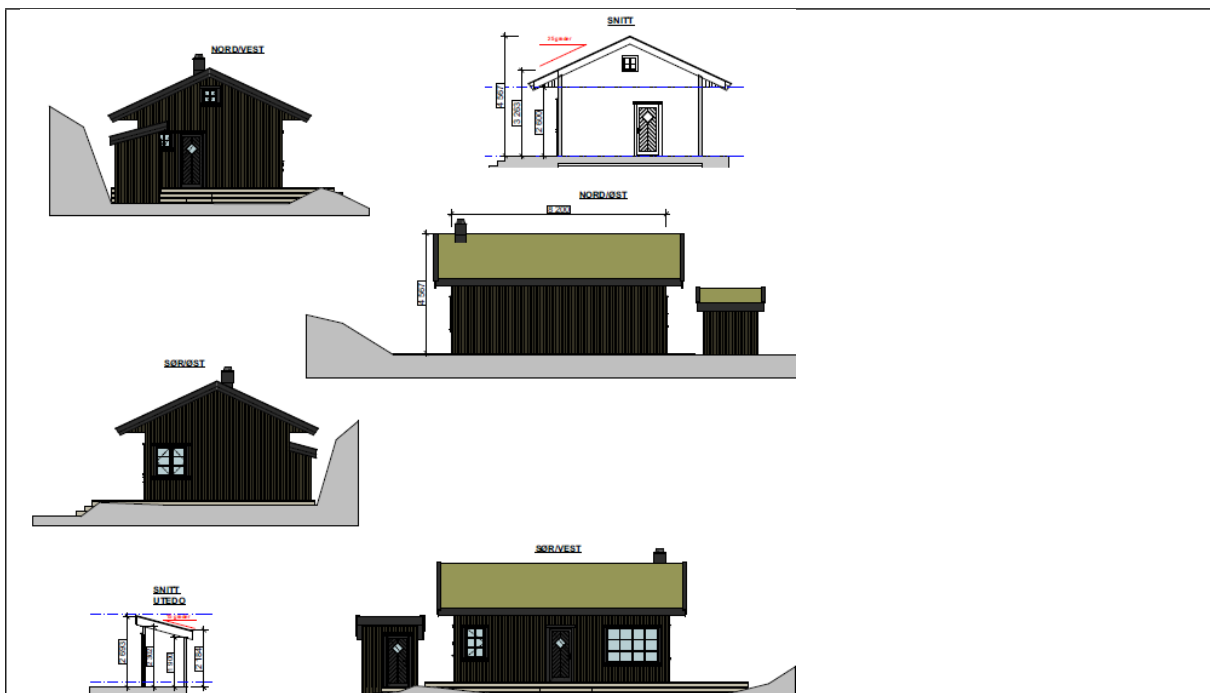
Norge i bilder 2021



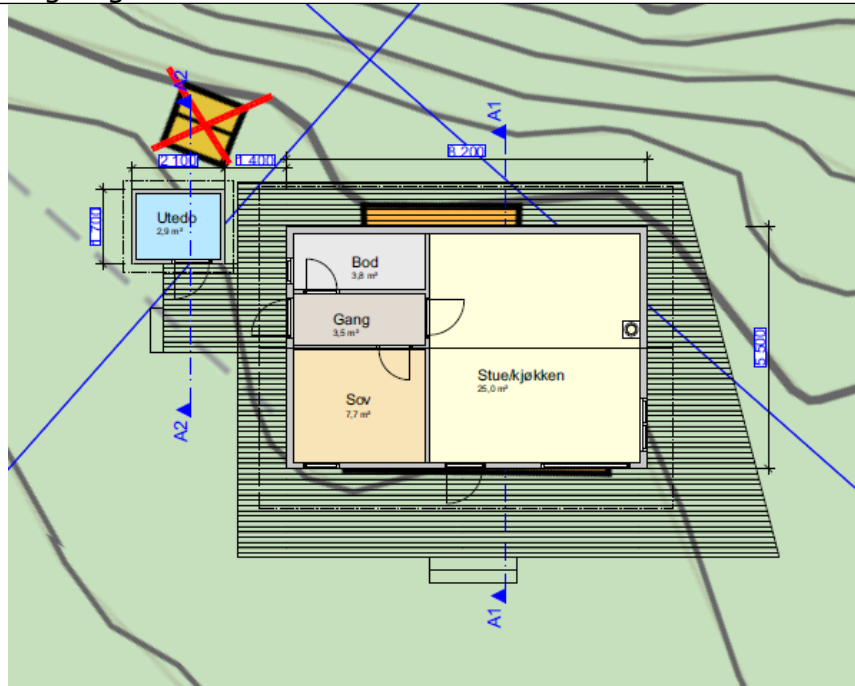
Bilde tatt på befaring 14.5.2020



Bilde tatt på befaring 14.5.2020



Tegning innsendt 6.3.2023



Tegning innsendt 6.3.2023

Juridisk grunnlag

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøvelse etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper, MiS-figurer eller rødlistearter på eller i nærheten av de omsøkte arealene i offentlige databaser. Det er registrert barlind ca. 60 meter fra omsøkte tiltak og Ask ca. 100 meter unna jf. Gårdskart, NIBIO sin kartløsning. Kunnskapen om naturmangfoldet i området vurderes som tilstrekkelig for å behandle søknaden, jf. nml § 8.

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

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

§9. Førre – var – prinsippet

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

§10. Økosystemtilnærming og samlet belastning

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

§11. Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

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

§12. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

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

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

Nabovarsel

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

Økonomiske konsekvenser

Dette er ikke aktuelt i denne saken

Barn og unges interesser

Dette vurderes under dispensasjoner

Miljøkonsekvenser

Uttalelser fra annen myndighet:

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

HMS/Folkehelse

Dette vurderes under dispensasjoner

Vurdering

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med kommuneplanen for Songdalen i forhold til formål, bestemmelse § 5 b verna vassdrag og bestemmelse § 6 a forbud mot tiltak ved drikkevannskilde og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Dispensasjonsgrunnlaget:

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

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.

Søknad om dispensasjon:

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

Eiendommen er allerede bebygd

Eksisterende bygning var i så dårlig forfatning at denne måtte totalrenoveres

Hytta og do er rene erstatningsbygg og det foreligger dermed ikke

presedensvirkning ved innvilgelse av dispensasjon

Tiltaket nyttes i landbruks øyemed og er ikke privatiserende

Området har samme benyttelse av allmennheten i dag som det hadde før tiltak ble oppført

Drikkevannskilden vil ikke vesentlig påvirkes da det er få, om i det hele tatt noen, som er koblet til denne kilden

Det er gitt mange dispensasjoner fra kommuneplanen for Songdalen

Den etablerte veien er en tilrettelegging for gående med hund

Veien nyttes i forbindelse med gårdsdrift og den er dermed ikke i strid med formål

Det er etablert gråvannsledning og forbrenningstolett som skal søkes

ettergodkjent dersom dispensasjon for omsøkte tiltak går gjennom

Bebyggelsen er ikke et fremmedelement da det har vært bebyggelse her i mange år. Bygget skal nyttes i forbindelse med utleienæring som er bigeskjeft på gården

Hensyn:

LNF

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

Lokalisering ved vassdrag

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

Drikkevann

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

Lovens formål

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

Vurdering:

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

Omsøkte tiltak vil falle utenfor hensynene bak formålet da det i denne saken ikke er snakk om landbruksbygg eller bygg for ivaretagelse av landbruks- eller skogsdrift, jamfør Statsforvalteren sitt vedtak av 19.4.2021. Det vil dermed være en vurdering på hvorvidt tiltakene vil fremme allmennhetens interesser i området. En vei inn i området vil gi økt mulighet til å ta seg inn i området, men denne veien er ikke etablert som en sti \ friluftsvei, men som kjørevei med bredde 2 meter. Dette høres ikke veldig bredt ut, men til sammenlikning vil et felt på ordinær offentlig vei uten vesentlig behov for store kjøretøy, ha en bredde på 2,55 meter. Veien som skal etableres inn til fritidsbolig gjennom uberørt natur, er dermed av en vesentlig bredde.

Samtidig er mye natur og terreng ødelagt i forbindelse med etablering av denne veien, og den berører myr. En kan dermed vanskelig si at det er en ivaretagelse av natur- eller friluftens formål. Fritidsboligen, utedo og terrasse vil gi en veldig privatisert opplevelse av et område som i utgangspunktet har vært egnet for rekreasjon langs vassdraget. Det vil, etter gjennomføring av tiltak, ikke være naturlig for allmennheten å benytte naturen langs vassdraget i dette området. Plan- og bygningssjefen vurderer tiltakene dithen at tiltakene vil vesentlig tilsidesette hensynene bak formål LNF.

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



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

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

Presedens

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

Plan- og bygningssjefens vurdering

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

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

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

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

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

Punkt 86/23: Planinitiativ for detaljregulering av GB 423/58, Birkedalsveien

Bilag

Planinitiativ Birkedalsveien

Planavgrensning

Birkedalsveien - beslutning om at planinitiativet stoppes

Arealressurser - Barskog

Arealressurser - Humusdekke

Arter

Forurensning og støy

Naturtyper

Ber om politisk behandling av planinitiativ



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022039256
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	30.03.2023	68/23
2 By- og stedsutviklingsutvalget	04.05.2023	86/23

PLANINITIATIV FOR DETALJREGULERING AV GB 423/58, BIRKEDALSVEIEN

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 04.05.2023 SAK 86/23

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Ingen forslag ble vedtatt.

Forslag:

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

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling falt med 8 mot 3 stemmer (AP/MDG).

05.05.2023

Punkt 87/23: 1575 Områderegulering. Energiforedlende virksomhet - Støleheia sør - sluttbehandling

Bilag

1575 Støleheia sør, plankart Kristiansand og Vennesla kommuner, datert 06.03.2023

1575 Støleheia sør, reguleringsbestemmelser, datert 06.03.2023

1575 Støleheia sør, planbeskrivelse, datert 06.03.2023

Vedlegg 1. 1575 Støleheia Sør, samlet plankart Kristiansand og Vennesla kommuner

Vedlegg 2. Konsekvensutredning

Vedlegg 3. Arkeologisk rapport

Vedlegg 4. Biologisk mangfold

Vedlegg 5. Undersøkelse vannforekomster

Vedlegg 6. Naturtype kartlegging - vannforekomster

Vedlegg 7. Landskapsanalyse

Vedlegg 8. Trafikkanalyse

Vedlegg 9. Mobilitetsplan

Vedlegg 10. VA-oversiktskart

Vedlegg 11. Notat kjølevann fra Otra

Vedlegg 12. Notat gang-sykkelvei

Vedlegg 13. Sulfidkartlegging

Vedlegg 14. Illustrasjonshefte

Vedlegg 15. Vegtegninger

Vedlegg 16. ROS-analyse

Vedlegg 17. Flomrapport

Vedlegg 17.1 Detaljerte flomberegninger - utbygd situasjon

Vedlegg 17.2 Dagens Flomsone + sikkerhetsmargin

Vedlegg 17.3 Dagens Flomsone vs utbygd flomsone

Vedlegg 17.4 Tiltak for erosjonssikring

Vedlegg 17.5 Dokumentasjon dagens situasjon, flomutsatte områder

Vedlegg 18 Innkomne merknader ved oppstart

Vedlegg 18.2 Oppsummering merknader oppstart og høring planprogram

Vedlegg 18.1 Innkomne merknader ved høring av planprogram

Vedlegg 19. Innkomne merknader offentlig ettersyn

Vedlegg 19.1 Oppsummering av merknader, offentlig ettersyn

Vedlegg 20. Vedtak og protokoller



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020095202
Saksbehandler Jøran Syversen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	04.05.2023	87/23
2 Bystyret	24.05.2023	

1575 OMRÅDEREGULERING. ENERGIFOREDLLENDE VIRKSOMHET - STØLEHEIA SØR - SLUTTBEHANDLING

**BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 04.05.2023
SAK 87/23**

By- og stedsutviklingsutvalgets innstilling:

1. Bystyret vedtar områderegulering for energiforedlende virksomhet, Støleheia sør med plankart sist datert 06.03.2023 og bestemmelser sist datert 06.03.2023.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.
4. Bystyret vedtar at nytt veinavn for o_SKV3 er Broneheiveien.

(Enst.)

05.05.2023

Punkt 88/23: 829 Kilura og 814 Kjeldeviga - endring av reguleringsplaner - offentlig ettersyn

Bilag

1. Forslag til bestemmelser Kilura, sist revidert 30.03.2023
2. Forslag til bestemmelser Kjeldevika, sist revidert 30.03.2023
3. Reguleringsbestemmelser Kilura vedtatt 12.06.2022
4. Reguleringsbestemmelser Kjeldeviga vedtatt 06.03.2022
5. Plankart Kilura datert 12.06.2002
6. Plankart Kjeldeviga datert 06.03.2002
7. Plankart Vesterøya-fortau sist revidert 08.02.2017
8. Innspill til oppstartsvarsel
9. Innspill med plan og bygg sin kommentar



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021041823
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	04.05.2023	88/23

829 KILURA OG 814 KJELDEVIGA - ENDRING AV REGULERINGSPLANER - OFFENTLIG ETTERSYN

**BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 04.05.2023
SAK 88/23**

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger endring av reguleringsplanene for Kilura, Flekkerøy, med plan ID 829, og Kjeldevika med plan ID 814, med bestemmelser sist revidert 30.03.2023, ut til offentlig ettersyn.
(10/1)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

- «1. By- og stedsutviklingsutvalget legger endring av reguleringsplanene for Kilura, Flekkerøy, med plan ID 829, og Kjeldevika med plan ID 814, med bestemmelser sist revidert 30.03.2023, ut til offentlig ettersyn.»

Voteringer:

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

05.05.2023

Punkt 89/23: Bydelsfondet - statusrapportering 2022

Bilag

Vedtak KULTUR, 27042023, Sak 19/23, Bydelsfondet - statusrapportering 2022

Driftsmidler Oversikt over søknader og tildeling

Investeringsmidler Oversikt over søknader og vurdering



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023004471
Saksbehandler Margrete Havstad

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Kulturutvalget	27.04.2023	19/23
2 By- og stedsutviklingsutvalget	04.05.2023	89/23
3 Formannskapet	10.05.2023	61/23

BYDELSFONDET - STATUSRAPPORTERING 2022

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 04.05.2023 SAK 89/23

By- og stedsutviklingsutvalgets innstilling:

Statusrapporteringen for bydelsfondet tas til orientering.
(Enst.)

05.05.2023

Punkt 90/23: Navneforslag Ann-Kristin Olsens plass

Bilag

Ann-Kristin Olsens plass – forslag til navn

Om Ann-Kristin Olsen



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023007520
Saksbehandler Else Reither

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	04.05.2023	90/23

NAVNEFORSLAG ANN-KRISTIN OLSENS Plass

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 04.05.2023 SAK 90/23

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Saken utsettes for behandling i gruppene.
(Enst.)

Rep. Robin Hansson (SV) var ikke til stede under votering.

10 representanter til stede.

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

Kleppelista fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget vedtar at plassen foran det nye politihuset får navnet Carl M. Rynning-Tønnesens plass.»

MDG fremmet følgende forslag:

«By og stedsutviklingsutvalget vedtar at plassen foran det nye politihuset får navnet Mathilde Henriksens plass.»

SP fremmet følgende utsettelsesforslag:

«Saken utsettes for behandling i gruppene.»

Voteringer:

SP sitt utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

05.05.2023

Punkt 91/23: Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 4.5.2023

Bilag

Bjørndalen, felt B11a og B11b - mindre reguleringsendring - høring

Dvergsnes felt B sørlig del, delfelt C, D1 og D2 - C2 - høring

Gimlekollen I - Bergtoras vei 10 - mindre reguleringsendring - høring

GNR 152 BNR 100 - Klage på Statsforvalterens vedtak - anmodning om ny vurdering

Hattesteinen - gjenopptakelse av detaljregulering

Kongens gate 54 og Holbergs gate 4 - varsel om oppsatart av detaljregulering

Kongsgård II - Olav Trygvasons vei 5 - mindre reguleringsendring - høring

Åloneset 157, Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om terrasser og utestue



Dato 21. april 2023
Saksnr.: 2023000017-41
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
04.05.2023

Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 4.5.2023

Forslag til vedtak

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

Sammendrag

- R-30/23 Bjørndalen, felt B11a og B11b – mindre reguleringsendring – høring. Plan- og bygningssjefens skriv 11.4.2023.
- R-31/23 Dvergsnes felt B sørlig del, delfelt C, D1 og D2 – C2 – mindre reguleringsending – høring. Plan- og bygningssjefens skriv 19.4.2023.
- R-32/23 Gimlekollen I – Bergtoras vei 10 – mindre reguleringsendring – høring. Plan- og bygningssjefens skriv 19.4.2023.
- R-33/23 GNR 152 BNR 100. Klage på Statsforvalterens vedtak – anmodning om ny vurdering. Statsforvalteren i Agders skriv 4.4.2023. Statsforvalteren har besluttet ikke å omgjøre vedtaket av 6.10.2022.
- R-34/23 Varsel om gjenopptagelse av planarbeid for Hattesteinen. SEIL arkitekters skriv 14.4.2023.
- R-35/23 Varsel om oppstart av detaljregulering for Kongens gate 54 og Holbergs gate 4. Drag arkitektur og byggteknikk as' skriv 27.3.2023.
- R-36/23 Kongsgård II – Olav Trygvasons vei 5 – mindre reguleringsendring – høring. Plan- og bygningssjefens skriv 19.4.2023.
- R-37/23 Åloneset 157. Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om terrasser og utestue, herunder søknad om dispensasjon. Statsforvalteren i Agders skriv 3.4.2023. Statsforvalteren omgjør kommunens vedtak.

Venke Moe

Plan- og bygningssjef
Sign.

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift