

# REFERAT By- og stedsutviklingsutvalget d. 08-06-2023

**Mødedato**    Torsdag d. 08. juni 2023 kl. 08:45

**Mødested**    Bystyresalen

## Indholdsfortegnelse

|                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Behandling av utvalgssak.....                                                                    | 3  |
| Møtedokumenter.....                                                                              | 4  |
| 1. tertial rapport 2023 for området By- og stedsutvikling.....                                   | 7  |
| Herøya 292 og 293 - 93/16 og 93/19 - Søknad om dispensasjon - utriggere.....                     | 11 |
| Herøya 93/1 - klagebehandling av avslått dispensasjon.....                                       | 17 |
| 330 E5 Omr. mellom Topdalsfjorden og Sømsveien - endring av reguleringsplan - offentlig ettersyr | 25 |
| Evaluerer retningslinjer kommunale tilskuddsordninger.....                                       | 40 |
| Tånevigveien 42 - søknad om plassering av tekniske anlegg på 442/94.....                         | 51 |
| Austviga - 430/227 - Søknad om dispensasjon og tillatelse for oppføring av veranda.....          | 59 |
| Vaktodden 11, 437/198, klage på innvilgelse av dispensasjon takform.....                         | 65 |
| Hugins gate 6 152/419/0/1, søknad om bruksendring og særskilt tillatelse.....                    | 77 |
| Skrean, Hortemo - Fv 461 og Syrinvegen - 604/54 - Søknad om snuplass for buss.....               | 83 |
| Referatsaker til by- og stedsutviklingsutvalget 08.06.2023.....                                  | 92 |

## **Punkt .: Behandling av utvalgssak**

## **Punkt 2023000017-52: Møtedokumenter**

### **Bilag**

Møteinnkalling By- og stedsutviklingsutvalget 08.06.2023





# Møteinnkalling

## By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato: 08.06.2023 kl. 08:45

Møtested: Bystyresalen

Arkivsak: 2023000017

Innkalling gjelder bare medlemmer.

Forfall og eventuelle habilitetsspørsmål må meldes snarest til tlf 466 84 673 eller e-post [Thore.Granheim@kristiansand.kommune.no](mailto:Thore.Granheim@kristiansand.kommune.no).

Vararepresentanter møter etter innkalling fra møtesekretær.

### Program

|                                                            |               |
|------------------------------------------------------------|---------------|
| Befaringen starter fra Kirkegata v/Kiwi                    | 08:45         |
| Tømmerstø brygge (båt)                                     | 09:05 - 09:05 |
| Herøya 292 og 293                                          | 09:15 - 09:30 |
| Herøya 93/1                                                | 09:30 - 09:45 |
| Tømmerstø brygge (båt)                                     | 09:55 - 09:55 |
| Randesundsheimen                                           | 10:05 - 10:35 |
| Lunsj                                                      | 10:45 - 11:15 |
| Behandle sakene                                            | 11:15 - 13:30 |
| Orientering Utbyggingsprogrammet v/Kay Christian Jørgensen |               |
| Orientering Klima og miljøstrategi v/Stein Erik Watne      |               |
| Møtet slutter                                              | 13:30         |

| SAKSKART |                                                                                                  |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 107/23   | 1. tertial rapport 2023 for området By- og stedsutvikling                                        |
| 108/23   | Herøya 292 og 293 - 93/16 og 93/19 - Søknad om dispensasjon - utriggere                          |
| 109/23   | Herøya 93/1 - klagebehandling av avslått dispensasjon                                            |
| 110/23   | 330 E5 Omr. mellom Topdalsfjorden og Sømsveien - endring av reguleringsplan - offentlig ettersyn |
| 111/23   | Evaluerer retningslinjer kommunale tilskuddsordninger                                            |
| 112/23   | Tånevigveien 42 - søknad om plassering av tekniske anlegg på 442/94                              |

|        |                                                                                    |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 113/23 | Austviga - 430/227 - Søknad om dispensasjon og tillatelse for oppføring av veranda |
| 114/23 | Vaktodden 11, 437/198, klage på innvilgelse av dispensasjon takform                |
| 115/23 | Hugins gate 6 152/419/0/1, søknad om bruksendring og særskilt tillatelse           |
| 116/23 | Skrean, Hortemo - Fv 461 og Syrinvegen - 604/54 - Søknad om snuplass for buss      |
| 117/23 | Referatsaker til by- og stedsutviklingsutvalget 8.6.2023                           |

Sign.  
Ole Magne Omdal  
Leder i utvalg

## **Punkt 107/23: 1. tertial rapport 2023 for området By- og stedsutvikling**

### **Bilag**

1. tertial rapport for område By og stedsutvikling 2023 (3)



Dato 12. mai 2023  
Saksnr.: 2020069273-44  
Saksbehandler Marit Njerve Borgenvik  
Godkjent av Tone Iglebæk

### Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget

### Møtedato

08.06.2023

## 1. tertial rapport 2023 for området By- og stedsutvikling

Forslag til vedtak

1. By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner 1. tertial 2023 for området by- og stedsutvikling.
2. Budsjettet for 2023 endres i samsvar med de budsjettreguleringer som er omtalt i saken.

### Saksutredning

Denne rapporten gir en årsprognose for området by- og stedsutvikling der avvik opp mot vedtatt budsjett kommenteres. Det gis en oversikt over forslag til budsjettreguleringer samt bruk av disposisjonsfond og bundne fond. Alle foreslåtte endringer av budsjetttrammen er avklart med kommunedirektøren og tatt med i årsprognosen. I tillegg gis en status for periodemål, sykefravær, andel heltid, uønskede hendelser, verbalvedtak og klimatiltak fra klimabudsjett.

Området rapporterer til to hovedutvalg. Plan og bygg, ingeniørvesenet, parkvesenet og største delen av klima og areal rapporterer til by og stedutviklingsutvalget. Eiendom, eiendomsutvikling (klima og areal), utbyggingsstab og prosjektstab rapporterer til næring- og eierskapsutvalget. Denne rapporten gir en oversikt over hele området. Ved behandling av rapporten bør utvalgene ha spesielt fokus på sine ansvarsområder.

#### Årsprognose - drift

Direktør for By- og stedsutvikling melder om et forventet merforbruk på 1,5 mill. kr. Resultatet er justert med rammeendringene foreslått i denne rapport og er etter bruk av fond.

Planlagt bruk av disposisjonsfond i driften er 1,5 mill. kr og foreslås regulert i 1. tertial. I tillegg er det flere kommunalsjefsområder som antyder at det kan bli aktuelt å bruke midler fra disposisjonsfond og som vil komme tilbake til dette i 2. tertial. Det er videre planlagt bruk av 1,65 mill. kr fra bundne fond og avsetning av 210 000 kr til bundne fond som foreslås regulert i 1. tertial.

Bruken av fondsmidler er kommentert under det enkelte kommunalsjefsområde og under budsjettreguleringer.

Tall i 1000 kr

|                               | <b>Regnskap<br/>pr.<br/>30.4.2023</b> | <b>Budsjett<br/>pr.<br/>30.4.2023</b> | <b>Avvik pr.<br/>30.4.2023</b> | <b>Årsbudsjett<br/>2023</b> | <b>Forventet<br/>budsjettavvik<br/>2023</b> |
|-------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------|
| By- og stedsutvikling stabene | 46 801                                | 47 062                                | 261                            | 127 488                     | 0                                           |
| Ingeniørvesenet               | 22 114                                | -27 617                               | -49 731                        | -113 614                    | -100                                        |
| Parkvesenet                   | 25 899                                | 24 436                                | -1 463                         | 65 381                      | 0                                           |
| Plan og bygg                  | 7 201                                 | 12 955                                | 5 754                          | 21 368                      | 0                                           |
| Eiendom                       | 106 095                               | 131 351                               | 25 257                         | 307 323                     | -1 400                                      |
| Klima og arealutvikling       | 8 122                                 | 9 879                                 | 1 757                          | 37 061                      | 0                                           |
| Sum                           | 216 232                               | 198 066                               | -18 166                        | 445 008                     | -1 500                                      |

Regnskapet pr 30.04.23 viser et merforbruk på 18,1 mill. kr. Dette beløpet inneholder både underforbruk og merforbruk i de ulike kommunalsjefsområdene. Hovedgrunnene til avviket fra budsjett er sammensatt, men økte kostnader til strøm, vinterdrift og avvik i forhold til periodisering er hovedgrunnene.

I prognosen ved årets slutt melder by- og stedsutvikling et merforbruk på -1,5 mill. kr. Dette er etter at rammendringer foreslått i denne rapport er hensyntatt og etter bruk av disposisjonsfond og bundne fond. Planlagt bruk av disposisjonsfond i driften er 1,5 mill. kr. Dersom prognosen for merforbruket på årsbasis blir en realitet, vil bruk av disposisjonsfond kunne økes med 1,5 mill. kr for å dekke inn dette.

Følgende rammeendringer er forslått:

Tall i 1000 kr

| <b>Kommunal-<br/>sjefsområde</b> | <b>Tiltak</b>                               | <b>Beløp</b> |
|----------------------------------|---------------------------------------------|--------------|
| <b>Stabene</b>                   |                                             |              |
| Byutviklingsdir.                 | Sommerbåtrute Høllen                        | 200          |
| Byutviklingsdir.                 | Arrangementer- til Innbyggertorget          | -150         |
| Byutviklingsdir.                 | Driftsutvalg Odderøya- til Innbyggertorget  | -250         |
| <b>Ingeniørvesenet</b>           |                                             |              |
| Ingeniørvesen                    | Økt vinterdrift                             | 10 700       |
| Ingeniørvesen                    | Økt merforbruk strøm veilys                 | 6 300        |
| Ingeniørvesen                    | Økt inntektskrav parkering                  | -3 000       |
| Ingeniørvesen selvkost           | Reduserte kapitalkostnader vann             | 8 700        |
| Ingeniørvesen selvkost           | Reduserte kapitalkostnader avløp            | 8 800        |
| Ingeniørvesen selvkost           | Øke fremførbart underskudd vann             | -3 700       |
| Ingeniørvesen selvkost           | Underskudd vann - bruk av selvkostfond vann | -1 400       |
| Ingeniørvesen selvkost           | Redusere fremførbart underskudd avløp       | -10 000      |
| Ingeniørvesen selvkost           | Avsetning bundet fond                       | 10 000       |
| <b>Eiendom</b>                   |                                             |              |
| Eiendom                          | Tangvall bibliotek, alarm                   | 20           |
| Eiendom                          | Renhold Kløvertun fra Helse og mestring     | 492          |
| Eiendom                          | Lønnsmidler 20 % stilling til Oppvekst      | -79          |
| Eiendom                          | Nødovernatting EØS borgere                  | 470          |

Tall i 1000 kr

| <b>Kommunal-<br/>sjefsområde</b> | <b>Tiltak</b>                               | <b>Beløp</b>  |
|----------------------------------|---------------------------------------------|---------------|
| Eiendom                          | Redusere energibudsjettet pga lavere priser | -3 000        |
| Eiendom                          | FDV midler tilbakeleveres                   | -2 319        |
| Eiendom                          | Leieinntekter torvet, utvidet areal         | -210          |
| <b>Sum kommunalområdet</b>       |                                             | <b>21 574</b> |

I tillegg kommer bruk av disposisjonsfond og bundne fond.

Det største avviket er knyttet til selvkost vann og avløp i Ingeniørvesenet som øker driftsrammen med 12,4 mill. kr (netto). Reduserte renteutgifter øker avsetningen til fond med 17,5 mill. kr, mens besparelsen kommer i område 9 - Renter og avdrag i form av lavere renteutgifter på lån.

Økt vinterdrift vei foreslås kompensert med 10,7 mill. kr mens parkering får økte inntekter på 3 mill. kr på årsbasis. Merforbruk strøm for vei- og gatelys foreslås kompensert med 6,7 mill. kr, mens eiendom får reduserte strømutfgifter på 3 mill. kr tilknyttet Aquarama. Eiendom nedjusterer behovet for forvaltning drift og vedlikehold for Sygna kultursenter Knuden kulturskole med 2,3 mill. kr. Før øvrig mindre rammejusteringer.

#### Disposisjonsfond

Prognosen for områdets disposisjonsfond 31.12.2023 er 47,7 mill. kr. Fondet var 01.01.2023 på 57,7 mill. kr. Disposisjonsfondets fordeling mellom kommunalsjefsområdene og planlagt fremtidig bruk er omtalt under punkt 2.1.5 i rapporten.

#### Investeringer

Det meldes om flere avvik på investeringene innen by- og stedsutvikling. Avvikene går både på fremdrift og kostnad, og er kommentert prosjekt for prosjekt i rapporten under punkt 2.2.

#### Sykefravær

Sykefraværet hittil i år for By- og stedsutvikling er 7,9 %, fordelt på 1,9 % korttidsfravær og 6,0 % langtidsfravær. Totalt sykefravær samme periode i fjor var på 10,4 %. By- og stedsutvikling har som mål å ligge under 5,9 % i totalt sykefravær.

#### Heltid

Andel heltid for området er 81,5 %, det er en endring på 0,1 prosentpoeng, sammenlignet med samme tidspunkt i fjor. Andel heltid for menn er 91,6 % og 66,1 % for kvinner. Gjennomsnittlig stillingsstørrelse for menn i området er 96 % og 88 % for kvinner.

#### Uønskede hendelser

Det er registrert 242 avvik hittil i år. Det er en nedgang på 69 sammenlignet med samme tid i fjor. Hittil i år er 5 avvik lukket med høy eller kritisk alvorlighetsgrad.

#### Verbalvedtak

Punkt 4 i rapporten gir en oversikt over områdets verbalvedtak og status for disse.

#### Miljøtiltak

Punkt 5 i rapporten gir en status for områdets klimatiltak.

Vedlegg: 1. tertial rapport for området By- og stedutvikling

## **Punkt 108/23: Herøya 292 og 293 - 93/16 og 93/19 - Søknad om dispensasjon - utriggere**

### **Bilag**

Herøya 292 og 293 - 93/19 - varsel om avslag på søknad om dispensasjon

VS\_ Søknad utriggere Herøya 292 og 293

17611452\_1\_1 (5) - fylkesmannens uttalelse

Dispensasjonssøknad uttrigger Herøya 292 og 293 signert

Situasjonsbeskrivelse

Eiendomskart

Svar på søknad om tiltak i sjo - uttrigger på Herøy 292 og 293

Nabovarsel Ekebakken kvittering mottatt og akseptert pr epost uttrigger på brygge

Nabovarsel Prinor Fritidseiendom AS Kvittering mottatt og akseptert

Nabovarsel Svendsen kvittering mottatt og akseptert



Dato 15. mai 2023  
Saksnr.: BYGG-23/00329-5  
Saksbehandler Sander Markussen  
Godkjent av Arne Kjell Brunes  
Venke Moe

**Saksgang**  
By- og stedsutviklingsutvalget

**Møtedato**  
08.06.2023

## **Herøya 292 og 293 - 93/16 og 93/19 - Søknad om dispensasjon - utriggere**

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget avslår søknad om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8, forbud mot tiltak i strandsone, for utriggere. Lovens hensyn blir vesentlig tilsidesatt, og omsøkt dispensasjon vil danne en sterk presedens for andre eiendommer.

### **Sammendrag**

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8, for oppføring av to utriggere.

Søknaden omfatter en 6 meter lang utrigger som skal plasseres ved brygge på gnr/bnr 93/16, og en 8 meter lang utrigger som skal plassere ved brygge på gnr/bnr 93/19.

Plan- og bygningssjefen finner etter en samlet vurdering at omsøkt dispensasjon for oppføring av utriggere vil være i strid med det nasjonale byggeforbudet i strandsonen, og at vilkårene for å dispensere ikke er oppfylt. En dispensasjon vil i tillegg ha presedensvirkning i området.

Venke Moe

Plan- og bygningssjef  
Sign.

Arne Kjell Brunes

Byggesaksleder  
Sign.



Vedlegg:

Herøya 292 og 293 - 93/19 - varsel om avslag på søknad om dispensasjon

VS\_ Søknad utriggere Herøya 292 og 293.msg

17611452\_1\_1 (5) - fylkesmannens uttalelse

Dispensasjonssøknad uttrigger Herøya 292 og 293 signert.pdf

Situasjonsbeskrivelse.pdf

Eiendomskart.pdf

Svar på soknad om tiltak i sjo - uttrigger på Herøy 292 og 293.pdf

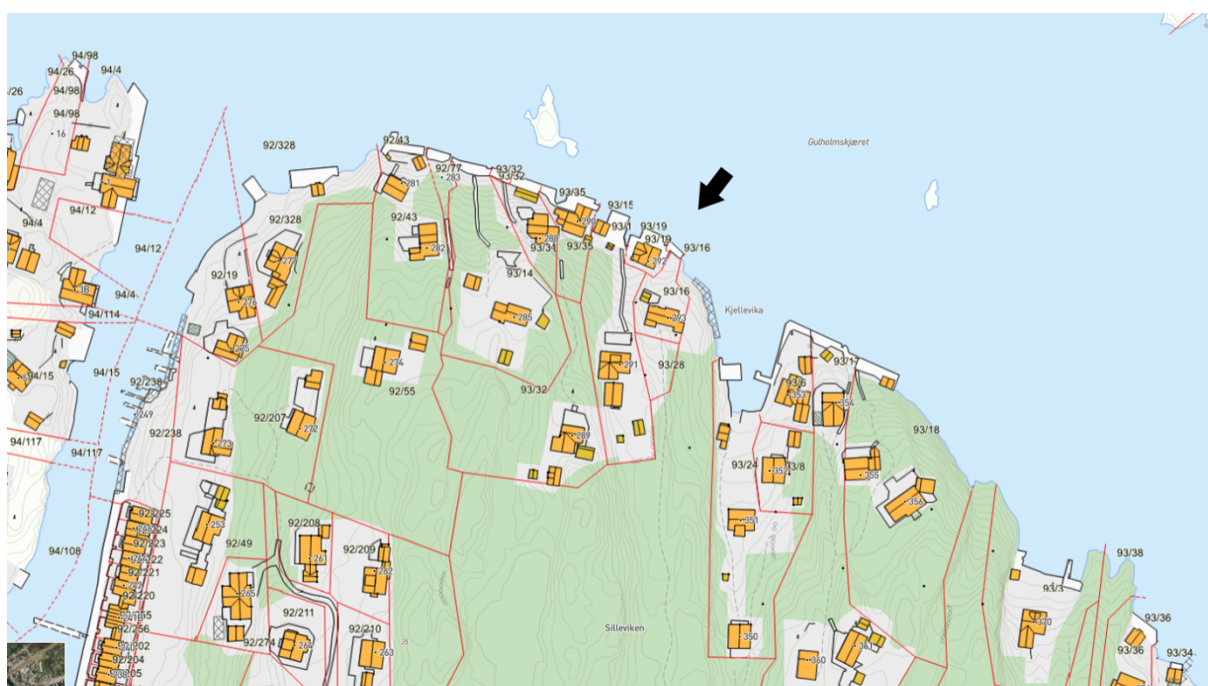
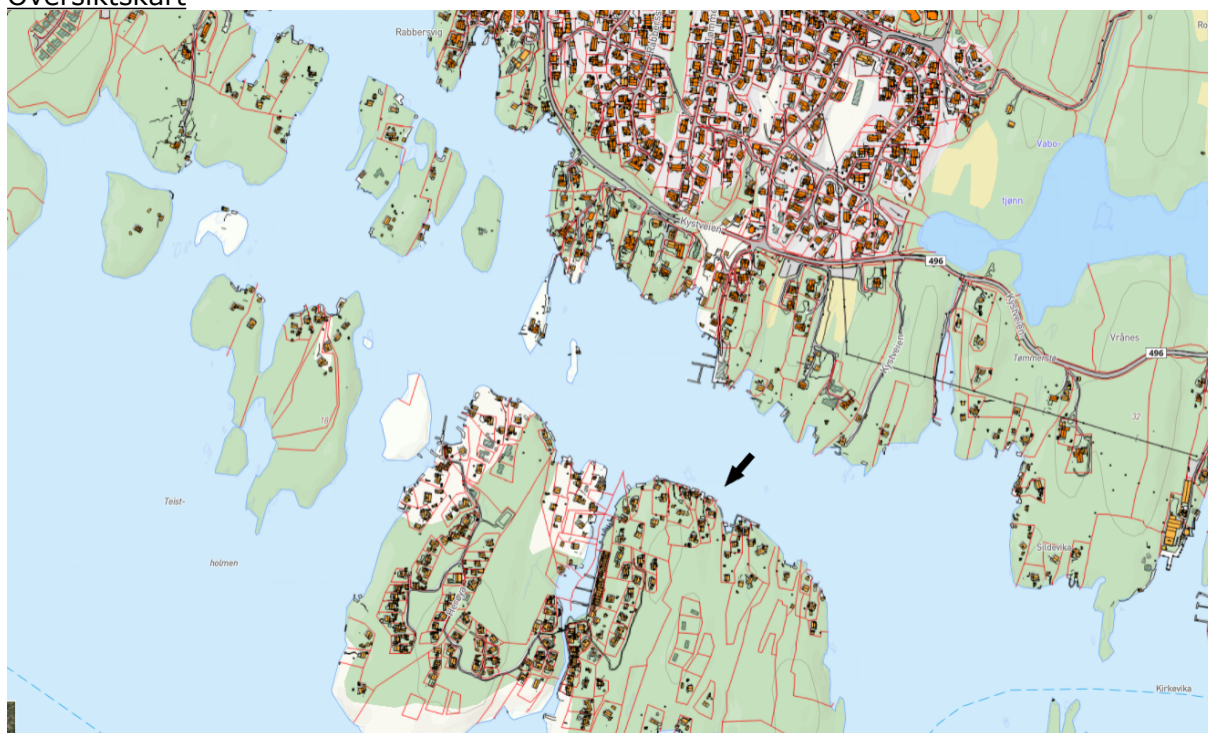
Nabovarsel Ekebakken kvittering mottatt og akseptert pr epost uttrigger på brygge .pdf

Nabovarsel Prinor Fritidseiendom AS Kvittering mottatt og akseptert.pdf

Nabovarsel Svendsen kvittering mottatt og akseptert.pdf

# Saksfremstilling

## Oversiktskart

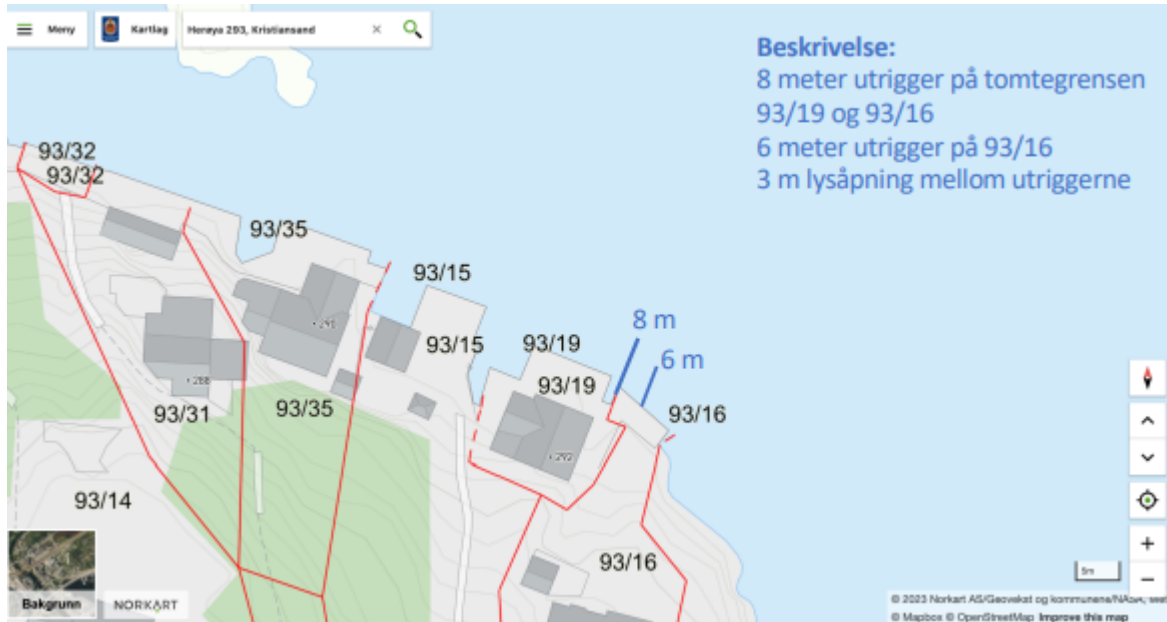


## Gjeldende plangrunnlag

Området befinner seg i reguleringsplan for Herøya vedtatt 3.10.1979 og er regulert til fritidsbebyggelse, samt kombinerte formål i sjø og vassdrag.

## Søknaden

Søknad om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8, for oppføring av to utrigger. En 8 meter lang utrigger søkes oppført i tomtegrense mellom 93/19 og 93/16, og en 6 meter lang utrigger søkes oppført ved 93/16. Det skal være 3 meter åpning mellom utriggerne. Eier av 93/19 søker også på vegne av eier av 93/16, hvorav hjemmelshaver for 93/16 sin underskrift foreligger.



## Tiltakshavers følgebrev

«Grunneier Kristiansen (gnr 93, bnr 19) og Finnestad (gnr 93, bnr 16) ønsker å legge ut en utrigger på tomtegrensen mellom bryggene våre. Vi søker om dette i fellesskap da tiltaket gir god utnyttelse og stabile bryggeplasser, og ikke minst sørger det for større trygghet ved i land- og ombordstigning. Båttrafikken går i hovedsak på andre siden av leia, men det berører heller ikke de båtene som går forbi hyttene våre, da det er god passasje. Finnestad søker også om en utrigger til på sin side av bryggen».

## Tiltakshavers argument for dispensasjon fra pbl § 1-8

«Kravet til særlig hensyn ivaretas, og utriggerne er ikke til hinder for allmenn ferdsel. Tiltaket gir stabile bryggeplasser og beslaglegger mindre areal enn løsning med moring. I tillegg vil utriggerne sørge for større trygghet ved i land- og ombordstigning. Vi anser fordelene klart større enn ulempene og vil derfor søke om dispensasjon fra PBL § 19-2»

## Tillatelse fra annen myndighet

Det foreligger tillatelse etter havne- og farvannsloven gitt av Kristiansand Havn IKS.

## Merknader/protester

Det foreligger ingen merknader eller protester fra varslede naboer.

## Bygningsmyndighetens vurdering

Tiltaket er i strid med byggeforbudet i strandsonen.

I plan- og bygningsloven § 19-2, annet ledd er det to vilkår som må oppfylles for å kunne innvilge dispensasjon: Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra og/eller lovens formålsparagraf må ikke bli tilsidesatt, og fordelene med en dispensasjon må være klart større enn ulempene.

#### Hensynet bak bestemmelsen pbl § 1-8 (byggeforbud i strandsona)

Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. Det er et nasjonalt mål at dette området skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, jf. St.meld. nr. 26 (2006-2007). Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. I 100-metersbeltet skal det derfor tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser.

Strandsona generelt er under et sterkt byggepress. I østlige del av Herøya foreligger det få godkjente utriggere. Ved tillatelse til oppføring av utriggere her vil det medføre en uheldig presedensvirkning.

Denne aktuelle saken stiller seg i samme kategori som søknaden om utrigger datert 04.01.2023 ved naboeiendommen 93/1 (ref BYGG-23/00051-6) Bygningsmyndigheten har også sendt denne saken til politisk behandling, og innstiller på avslag.

Det følger av lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven (2020) kapittel 19 Dispensasjon:

*Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.*

Bygningsmyndigheten viser til statsforvalterens tidligere uttalelse (ref 2018/10965) fra 2018 vedrørende søknad om utriggere ved naboeiendommen 93/1. Her fraråder statsforvalteren at det godkjennes søknad om utriggere pga risiko for presedensvirkning. Hensynet bak bestemmelsen vil bli vesentlig tilsidesatt. I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap og andre allmenne interesser.

Det er i dag mulig å fortøye båter på dagens brygge, og fortøyning via bøye vil også være en mulighet for tiltakshaver.

#### **Konklusjon (jf. forslag til vedtak)**

Plan- og bygningssjefen anbefaler at By- og stedsutviklingsutvalget avslår søknad om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8, forbud mot tiltak i strandsona, for utriggere. Lovens hensyn blir vesentlig tilsidesatt, og omsøkt dispensasjon vil danne presedens for andre eiendommer.

## **Punkt 109/23: Herøya 93/1 - klagebehandling av avslått dispensasjon**

### **Bilag**

Herøya - 93/1 - utriggere - avslag på søknad om dispensasjon

VS\_23\_00051 - Utriggere fra fellesbrygge på 93\_1 - Tilbakemelding på brev av 01.03.22

Herøya - 93/1 – varsel om avslag på søknad om utriggere

DOK-analyse - 93/1/0/0 Eiendommen 93/1/0/0 har ikke adresse.

Herøya 93/1/0/0, utriggere - avklaring parkvesenet

Søknad om dispensasjon for utlegging av utryggere på brygge på gnr. 93, bnr. 1.msg

A10-01 Situasjonsskart 1\_1000

Dispensasjonssøknad

201808986-3 E-02 18017\_A30-S01 Snitt A 17553002\_1\_1

Situasjonsplan utriggere

17611452\_1\_1 (5) - fylkesmannens uttalelse

201808986-3 I-01 Tillatelse Havnevesenet 17553006\_1\_1

nabovarsel

nabovarsel\_kvittering

SvarPaaNabovarsel



Dato 2. mai 2023  
Saksnr.: KLAGE-23/01022-2  
Saksbehandler Sander Markussen  
Godkjent av Arne Kjell Brunnes  
Venke Moe

**Saksgang**  
By- og stedsutviklingsutvalget

**Møtedato**  
08.06.2023

## Herøya 93/1 - klagebehandling av avslått dispensasjon

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 23.03.2023. Klagen fra Advokatfirmaet KJÆR datert 11.04.2023 tas ikke til følge.

### Sammendrag

Saken gjelder klage på bygningsmyndighetens vedtak av 23.03.2023 vedr- avslag på søknad om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8.

Det er søkt om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 for oppføring av 9 utriggere ved Herøya 93/1. Hver utrigger har en lengde på 6 meter, og utriggere vil bli tilknyttet en brygge. I kommuneplanen er området avsatt til LNF-formål med angitt hensynssone friluftsliv på land, og i sjø avsatt til kombinerte formål i sjø og vassdrag.

Bygningsmyndigheten har i sitt vedtak vurdert at hensynet bak plan- og bygningslovens § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt. Videre er det vurdert til at tiltaket vil medføre presedensvirkning.

Ansvarlig søker har i mottatt klage vist til at bakgrunnen for klagen er at det foreligger saksbehandlingsfeil. Videre mener ansvarlig søker at tiltaket ikke medfører presedensvirkning, samt at hensynet bak plan- og bygningslovens §1-8 ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Bygningsmyndigheten kan ikke se at det i mottatt klage kommer frem forhold som ikke er vurdert i vedtak av 23.03.2023. Videre vurderer at det er foretatt en nøyte vurdering av omsøkt dispensasjon. Risiko for presedens i dette området er stor, og hensynet bak bestemmelsen vil bli vesentlig tilsidesatt.

Venke Moe

Plan- og bygningssjef  
Sign.

Arne Kjell Brunnes

Byggesaksleder  
Sign.

Vedlegg:

Herøya - 93/1 - utriggere - avslag på søknad om dispensasjon

VS\_ 23\_00051 - Utriggere fra fellesbrygge på 93\_1 - Tilbakemelding på brev av 01.03.22

Herøya - 93/1 - varsel om avslag på søknad om utriggere

DOK-analyse - 93/1/0/0 Eiendommen 93/1/0/0 har ikke adresse.

Herøya 93/1/0/0, utriggere - avklaring parkvesenet

Søknad om dispensasjon for utlegging av utryggere på brygge på gnr. 93, bnr. 1.msg

A10-01 Situasjonsskart 1\_1000

Dispensasjonssøknad.pdf

201808986-3 E-02 18017\_A30-S01 Snitt A 17553002\_1\_1.PDF

Situasjonsplan utriggere.pdf

17611452\_1\_1 (5) - fylkesmannens uttalelse

201808986-3 I-01 Tillatelse Havnevesenet 17553006\_1\_1.PDF

nabovarsel.pdf

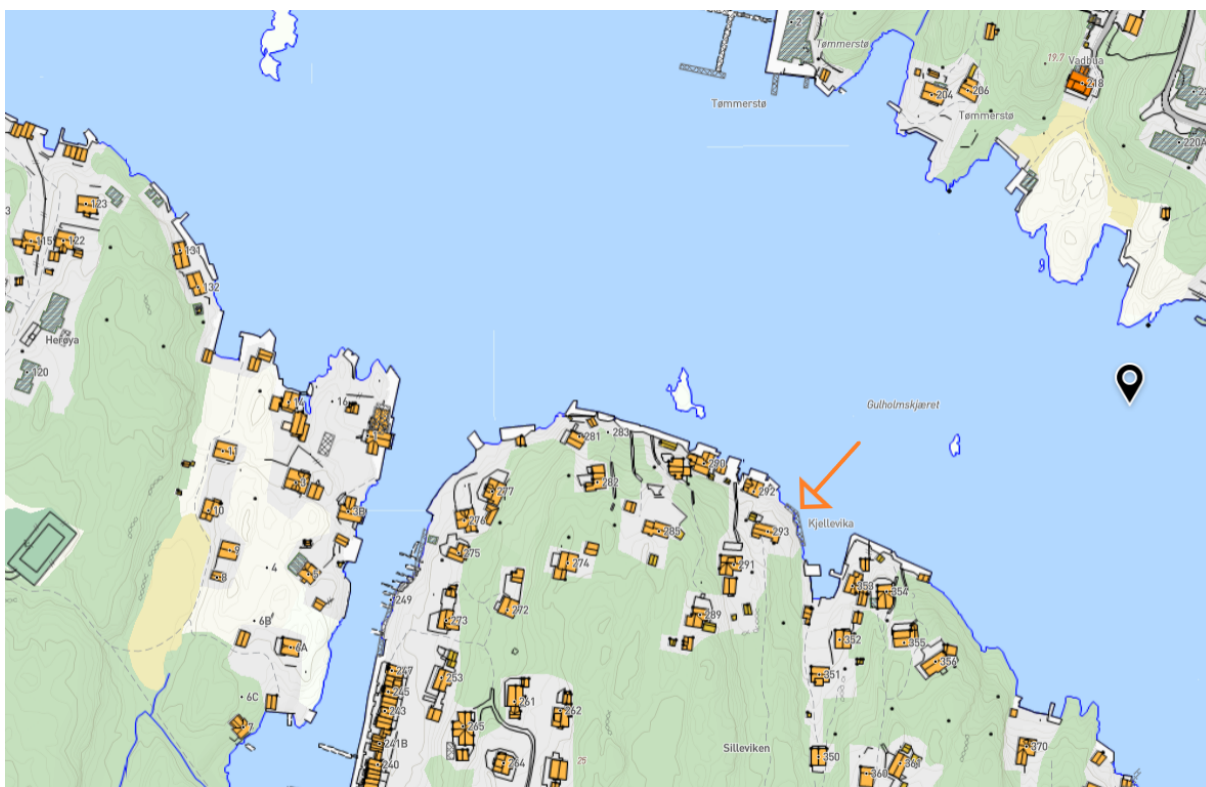
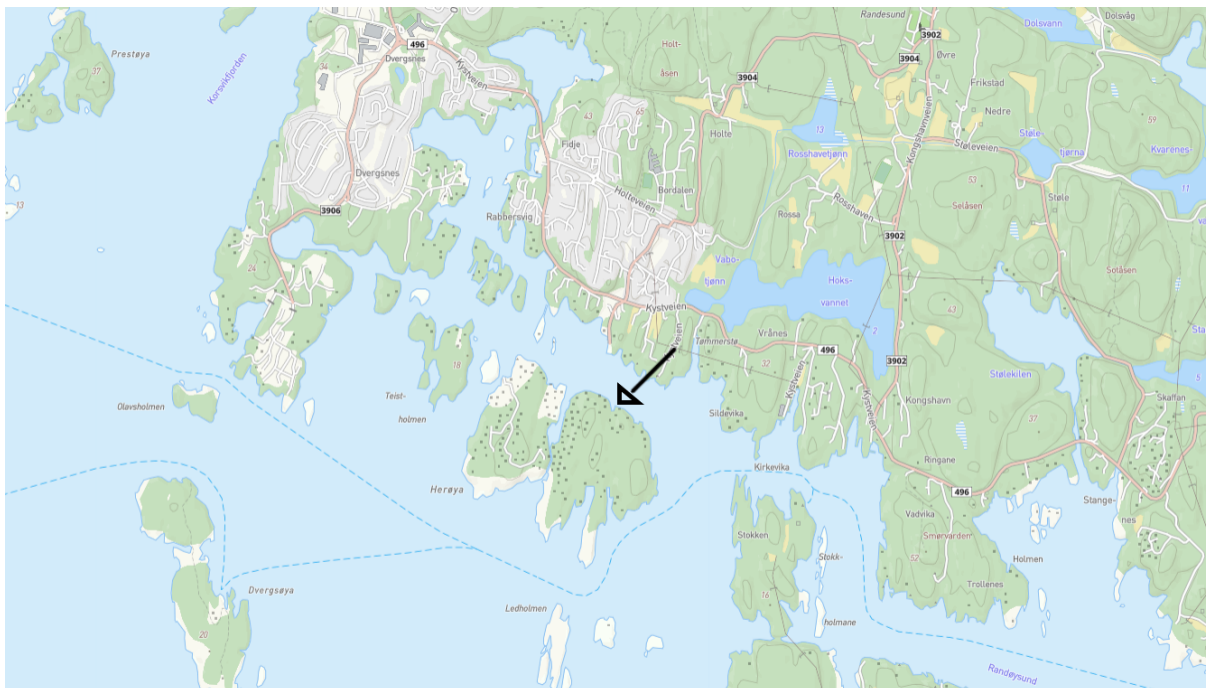
nabovarsel\_kvittering.pdf

SvarPaaNabovarsel.pdf



# Saksutredning

## Oversiktskart



### Gjeldende plangrunnlag

Området er i reguleringsplan for Herøya, vedtatt 3.10.1979, regulert til privat småbåtanlegg på land. I kommuneplanen er området avsatt til LNF-formål med angitt hensynssone friluftsliv på land, og i sjø avsatt til kombinerte formål i sjø og vassdrag.



## Eksisterende forhold

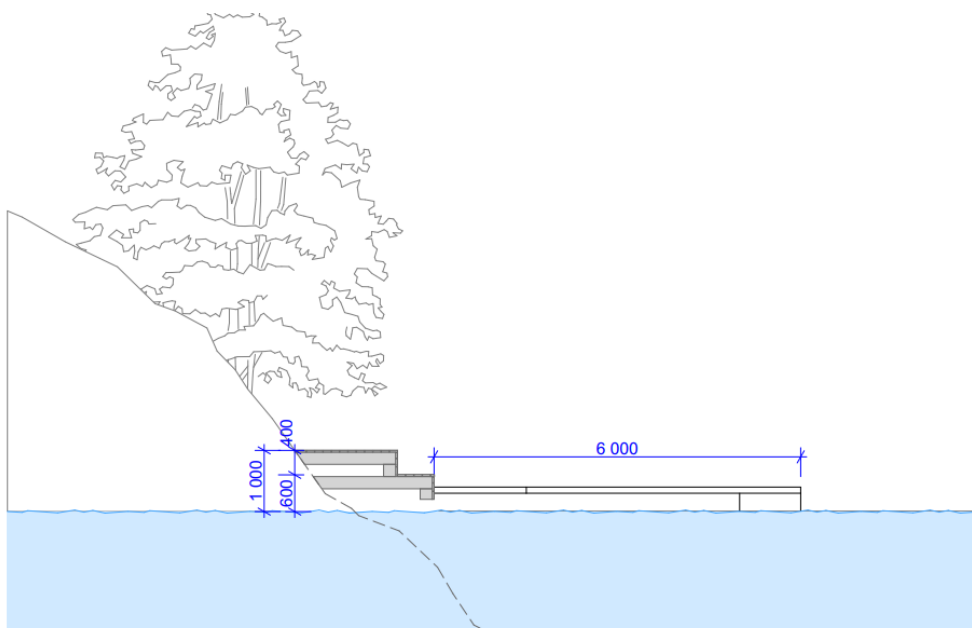


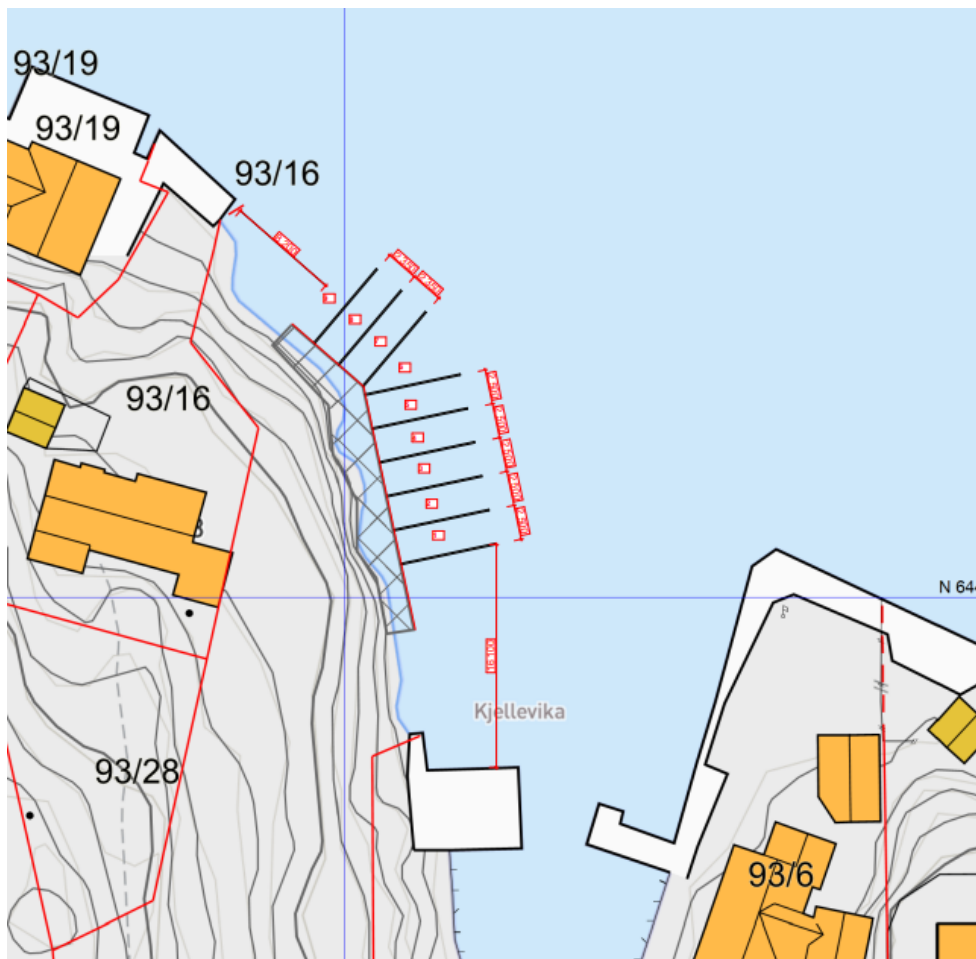
Eiendommen i dag er avsatt til LNF-formål med angitt hensynssone friluftsliv på land, og i sjø avsatt til kombinerte formål i sjø og vassdrag. Eksisterende brygge er oppført i henhold til gjeldende reguleringsplan.

## Søknaden

Søknaden om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 ble mottatt 04.01.2023. Bakgrunn for søknad om dispensasjon var for opprettelse av 9 stk utriggere (6 m lang) ved eksisterende brygge.

Bygningsmyndigheten varslet avslag på søknad 01.03.2023, og gav ansvarlig søker muligheten for å trekke søknaden. Søknaden blir behandlet, og avslag blir vedtatt 23.03.2023.





#### **Tillatelser fra annen myndighet**

- Det foreligger tillatelse fra Havnevesenet i Kristiansand
- Parkvesenet har ingen merknader til tiltaket

#### **Merknader/protester**

Det foreligger ikke nabomerknader til søknaden.

#### **Bygningsmyndighetens vedtak av 23.03.2023**

Bygningsmyndigheten har i sitt vedtak lagt særlig vekt på hensynet bak PBL § 1-8, samt risiko for presedensvirkning. Vedtaket er også basert på statsforvalterens tidligere uttalelse fra 2018, hvor det frarådes utriggere på denne spesifikke eiendommen.

Under følger et utdrag av bygningsmyndighetens vurdering og konklusjon i vedtaket:

*I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser. Statsforvalterens tidligere uttalelse i sak 2018/10965 datert 19.12.2018 fremkommer det at ved å gi tillatelse til utriggere vil det medføre uheldige presedensvirkninger i forhold til senere liknende saker, og at hensynene bak byggeforbudet i strandsonen eller andre arealdisponeringshensyn blir skadelidende. I denne aktuelle søknaden gjelder det 9 stykker utriggere på 6 meterlengde - noe som ikke skiller seg ut fra tidligere sak fra 2018/2019, derfor er statsforvalterens uttalelse gjeldende også her.*

*Ansvarlig søker viser til andre utriggere i nærområdet (eksempelvis gnr/bnr. 92/15 og 92/238). Bygningsmyndigheten kan ikke se at dette er et riktig sammenligningsgrunnlag, og at hver søknad må vurderes individuelt. I dette aktuelle tilfelle inneholder eiendommene rundt gnr/bnr. 93/1 svært få utriggere. Noe som gjør det enda mer viktig at risikoen for presedensvirkning vurderes nøye.*

*Byggningsmyndigheten er opptatt av at strandsoneforvaltningen følger regjeringens anbefalinger om en strengere og mer langsiktig forvaltning – En tillatelse til utriggere ved denne eiendommen vil uten tvil medføre presedensvirkning, noe som er særdeles uheldig for fremtiden.*

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

*Søknad om dispensasjon fra Plan- og bygningsslovens § 1-8 avslås»*

### **Klage**

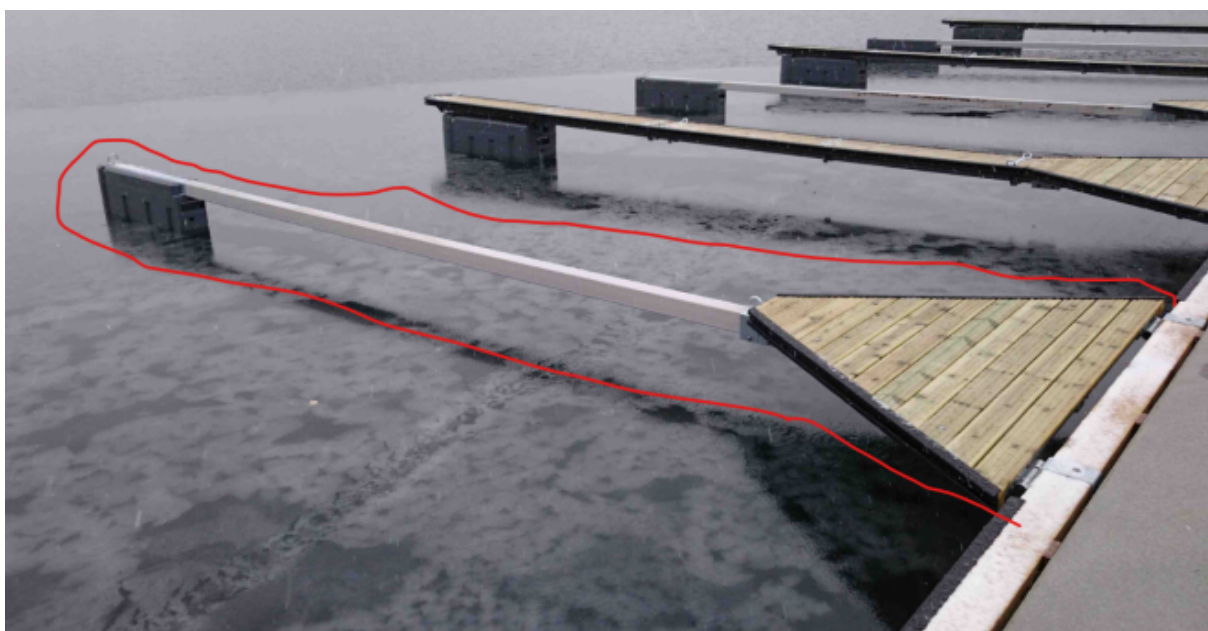
Bygningssmyndighetens vedtak er på vegene av tiltakshaver påklaget av Advokatfirmaet Kjær. Klagen ble mottatt 11.04.2023, og er innenfor klagefristen.

Utdrag fra mottatte klage fremkommer under. Det vises for øvrig til vedlagte klage i sin helhet:

*«Vi mener at det foreligger saksbehandlingsfeil som har hatt innvirkning på vedtakets innhold og vedtaket må følgelig oppheves jf. fvl. § 41.*

*I forhold til drøftelsen av hvorvidt vilåårene for å innvilge dispensasjonssøknaden er oppfylt, vises det til at kommunens begrunnelse er kort og etter vår oppfatning ufullstendig. Vedtaket om avslag på dispensasjonssøknaden fremstår kun å være begrunnet i negativ uttalelse fra Fylkesmannen i Vest-Agder i forhold til søknad om oppføring av regulert brygge i 2018, samt presedenshensyn. Det vises her til at det i søknaden av 08.10.22 er det pekt på flere forhold som gjøre at hensynet bak byggeforbudet i plan- og bygningssloven (pbl.) § 1-8 ikke blir vesentlig tilsidesatt.*

*Vi kan ikke se at det er særskilt presedensfare ved det omsøkte tiltak, og det vises her til at tiltaket gjelder utriggere til et regulert fellesbryggeanlegg. Videre vises det til sak hos Sivilombudet med saksnr. SOM 2022 1042 hvor det fremkommer at presedenshensyn ikke kan tillegges vekt i vurderingen av om vilåårene i pbl. § 19-2 er oppfylt.*



*Tiltenkt utriggere.*

*Bilde over viser utrigger som er tiltenkt benyttet fra bryggen for etablering av bryggeplasser i fellesanlegget. Utriggerne vil gi mer stabile båtplasser enn akter fortøyning fra moring vil gi, og de vil medvirke miljømessig ved at båtene i bryggeanlegget holdes fra hverandre. Det vises til at bryggen ligger langs skipsleden og slik sett er det mye båttrafikk i området som naturlig skaper bølger. Utriggerne vil hindre at båter slår i hverandre, og slik sett vil redusere behov for vedlikehold og reparasjoner. Slik sett foreligger det samfunnsmessige fordeler ved tiltaket.*

*Videre følger det av frilufsloven § 7 at alle kan benytte brygger i utmark for kortere opphold knyttet til ilandstigning mv. Utriggere på bryggen vil gjøre byggene enklere å legge til fremfor løsning med tauverk i sjøen, og slik sett mener vi at utriggere i utgangspunktet vil virke mindre privatiserende.*

*Det anføres derfor herfra at vilkårene for å innvilge den omsøkte dispensasjonen fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 foreligger. Des bes følgelig om at klagen tas til følge, og at vedtak av 23.03.23 omgjøres slik at søknaden om dispensasjon for å etablere utriggere i felles bryggen på gnr. 93, bnr. 1 innvilges.*

*Vi ber om at klagen tas til politisk behandling.»*

### **Bygningsmyndighetens vurdering**

Bygningsmyndigheten har i sitt vedtak av 23.03.2023 foretatt en grundig og konkret vurdering av den omsøkte dispensasjonen fra PBL § 1-8, og vi kan ikke se at det foreligger en saksbehandlingsfeil.

Det vises til PBL § 19-2 hvor dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Det følger av lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven (2020) kapittel 19 Dispensasjon:

*Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.*

Videre er det vurdert at i nærområdet foreligger det svært få utriggere. Ansvarlig søker har i sitt tilsvarende på varsel om avslag datert 01.03.2023 argumentert for at det eksisterer flere utriggere i bukten mot vest (92/15). Bygningsmyndighetens svar er at dette ikke blir et godt nok sammenligningsgrunnlag, da dette området er inne i en bukt (i luftlinje ca. 200 m øst for 93/1). I den østlige delen av øya foreligger det svært få godkjente utriggere, og bygningsmyndigheten har brukt dette som sammenligningsgrunnlag. Ved opprettelse av utriggere her, vil det medføre risiko for presedensvirkning.

Sander Markussen, 25.04.2023  
Saksbehandler

# **Punkt 110/23: 330 E5 Omr. mellom Topdalsfjorden og Sømsveien - endring av reguleringsplan - offentlig ettersyn**

## **Bilag**

1. Plankart datert 25.05.2023
2. Reguleringsbestemmelser med revidert dato 22.05.2023
3. Planbeskrivelse datert 22.05.2023
4. Landskapsplan datert 01.05.2023
5. Sol-skygge analyser
6. Mobilitetsplan datert 21.04.2023
7. Naturmangfold datert 16.12.2022
8. Overvannsnotat datert 20.04.2023
9. Støyrapport datert 20.04.2023
10. Risiko og sårbarhetsanalyse
11. Illustrasjoner
12. Illustrasjon sett fra fjord
13. Snitt tegninger
14. Vurdering av ulike løsninger
15. Referat fra møte med naboer
16. Plankart vedtatt 15.06.78
17. Reguleringbestemmelser vedtatt 15.06.78



Dato 31. mai 2023  
Saksnr.: PLAN-22/01479-52  
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland  
Godkjent av Eirik Heddeland Martens  
Venke Moe

### Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget

### Møtedato

08.06.2023

## 330 E5 Omr. mellom Topdalsfjorden og Sømsveien - endring av reguleringsplan - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger endring av reguleringsplanen for omr. mellom Topdalsfjorden og Sømsveien med plankart sist datert 25.05.2023 og bestemmelser sist datert 22.05.2023, ut til offentlig ettersyn.

### Sammendrag

Kristiansand kommune har startet arbeid med endring av reguleringsplanen for omr. mellom Topdalsfjorden og Sømsveien, plan ID 330, jf. plan- og bygningsloven § 12-3, § 12-8 og § 12-14.

Formålet med endringen er å legge til rette for utvidelse av Randesund omsorgssenter. Endringsforslaget omhandler utbygging av 58 nye sykehjemsplasser. 16 eksisterende sykehjemsplasser langs Sømsveien skal rives, mens 18 omsorgsboliger i leiligheter planlegges beholdt. Det fremtidige omsorgssenteret vil totalt kunne bestå av totalt 76 heldøgns omsorgsplasser.

Gjeldende reguleringsplan legger til rette for offentlige bygninger innenfor området, men mangler bestemmelser om høyder, utnyttelsesgrad, byggegrenser mot sjø m.m. For å kunne gjennomføre planlagt utbygging må reguleringsplanen oppdateres.





Fig. 1- flyfoto over området

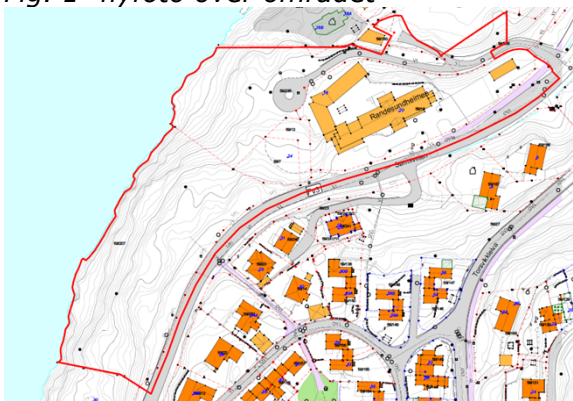


Fig. 2 – planavgrensning oppstart

En av utfordringene i prosjektet har vært området topografi. Tomten er preget av kupert og bratt terreng ned mot sjøen. Store deler av eiendommen, mot sør, er i dag uten bebyggelse og det er ikke ønskelig å gjøre større inngrep her enn nødvendig. Samtidig skal det bygges et omsorgssenter som kan driftes på en forsvarlig måte.

Etter plan og bygg sin vurdering er det nå gjort gode tilpasninger. Eksisterende del av omsorgssenteret som ligger mot Sømsveien skal rives og erstattes. Den delen som ligger mot Topdalsfjorden (markert med rødt på figuren under) skal bevares, og det skal oppføres en ny del mot sørvest.



Fig. 3 - landskapsplan



Fig. 4 – illustrasjon av ny bebyggelse sett fra Topdalsfjorden

Den andre utfordringen er konsekvensene nytt bygg får for bakenforliggende eiendommer. Nytt omsorgssenter gir redusert utsikt til Topdalsfjorden, og planlagte ventilasjonsanlegg på tak forverrer situasjonen. Etter plan og bygg sin vurdering bør det arbeides med andre løsninger, for å unngå ventilasjonsanlegg på tak.

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

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef  
Sign.

Eirik Heddeland Martens  
Planleder  
Sign.

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

**Vedlegg:**

1. Plankart datert 25.05.2023
2. Reguleringsbestemmelser med revidert dato 22.05.2023
3. Planbeskrivelse datert 22.05.2023
4. Landskapsplan datert 01.05.2023
5. Sol-skygge analyser
6. Mobilitetsplan datert 21.04.2023
7. Naturmangfold datert 16.12.2022
8. Overvannsnotat datert 20.04.2023
9. Støyrapport datert 20.04.2023
10. Risiko og sårbarhetsanalyse
11. Illustrasjoner
12. Illustrasjon sett fra fjord
13. Snitt tegninger
14. Vurdering av ulike løsninger
15. Referat fra møte med naboer
16. Plankart vedtatt 15.06.78
17. Reguleringbestemmelser vedtatt 15.06.78



### BAKGRUNN FOR SAKEN

Det er Kristiansand kommune som har startet arbeid med endring av reguleringsplanen for omr. mellom Topdalsfjorden og Sømsveien, plan ID 330, jf. plan- og bygningsloven § 12-3, § 12-8 og § 12-14.

Utvidelsen står omtalt i handlingsplan for 2017 – 2020, som er vedtatt av bystyret i desember 2016.

### Dagens situasjon

Omsorgssenteret ligger langs Sømsveien, like sør for Varoddbroa.

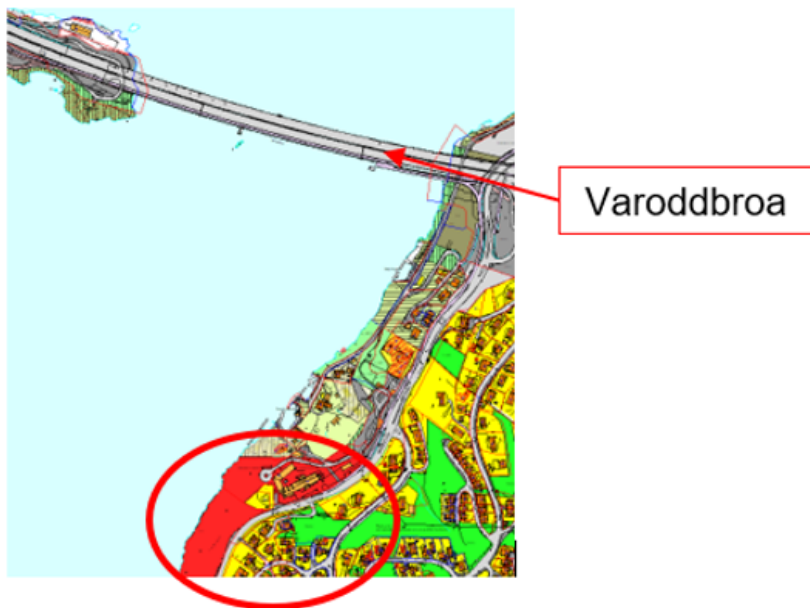


Fig. 5 - Oversiktsbilde

Områdets topografi er krevende. Tomten er preget av kupert og bratt terreng ned mot sjøen. For å synliggjøre dette er koter lagt inn med blå farge.



Fig. 6 – Foto påført koter

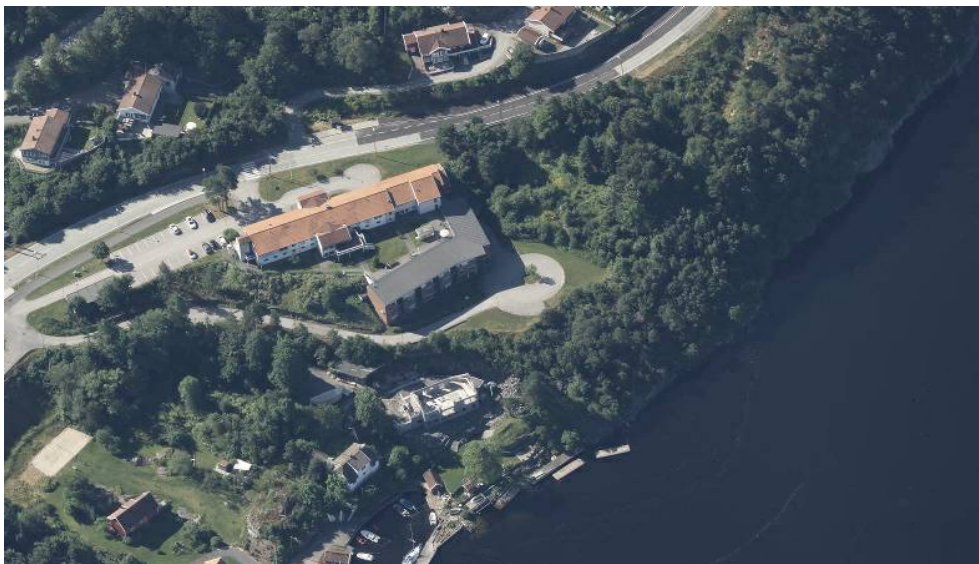


Fig. 7 - Flyfoto

Dagens omsorgssenter ligger over to plan, med en høydeforskjell på 3 etasjer, altså ca. 10 meter.

Berørte eiendommer eies av Kristiansand kommune. Arealer regulert til eksisterende og fremtidig gang- og sykkelvei eies av Agder fylkeskommune.

### Planens innhold

I gjeldende reguleringsplan er hele området regulert til offentlige bygninger. Det reguleres nå inn areal til omsorgssenter, veiareal, og grønnstruktur. Deler av dagens senter skal bestå, deler skal rives og erstattes, og det skal føres opp en ny del mot sørvest. Det skal bygges 58 nye sykehjemsplasser. 16 eksisterende sykehjemsplasser langs Sømsveien skal rives, mens 18 omsorgsboliger i leiligheter planlegges beholdt. Det fremtidige omsorgssenteret vil totalt kunne bestå av totalt 76 heldøgns omsorgsplasser.

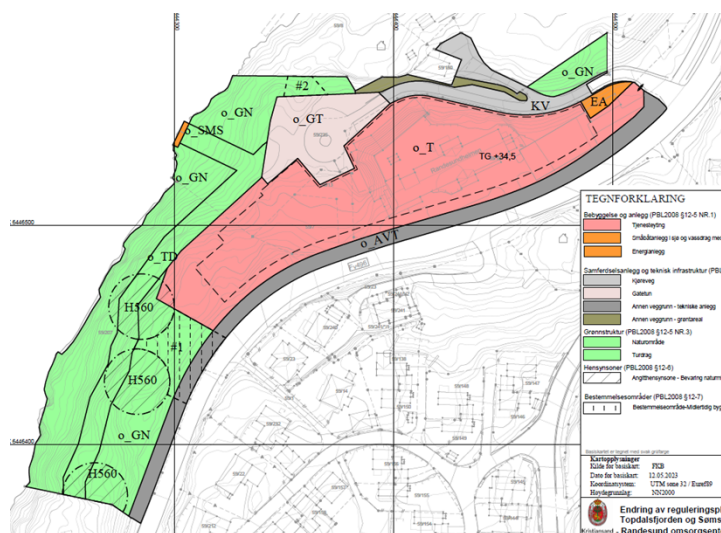


Fig. 8 - planforslag

Eiendommen grenser inn til et statlig sikret friluftsområde, og strandlinjen foran omsorgsboligen er registrert som tilgjengelig strandlinje/ offentlig friluftsområde. Det er et kupert og gjengrodd landskap, men det er mulig å gå gjennom for de som ønsker å ferdes langs sjøen.

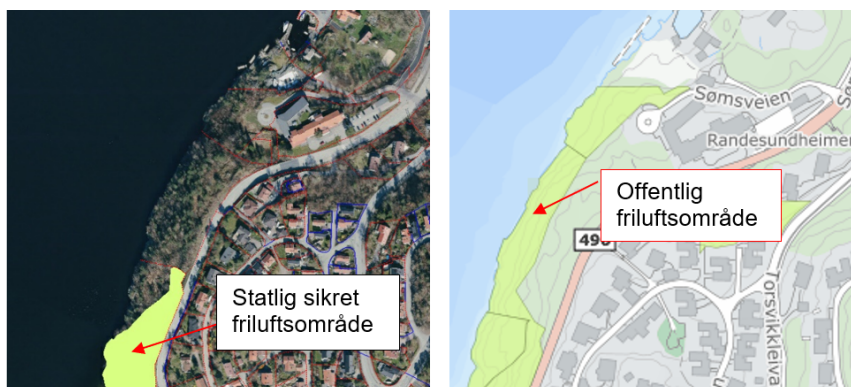


Fig. 9 - friluftsområder

Det er med bakgrunn i dette lagt til rette for en ny offentlig kyststi og ei ny offentlig brygge, som vil bli offentlig tilgjengelig, til glede for nærområdet, se fig. 8.

Det nye sykehjemmet er et relativt sett ganske stor bygningsmasse. For å minimere bygningsvolumet er bebyggelsen brutt opp og tilpasset terrengets formasjon. Dette gjør at man ikke får et markant og tungt volum i et område som ellers er preget av småhusbebyggelse og variert topografi.

Fra Sømsveien og for beboere øst for planområdet vil prosjektet oppleves variert da bygningskroppen endrer vinkel og retning langs veien. Fra Topdalsfjorden vil man oppleve at sykehjemmet er lagt inn i terrenget og følger fjellformasjonen og også skråningen, da bebyggelsen er planlagt terrassert, se fig. 4.

Utsiktsforholdene for bakenforliggende boliger vil imidlertid påvirkes, og nytt omsorgssenter vil føre til redusert utsikt for bakenforliggende boliger.

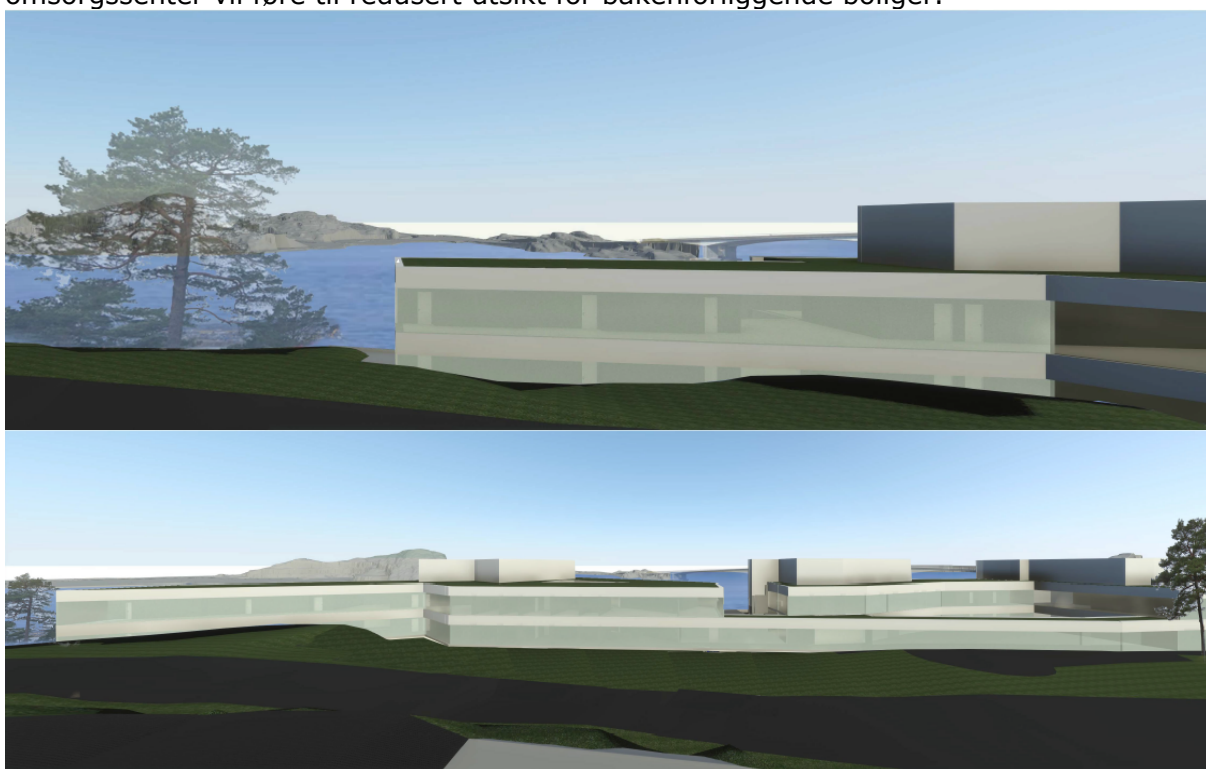


Fig. 10 – illustrasjoner sett fra 2 bakenforliggende eiendommer henholdsvis Sømsveien 27 og 29.

Flere illustrasjoner ligger vedlagt. Det gjøres oppmerksom på at illustrasjonene viser maksimal utnyttelse, altså totalt 76 omsorgsboliger.

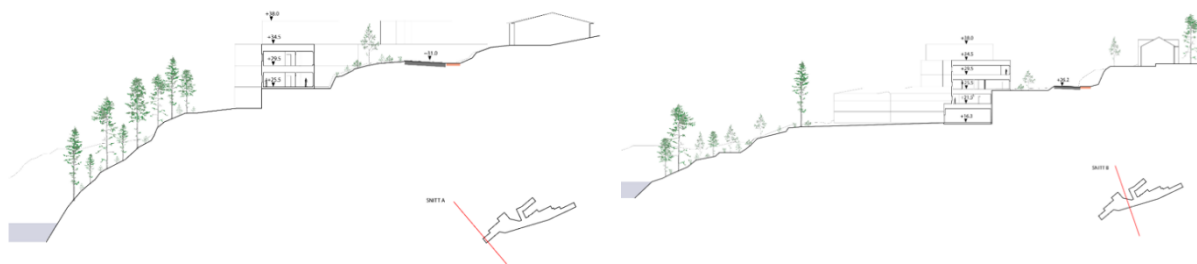


Fig. 11 – snitt

Planområdets størrelse er ca. 19540 m<sup>2</sup>. Området tilsvarer arealet som i dag er regulert til offentlig bygninger. Formålet videreføres som offentlig tjenesteyting, kjørearealer og grøntformål. Det planlegges oppføring av bebyggelse med maksimalt bebygd areal på 3650 m<sup>2</sup> i 5 etasjer. Stipulert bruksareal er 10483 m<sup>2</sup>.

Nytt omsorgssenter og deler av planområde ligger innenfor gul støysone ihht. T-1442. Tiltak må gjennomføres for å sikre tilfredsstillende støyforhold inne i omsorgsboligene, og på uteoppholdsarealene, jf. støyrapport av 27.04.2023. Uteoppholdsarealene får gode solforhold, se vedlagte sol/ skygge illustrasjoner. Omsorgssenteret ligger lavere enn bakenforliggende boliger og vil ikke føre til endringer med hensyn til sol- og skyggeforhold for eksisterende bebyggelse.

## PLANPROSESSEN

### Gjeldende planer/ overordnede føringer

#### FN's bærekraftsmål:

FNs bærekraftsmål er rammen for den strategiske utviklingen av Kristiansand. De forandrer måten å tenke på som kommune. De tre bærekraftdimensjonene økologisk, sosial og økonomisk bærekraft henger sammen og påvirker hverandre. Utfordringsbildet for Kristiansand peker på store endringer i demografien, i sykdomsbildet, når det gjelder levekårsutfordringer og endringer i næringsstrukturen og klimaet.

#### Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen:

Formålet med retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk og sikre nasjonale og regionale interesser i 100-metersbeltet langs sjøen. Strandsoneforvaltningen skal bidra til en bærekraftig utvikling i tråd med FNs bærekraftsmål. Retningslinjene skal bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen, og at unødvendig bygging langs sjøen unngås, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8. Strandsonen gir grunnlag for næring og bosetting langs kysten, og god arealplanlegging kan gi grunnlag for økt verdiskapning og flere lønnsomme arbeidsplasser. Kommunene må balansere disse interessene i planleggingen. Planforslaget omhandler utvidelse av et allerede eksisterende omsorgssenter. Om lag 1,2 millioner nordmenn er i dag 60 år og eldre, det vil si 2 av 10. Andel og antall over 80 år vil dobles fram mot 2040. Alle kommuner får flere eldre innbyggere, og etablering av større omsorgssenter er med på å dekke det fremtidige behovet for bosetting av eldre med dårlig helse.

#### Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen:

Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

- a. Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.



- b. Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Barn og unge berøres ikke direkte av planlagte utbygging. Det reguleres inn areal til fremtidig gang- og sykkelvei videre langs fv. 456 Sømsveien. Når denne opparbeides vil det bli tryggere å ferdes langs veien. Ingen lekearealer blir berørt, og eksisterende gang og sykkelvei forbi omsorgssenteret blir nesten liggende som i dag.

#### Regionplan Agder 2030

Det fødes færre barn, og eldre utgjør en stadig større andel av befolkningen. Denne utviklingen vil stille offentlig sektor overfor store utfordringer i årene som kommer. Det blir blant annet færre i arbeidsfør alder per pensjonist. Samtidig er eldre mennesker en viktig ressurs for samfunnet, blant annet med frivillig innsats. Det er viktig å legge til rette for et aldersvennlig samfunn. En utvidelse av omsorgssenteret vil være et ledd i dette arbeidet.

#### Regional plan for Kristiansandsregionen 2020 – 2050

Det er i regionplanen fokus på redusert bilbruk, bruk av kollektivtilbud, og sykkel og gange. Det er enkelt å bruke kollektivtransport i området, og det er etablert gang- og sykkelvei frem til omsorgssenteret. Det legges opp til lav parkeringsdekning da det av erfaring viser seg at lav parkeringsdekning fører til mindre bruk av bil. Planforslaget er med dette i tråd med føringene i regionalplanen.

100-metersbeltet langs sjøen skal søkes bevart som et viktig natur-, landskaps- og friluftsområde. Ubebygde arealer skal bevares med minst mulig menneskelige inngrep. Planforslaget er delvis i strid med dette, men arealbruk, arbeidsplasser m.m skal også legges til grunn i totalvurderingene. Det anses for å være fornuftig å utvide eksisterende senter fremfor å bygge et helt nytt et annet sted.

#### Samfunnsdelen av kommuneplanen

Kommunen har som mål at Kristiansand skal være et aldersvennlig samfunn. Dette betyr at vi skal legge til rette for at innbyggerne kan bo trygt i eget hjem så lenge som mulig. Så vil det alltid være innbyggere som ikke lenger kan bo i sitt eget hjem, og som har behov for pleie. Det er viktig å legge til rette for trygge og inkluderende lokalmiljøer med funksjoner som dekker de daglige behov og gir grunnlag for et godt og meningsfullt liv. Planforslaget bygger opp under dette målet i samfunnsdelen.

#### Kommuneplanens arealdel

Området er avsatt til offentlig/ privat tjenesteyting og grøntformål.

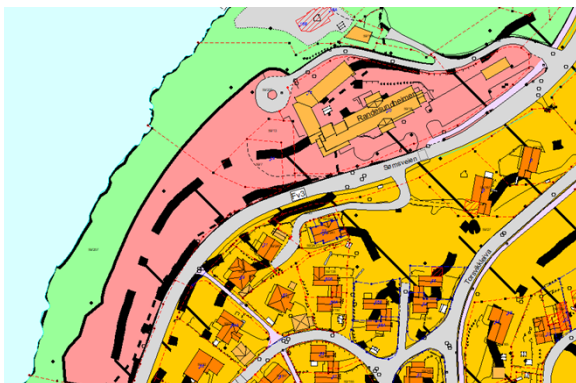


Fig. nr 11. Utsnitt fra dagens kommuneplankart

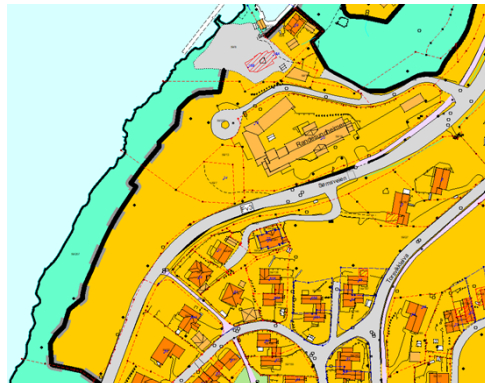


Fig.nr. 12 – utsnitt av forslag til ny arealdel

Planforslaget er i tråd med formålet i dagens kommuneplan, og kommuneplanforslaget som har vært på høring.

## Reguleringsplaner

Planområdet strekker seg over et større område på søm.



Fig. 13 – gjeldende plankart

Endringen omhandler kun arealet regulert til offentlig formål, markert med rød ring på figuren over. Øvrige deler av reguleringsplanen endres ikke.

Området er i dag regulert til offentlige bygninger. Plankartet viser to felt regulert til boligformål.



Fig. 14 – utsnitt av plankartet

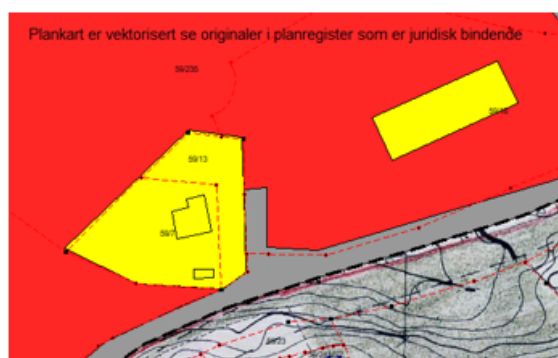


Fig 15 – Utsnitt av digitalt plankart

I et av feltene er det regulert inn en eksisterende bolig, og i det andre er det angitt Randesund kvileheim. Det er ingen private boliger innenfor planområdet i dag, kun omsorgsboliger, og hele området reguleres av den grunn til offentlig formål.

### **Tidligere saksgang**

Utvidelse av omsorgssenteret er vurdert så langt tilbake som under arbeidet med handlingsplan for 2017 – 2020, som ble vedtatt av bystyret desember 2016.

Kommunen jobber nå ut fra et vedtatt investeringsprosjekt for totalt 72 heldøgns omsorgsplasser, som er blitt besluttet gjennomført på 2 lokasjoner. Det vil i første omgang bli bygget 44 nye plasser ved Randesund omsorgssenter (ferdigstilling 2025). Deretter vil sykehjemsbyggene på Randesund og ved Strømmehaven bli revet, og det skal bygges 28 nye heldøgns plasser i tilknytning til Strømmehaven (ferdigstilling 2027). Lenger fram i tid kan det bli aktuelt å utvide ytterligere på begge lokasjoner. Derfor legges det til rette for dette i reguleringsplanarbeidet for Randesund.

### **Andre aktuelle saker i området**

Det er ingen pågående saker i området som får konsekvenser for planforslaget.

### **Melding om oppstart**

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 22.06.2022 med frist for uttalelse 27.08.2022. Det kom inn 6 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av plan og bygg i planbeskrivelsen.

### Ekstern medvirkning

Plan og bygg hadde åpen kontordag 24.05.2023. Nærmeste naboer til planområdet, på andre siden av Sømsveien var invitert. 9 naboer møtte opp. Det ble uttrykt stor bekymring for tap av utsikt, og støy i fra ventilasjonsanlegg. Referat fra møtet ligger vedlagt.

### Intern medvirkning

Prosjektet er utviklet i tett samarbeid med bygg- og eiendomsforvaltning, og helse og mestring. Saken har ut over dette vært forelagt samarbeidsgruppa. Det foreligger ingen uenigheter internt.

### PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Fram til 2050 øker antall som er 67 eller eldre med nesten 13800 personer. Dette tilsvarer en vekst på 67%. Kommunen får i tiden framover et betydelig behov for heldøgns omsorgsplasser. Framskrivning tilsier ett nytt omsorgssenter hvert andre år fra 2026 og frem mot 2040. Dette vil utgjøre omfattende arealbehov, i tillegg til utvikling av eksisterende bygningsmasse. Planlagte utvidelse vil være med på å ivareta behovet for nye plasser.

Området som reguleres er i dag i sin helhet regulert til offentlige bygninger, se fig. 16. Planforslaget snevrer inn byggeområdet, og det reguleres inn grønnstruktur mot sør, som i dag er uten bebyggelse, og mot Topdalsfjorden. Det legges videre til rette for en ny offentlig kyststi og ei ny offentlig brygge, som vil bli tilgjengelig for de som bor i nærområdet.

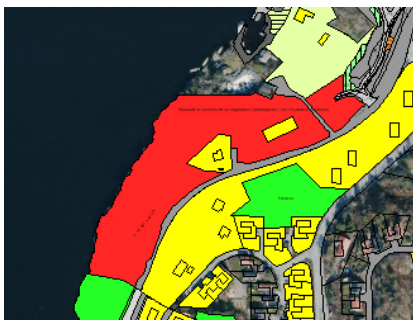


Fig. 16 – gjeldende plankart

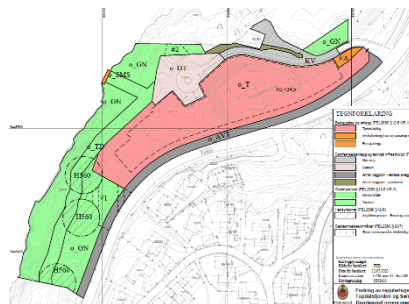


Fig. 17 - planforslaget

Deler av eksisterende omsorgssenter skal rives og erstattes med ny bebyggelse. Omsorgssenteret skal utvides mot sørvest, i området som i dag er uten bebyggelse. Det er ikke ønskelig å bygge i høyden (flere etasjer), både på grunn av naboer i bakkant, men også fordi det gir dårligere kvaliteter for beboerne, bla. annet med dårlig tilgang til uteområder. Drift, kvalitet for beboere, og behov for nye plasser har vært avgjørende i forhold til planene som foreligger.

Eiendommen er terrengmessig svært utfordrende. En utvidelse vil kreve terrenginngrep i form av sprenging og fylling. Det planlegges en god arrondering av terrenget, slik at senteret faller naturlig inn i terrenget så langt det er mulig.

Det er viktig at naboer beholder del av utsikt ut over fjorden, og at nye bygninger ikke eksponeres unødvendig mye mot fjorden. Nytt omsorgssenter gir redusert utsikt for naboer, men ettersom området i dag er regulert til offentlige bygninger, må det forventes en utvikling av tomten. Behov for nytt omsorgssenter er stort, og et viktig samfunnsmessig grep. Vi anser utsiktstapet for å være akseptabelt i forhold til prosjektet. Det må imidlertid, etter vår vurdering, jobbes videre med tekniske løsninger. Dagens praksis er at ventilasjonsanlegg skal innlemmes i bebyggelsen, og ikke plasseres

på taket. I denne saken er det foreslått tre store tekniske rom på taket. Plan og bygg mener at prosjektet må bearbeides før planen legges frem til sluttbehandling.

#### Kulturminner

Se planbeskrivelsen.

#### Barn og unges interesser

Området er i dag regulert til offentlige bygninger, og benyttes ikke av barn og unge. Det er ikke krav til erstatningsarealer for barn og unge. Planforslaget påvirker ikke barn og unges interesser negativt.

#### Universell utforming

Lokaler og uteområder vil bli universelt utformet.

#### Boligtilbud og bomiljø

Antall boenheter, leilighetsstørrelse og fordeling og boligmiljø/ bokvalitet i planforslaget må beskrives. Dagens boligtypesammensetning i nærområdet til planområdet skal angis. Det må redegjøres for hvordan planlagt boligtypesammensetning følger opp føringene i kommuneplanens samfunnsdel for Kristiansand.

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Tiltaket fører ikke til større risiko for farer eller uønskede hendelser. Se vedlagt risiko- og sårbarhetsanalyse.

#### Matjord

Det er ingen matjord innenfor planområdet.

#### Klima- og miljøkonsekvenser

Området er i all hovedsak opparbeidet. Det skal bygges et nytt bygg sørvest for eksisterende omsorgssenter. Det er lite skog der bygningen skal plasseres, men noen dekar med skog forsvinner. Det er ingen myrer innenfor planområdet. Det er heller ingen registrerte naturtyper av forvaltningsmessig verdi, men nedbygging av natur medfører imidlertid utslipp av klimagasser og tap av naturmangfold.

Utvidelse av omsorgssenteret vil føre til noe økt trafikk, men med lav parkeringsdekning legges det opp til bruk av kollektivtransport og sykkel/ gange.

Det skal leveres inn et klimagassregnskap som dokumenterer samme eller bedre klimagassavtrykk enn om bebyggelsen var ført opp i tre. Dette er et miljømessig og fremtidsrettet grep.

#### Naturmangfoldloven §§ 8-12

Det er registrert lind som er en rødlistet art i planområdet. For å ivareta forekomsten er det avgjørende å bevare dens habitat; både med hensyn til vekstmedium og lokale klimatiske forhold (fuktighet). To av registreringene av lind ble funnet utenfor planområdet, og vil derfor ikke komme i direkte konflikt med utbyggingen. En av registreringene ble derimot funnet innenfor planområdet. Treet var tydelig beskåret, men likevel gammelt og vil utføre flere økosystemtjenester i form av leveområde for insekter, sopp og lav.



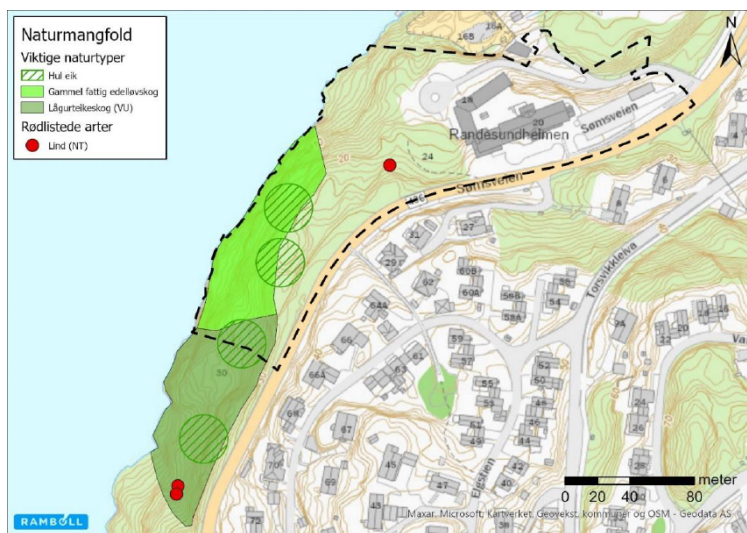


Fig. 18 - naturmangfold

Det anbefales at artens leveområde hensyntas gjennom bruk av hensynssone naturmiljø og arealformål grønnstruktur. Dette er ivarettatt med hensynssoner i planen.

Det er observert et forholdsvis stort antall forekomster av fremmede arter i og ved planområdet. Trolig finnes også flere siden kartleggingstidspunktet gjort i forbindelsen med denne rapporten, var ugunstig. Selv om edelgran og europalerk ikke er risikovurdert på fremmedartslista, bør masser med disse artene anses som infiserte og forsøkes gjenbrukt i planområdet.

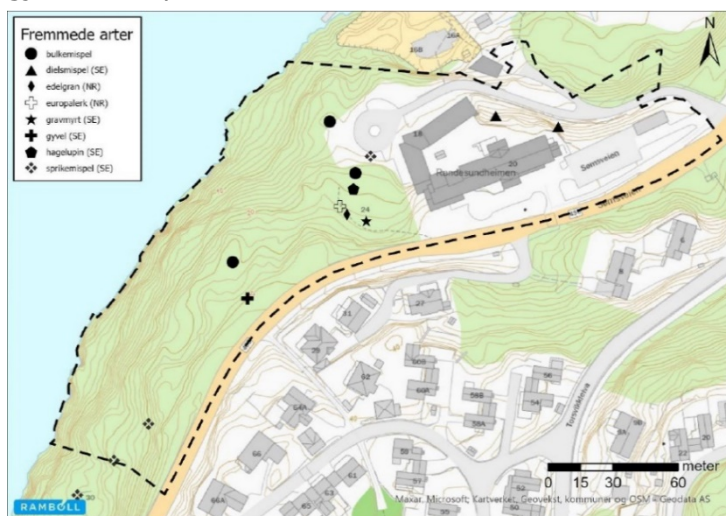


Fig. 19 - fremmede arter

Det legges inn krav om utarbeidelse av tiltaksplan for å hindre spredning av fremmede arter.

#### Naturmangfoldloven §§ 8-12

- §8 Kunnskapsgrunnlaget.  
Vurderingen er basert på vitenskapelig kunnskap innhentet etter gjeldende metodikk, både fra offentlig tilgjengelige databaser, utredninger og prosjektspesifikk befarings. Kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig for å kunne vurdere tiltakets konsekvenser for områdets naturmangfold.
- §9 Føre-var prinsippet  
Kunnskapsgrunnlaget er ansett som tilstrekkelig for å kunne vurdere tiltakets konsekvenser for områdets naturmangfold. Usikkerheten tilknyttet vurderingene er forholdsvis liten og føre-var-prinsippet kommer derfor ikke til anvendelse.

- §10 Samlet belastning  
Tap av ca. 2 dekar med natur- og grøntarealer vil gi svakt negative konsekvenser for naturmangfoldet, og det bør gjøres en vurdering om noe av det tapte arealet kan erstattes på en måte som gir like gode kvaliteter som i dagens situasjon, for eksempel ved å etablere noe engliknende arealer i stedet for gressplen. Det må gjøres tiltak for å forhindre spredning av fremmede arter som er registrert innenfor det aktuelle tiltaksområdet, og ved ny beplantning bør det velges stedegne arter. Det vurderes ikke at planen øker den samlede belastningen på økosystemene i eller nær planområdet.
  - §11 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder  
Det er foreslått skadereduserende tiltak som begrense de mulige skadene på naturmangfoldet (kapittel 5 i ROS analysen). Disse anses ikke som urimelige ut fra tiltakets og skadens karakter, og tiltakshaver skal bekoste gjennomføringen.
  - §12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder  
Det forutsettes at de mest miljøforsvarlige driftsmetoder og teknikker legges til grunn. Gode driftsmetoder for å redusere risikoen for spredning av fremmede skadelige arter skal ivaretas gjennom spredningshindrende og bekjempende tiltak. Så lenge de anbefalte tiltakene gjennomføres, er sannsynligheten liten for at tiltaket kan medføre alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.
  - §8 Kunnskapsgrunnlaget.  
Vurderingen er basert på vitenskapelig kunnskap innhentet etter gjeldende metodikk, både fra offentlig tilgjengelige databaser, utredninger og prosjektspesifikk befaringskunnskap. Kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig for å kunne vurdere tiltakets konsekvenser for områdets naturmangfold.
  - §9 Føre-var prinsippet  
Kunnskapsgrunnlaget er ansett som tilstrekkelig for å kunne vurdere tiltakets konsekvenser for områdets naturmangfold. Usikkerheten tilknyttet vurderingene er forholdsvis liten og føre-var-prinsippet kommer derfor ikke til anvendelse.
  - §10 Samlet belastning  
Tap av ca. 2 dekar med natur- og grøntarealer vil gi svakt negative konsekvenser for naturmangfoldet, og det bør gjøres en vurdering om noe av det tapte arealet kan erstattes på en måte som gir like gode kvaliteter som i dagens situasjon, for eksempel ved å etablere noe engliknende arealer i stedet for gressplen. Det må gjøres tiltak for å forhindre spredning av fremmede arter som er registrert innenfor det aktuelle tiltaksområdet, og ved ny beplantning bør det velges stedegne arter. Det vurderes ikke at planen øker den samlede belastningen på økosystemene i eller nær planområdet.
  - §11 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder  
Det er foreslått skadereduserende tiltak som begrense de mulige skadene på naturmangfoldet (kapittel 5 i ROS analysen). Disse anses ikke som urimelige ut fra tiltakets og skadens karakter, og tiltakshaver skal bekoste gjennomføringen.
  - §12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder  
Det forutsettes at de mest miljøforsvarlige driftsmetoder og teknikker legges til grunn. Gode driftsmetoder for å redusere risikoen for spredning av fremmede skadelige arter skal ivaretas gjennom spredningshindrende og bekjempende tiltak. Så lenge de anbefalte tiltakene gjennomføres, er sannsynligheten liten for at tiltaket kan medføre alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.
- Økonomiske konsekvenser for kommunen
- Bygg- og eiendomsforvaltning har opplyst at samlet investering vil bli på ca. 500 000 000 kr (2022-priser).

- Kommunen ved helse og mestring skal stå for drift av omsorgssenteret. Kostnadene er anslått til ca. 38 000 000 kr 2023-priser).
- Kommunen ved parkvesenet skal stå for drift av turvei og friområder. Kostnadene er anslått til ca. 15 000 kr (2023-priser).

Det viser ut over dette til planbeskrivelsen.

#### Oppsummering

Plan og bygg anbefaler at planforslaget med plankart sist datert 25.05.2023 og bestemmelser sist datert 22.05.2023, ut til offentlig ettersyn.

Anne Marit Tønnesland, 23.05.2023

## **Punkt 111/23: Evaluering retningslinjer kommunale tilskuddsordninger**

### **Bilag**

Vedtak KULTUR, 06062023, Sak 45/23, Evaluering retningslinjer kommunale tilskuddsordninger

Vedtak OPPV, 06062023, Sak 25/23, Evaluering retningslinjer kommunale tilskuddsordninger

Vedtak HELSEUTV, 06062023, Sak 24/23, Evaluering retningslinjer kommunale tilskuddsordninger

Forslag til nye retningslinjer for kommunens tilskuddsordninger



Dato 29. april 2023  
Saksnr.: 2023006351-2  
Saksbehandler Annette Sørlie Stray  
Godkjent av Anne Grete Widding  
Elisabeth Engemyr  
Camilla Jarlsby  
Kristin Eidet Robstad  
Brede Skaalerud  
Tone Iglebæk  
Camilla Bruno Dunsæd

### Saksgang

Kulturutvalget  
Oppvekstutvalget  
Helseutvalget  
By- og stedsutviklingsutvalget

### Møtedato

06.06.2023  
06.06.2023  
06.06.2023  
08.06.2023

## Evaluerer retningslinjer kommunale tilskuddsordninger

Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar vedlagte retningslinjer for tilskuddsordninger innenfor kommunalområdene; Oppvekst, Helse og mestring, Kultur- og innbyggerdialog og By- og stedsutvikling.
2. Fremtidige endringer av retningslinjene delegeres til hovedutvalgene

### Sammendrag

Økonomisk støtte til sivilsamfunnet er et sentralt verktøy for å realisere målsettingene for utvikling av lokalsamfunnet. Det er behov for å sikre at kommunens tilskuddsordninger bidrar til å løse hovedutfordringene Kristiansand kommune står overfor i dag og i fremtiden, og at midlene forvaltes og anvendes på en faglig og forsvarlig måte.

De fleste av retningslinjene til Kristiansand kommunes tilskuddsordninger ble vedtatt av Fellesnemnda (Søgne, Songdalen og Kristiansand) i 2019. De fire årene retningslinjene har vært gjeldende har det kommet ulike forbedringsforslag. Saken kommer med forslag til endrede retningslinjer for tilskuddsordningene innenfor kommunalområdene Oppvekst, Helse og mestring, Kultur og innbyggerdialog og By- og stedsutvikling.

Nye vedtatte retningslinjer skal gjelde fra høsten 2023. For å forenkle prosessen med evaluering av retningslinjene fremover, foreslår administrasjonen at fremtidige endringer delegeres til hovedutvalgene.

Vedlegg:

Forslag til nye retningslinjer for kommunens tilskuddsordninger

## **Saksutredning**

### **Bakgrunn for saken**

Et sterkt sivilsamfunn er viktig for å skape bærekraftige løsninger for dagens og fremtidens behov, og henger tett sammen med Kristiansand kommune sin visjon "sterkere sammen". Stabile tilskuddsordninger er et av de viktigste kommunale virkemidlene for å styrke samhandlingen med frivillige og ideelle organisasjoner, sosiale entreprenører og kulturlivet.

Hensikten med evaluering av retningslinjene er å sikre at tilskuddsordningene bidrar til å løse hovedutfordringene Kristiansand kommune står ovenfor i dag og i fremtiden, og påse at midlene forvaltes og anvendes på en faglig og forsvarlig måte.

Økonomiske rammer for de ulike tilskuddsordningene er gjenstand for vurdering, forslag og vedtak i den årlige budsjettprosessen, og er derfor ikke en del av denne saken.

Helt sentralt i forvaltningen av tilskudd er å etablere skille mellom avtaler om kjøp av tjenester og ordinære tilskudd. Denne saken omhandler ordinære tilskudd, hvor kommunen ikke stiller krav om konkrete motytelser.

Før kommunesammenslåingen vedtok Fellesnemnda (Søgne, Songdalen og Kristiansand) retningslinjer for tilskuddsordninger i Nye Kristiansand kommune.<sup>1</sup> I perioden fra retningslinjene ble gjeldene 1. januar 2020 og frem til i dag har ulike aktører gjort seg erfaringer med å søke tilskudd. Selv om retningslinjene i all hovedsak har fungert etter hensikten, så har det vært elementer som det har vært ønskelig å forenkle eller tydeliggjøre.

Politiske utvalg har gjort flere vedtak om evaluering av tilskuddsordninger:

- I sak 11/20 ba Helseutvalget om en gjennomgang av retningslinjene for tildeling av tilskudd.
- I bystyrets behandling av Temaplan frivillighet, sak 91/22, er ett av tiltakene «Gjennomgang og evaluering av retningslinjer for kommunens tilskuddsordninger».
- Tilskudd til aktivitetshus og private grendehus vedtok i sak 6/22, at «Kulturutvalget vedtar at det gjøres en gjennomgang av tilskuddsordningens formål, retningslinjer og mottakere».

Før kommunesammenslåingen kunne hovedutvalgene endre på retningslinjer for tilskuddsordninger innenfor sitt ansvarsområde. I 2019 vedtok Fellesnemnda (Søgne, Songdalen og Kristiansand) retningslinjene for tilskuddsordningene. I perioden fra 2020 når retningslinjene ble tatt i bruk og frem til i dag har det kommet flere innspill på å endre retningslinjene.

Kommuneadvokaten har vurdert det slik at endringer ikke kan vedtas av hovedutvalgene, men må vedtas av Bystyret som er likestilt med Fellesnemnda. For å forenkle fremtidige endringsprosesser foreslås det at endringer i retningslinjene delegeres tilbake til hovedutvalgene.

### **Prosess**

Arbeidet med evalueringen har blitt ledet av Frivillighetsenheten, som har hatt en arbeidsgruppe bestående av representanter fra Oppvekst, Kultur- og innbyggerdialog, Helse og mestring og By- og stedsutvikling.

28. mars 2023 inviterte kommunen til et felles innspillsmøte i Bystyresalen. Invitasjon ble kunngjort i Fædrelandsvennen, kommunens nettsider og sosiale medier, og det ble informert om igangsetting av evalueringsarbeidet. Det deltok 60 personer på møtet som fikk en felles innledning. Deltakerne ble så satt i grupper fordelt på innsatsområder. Organisasjoner og enkeltpersoner ble også oppfordret til å levere skriftlige innspill. Det kom fire innspill. Oppsummert kan innspillene grupperes slik:

- a) økonomi og flerårige tilskudd
- b) informasjon og oversikt
- c) søknadsskjema og søknadsprosess
- d) andre innspill

## Avgrensninger

Følgende tilskuddsordninger er ikke med i evalueringsarbeidet:

- Statens tilskuddsordninger som kommunen forvalter, eksempelvis for IMDi og Bufdir.
- Kristiansand kommunes samlelegat har egne vedtekter.
- Bydelsfondet skal etter planen evalueres i 2024.
- «Tilskudd til kulturtiltak i nærmiljøet» er flyttet til Bydelsfond og vil bli evaluert i sammenheng med evalueringen av Bydelsfondet.
- Kommunens satsing på rytmisk musikk vil evalueres i forbindelse med ny kulturstrategi.
- Fritidsfond vurderes videreført sommeren 2023.

## Tilskuddsordninger som har vært en del av evalueringsarbeidet

Prinsipper og rutiner for forvaltning av årlige driftstilskudd har vært med i evalueringsarbeidet. I tillegg til disse tilskuddsordningene:

| Navn på tilskuddsordning                                                           | Ramme 2023 | Gjeldende søknadsfrist   | Område                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------|---------------------------|
| Tilskudd til utsatte/vanskeligstilte barn og unge                                  | 595.000    | Medio nov.               | Oppvekst                  |
| Tilskudd til mestring, deltakelse og livskvalitet innen rus-/psykisk helsefeltet   | 5.557 000  | Medio nov.               | Helse og mestring         |
| Tilskudd til integrering, mangfold og deltakelse i samfunnsliv                     | 1.479 000  | Medio nov.               | Helse og mestring         |
| Tilskudd til bruker-/interesse- og pårørendeorganisasjoner                         | 583.000    | Medio nov.               | Helse og mestring         |
| Tilskudd til organisering av frivillig innsats på helse-, omsorgs- og sosialfeltet | 598. 000   | Medio nov.               | Helse og mestring         |
| Tilskudd til drift av barne- og ungdomsorganisasjoner                              | 2.138 000  | 1. april                 | Kultur og innbyggerdialog |
| Tilskudd til kunst- og kulturformål                                                | 1.800 000  | 15. januar<br>15. august | Kultur og innbyggerdialog |
| Tilskudd til festivaler                                                            | 1.700 000  | 15. desember             | Kultur og innbyggerdialog |
| Tilskudd til skolekorps                                                            | 920. 000   | 1. april                 | Kultur og innbyggerdialog |
| Tilskudd til aktiviteter for barn og unge med funksjonshemninger                   | 138. 000   | 1. april                 | Kultur og innbyggerdialog |
| Tilskudd til aktivitetshus og private grendehus                                    | 845. 000   | Medio nov.               | Kultur og innbyggerdialog |
| Tilskudd til private idrettsanlegg                                                 | 710. 000   | Medio nov.               | Kultur og innbyggerdialog |
| Tilskudd til kompetansesentre og nettverksorganisasjoner                           | 5.400 000  | Medio nov.               | Kultur og innbyggerdialog |
| Tilskudd til utendørsaktiviteter i lokalsamfunnet                                  | 778. 000   | 1. mars                  | By- og stedsutvikling     |
| Folkets klimadugnad                                                                | 513. 000   | 15. april                | By- og stedsutvikling     |
| Klima og omstillingsfondet                                                         | 3.075 000  | 30. april                | By- og stedsutvikling     |



## **Vurdering**

Tilbakemeldinger på innspill gitt i innspillsmøtet:

### **a) Økonomi og flerårige tilskudd**

En gjentakende tilbakemelding i innspillsarbeidet har vært ønsket om flerårige tilskudd. Det er et ønske om å åpne opp for flerårige tilskudd for «Tilskudd til kompetansesentre og nettverksorganisasjoner» og «Tilskudd til festivaler», men det forutsetter en videreutvikling av kommunens digitale tilskuddsløsningen.

### **b) Informasjon og oversikt**

I arbeidet med evalueringen har det kommet forslag om forbedring av kommunens nettsider. Det vil gjøres en større gjennomgang av tilskuddsnettsidene når de nye retningslinjene er vedtatt. Tilskuddsidene bør bli mer brukervennlige hvor søknadsfrister og informasjon om saksbehandlingstid kommer bedre frem.

### **c) Søknadsskjema og søknadsprosess**

Kommunen tok i bruk en modernisert digital tilskuddsløsning høsten 2022 for noen av tilskuddsordningene. Den nye løsningen vil forenkle søknads- og rapporteringsprosessen.

### **d) Andre innspill**

Det har i innspillsarbeidet kommet tilbakemeldinger på at kommunen mangler tilskuddsordning på folkehelseområdet. Det kom også mange positive tilbakemeldinger om hvordan tilskuddsforvaltningen fungerer og kontakt med saksbehandlere.

## **Gjennomgang av ordninger**

I gjennomgangen av tilskuddsordningene er det blitt foreslått å slå sammen to ordninger tilhørende Helse og mestring, «Tilskudd til organisering av frivillig innsats på helse-, omsorgs- og sosialfeltet» og «Tilskudd til bruker-/interesse- og pårørendeorganisasjoner».

## **Retningslinjer**

Malen for retningslinjene er uendret, det er ikke gjort endringer i overskriftene. Teksten under hvert av punktene i retningslinjene har blitt gjennomgått og det har vært gjort en rekke Klar-språk forbedringer. Hvert kommunalområde har sett på formålene med tilskuddordningene innenfor sitt ansvarsområde. Vesentlige endringer vil bli omtalt under hver av tilskuddsordningene senere i saken.

### **Mal for retningslinjer:**

1. Formål
2. Hva det kan gis tilskudd til
3. Hva det ikke gis tilskudd til
4. Hvem det kan gis tilskudd til
5. Hvem det ikke gis tilskudd til
6. Søknadsfrist og kunngjøring
7. Krav til søknaden
8. Saksbehandling
9. Krav til mottaker av tilskudd
10. Klage

### **Kunngjøring og søknadsfrist**

Kunngjøring av tilskuddsordningene endres fra 4 til 6 uker før søknadsfrist.

Det har kommet flere innspill til kommunen om at det er mange søknadsfrister og mange forskjellige tilskuddsordninger å forholde seg til. Det har vært en utfordring å samle flere ordninger på færre frister, siden flere av tilskuddsordningene krever at organisasjonene

leverer årsberetning og årsregnskap. Siden årsmøter gjerne gjennomføres i mars, så har det hindret at flere av tilskuddsordningene kan samles på en felles søknadsfrist eksempelvis 1. mars. I tillegg har noen tilskuddsordninger spesielle frister.

I retningslinjene står det at utlysning av tilskudd skal kunngjøres på kommunens nettsider. Noen tilskudd har allikevel vært annonsert på Kristiansand kommunens kommuneplakat i Fædrelandsvennen. Fremover foreslås det at det skal stå en fast informasjonstekst på kommuneplakaten om Kristiansand kommunes tilskuddsordninger og hvor det er mulig å finne mer informasjon.

### **Likestilling, inkludering og mangfold**

Det foreslås at det legges inn i alle retningslinjene under punkt 9, «Krav til mottaker» at;

*«Det forventes at tilskuddsmottakere arbeider for å fremme likestilling, mangfold og inkludering og motvirker alle former for diskriminering».*

### **Bærekraft**

Det foreslås at det legges inn i alle retningslinjene under punkt 9, «Krav til mottaker» at;

*«Det forventes at tilskuddsmottaker jobber i samsvar med FNs Bærekraftsmål».*

## **Oppsummering av endringsforslag**

### **Prinsipper og rutiner for forvaltning av årlige driftstilskudd**

Presisering under punkt 3 at:

*«Aktører må forholde seg til de anvisninger som er beskrevet i samarbeidsavtalen».*

Ellers kun Klar-språk endringer under punkt 8.

### **Felles endringer i alle retningslinjene under punkt 9, «Krav til mottaker»**

*«Det forventes at tilskuddsmottakere arbeider for å fremme likestilling, mangfold og inkludering og motvirker alle former for diskriminering».*

*«Det forventes at tilskuddsmottaker jobber i samsvar med FNs Bærekraftsmål».*

### **Tilskudd til utsatte/vanskeligstilte barn og unge**

Retningslinjenes formål er oppdatert og justert i samsvar med Kristiansand kommune og oppvekstsektorens strategiplan «*Sterkere sammen for barn og unge*» med den overordnede målsettingen; «*Alle barn og unge skal oppleve at de er inkludert i fellesskapet*».

Aldersgruppen er utvidet fra 0-16 til nå å omfatte søknader 0-18 år.

Ellers endringer i samsvar med Klar-språk.

### **Tilskudd til mestring, deltakelse og livskvalitet innen rus-/psykisk helsefeltet**

Innledende tekst om formål med tilskuddsordningene tilhørende direktørområde helse og mestring er oppdatert.

Her vises det til punkt C: «*Tilskudd skal bidra til at kommunen og organisasjoner utfyller hverandre med hensyn til oppgave og ansvarsfordeling slik at behov i befolkningen dekkes på en bærekraftig måte.*»

Fremtidig arbeidskraftutfordring innen helse- og omsorgstjenestene vil i større grad gjøre det nødvendig med en tydeligere ansvars- og oppgavefordeling mellom helse og omsorgstjenestene, brukere og pårørende og andre aktører for å utvikle bærekraftige tjenester. Helsepersonell vil i større grad måtte ivareta helse og omsorgsoppgaver hvor andre aktører kan utgjøre et supplement til tjenestene med tanke på aktivitet og sosial deltakelse i samfunnet.

Ellers endringer i samsvar med Klar-språk.

### **Tilskudd til integrering, mangfold og deltakelse i samfunnsliv**

Navnet på tilskuddsordningen endres til:

*«Tilskudd til integrering og deltakelse i samfunnsliv for flerkulturelle».*

I tilskuddsordningen har helse og mestring foreslått å tydeliggjøre at denne tilskuddsordningen i hovedsak skal bidra til tiltak som kan supplere kommunenes ansvar for bosettelse og integrering av ikke etnisk norske innbyggere. Det vil likevel være viktig å støtte organisasjoner som jobber for å forebygge utenforskap. Dette er ivaretatt ved at punkt D er tatt inn i det som er skrevet med blå tekst: «Tilskudd som gis skal bidra til integrering, mangfold og deltakelse i samfunnsliv». Dette punktet er tatt inn i alle tilskuddsordningene for helse og mestring.

Innledende tekst om formål med tilskuddsordningene tilhørende direktørområde helse og mestring er oppdatert.

Ellers endringer i samsvar med Klar-språk.

### **Tilskudd til bruker-/interesse- og pårørendeorganisasjoner**

Foreslås slått sammen med «Tilskudd til organisering av frivillig innsats på helse-, omsorgs- og sosialfeltet». Nytt navn på tilskuddsordningen vil være: «Tilskudd til interesseorganisasjoner og organisering av frivillige innsats innen helse-, omsorgs- og sosialfeltet».

Bakgrunnen for forslaget er at det har vært vanskelig for organisasjonene å skille tilskuddsordningene fra hverandre. Ved å slå tilskuddsordningene sammen mener administrasjonen at det blir mer oversiktlig for organisasjonene å vite hvilken tilskuddsordning tiltaket hører inn under.

Nytt formål vil være:

*«Tilskuddsordningen skal stimulere til aktiviteter og drift til interesseorganisasjoner og bruker- og pårørende organisasjoner. Organisering av frivillig innsats som støtter opp om kommunens samfunnsoppdrag innenfor helse- omsorg og sosialfeltet, er sentralt i formålet».*

Innledende tekst om formål med tilskuddsordningene tilhørende direktørområde helse og mestring er oppdatert.

Ellers endringer i samsvar med Klar-språk.

### **Tilskudd til organisering av frivillig innsats på helse-, omsorgs- og sosialfeltet**

Foreslås slått sammen med «Tilskudd til bruker-interesser og pårørendeorganisasjoner». Nytt navn på tilskuddsordningen vil være: «Tilskudd til interesseorganisasjoner og organisering av frivillige innsats innen helse-, omsorgs- og sosialfeltet».

### **Tilskudd til drift av barne- og ungdomsorganisasjoner**

Det har blitt satt inn en presisering under punkt 3 c) at ordningen gjelder kun for barn bosatt i Kristiansand kommune.

I punkt 4. «Hvem det ikke kan gis tilskudd til» er det satt inn et nytt punkt 4 g):

*«Tros- og livssynssamfunn, velforeninger, idrettslag/organisasjonsledd i Norges idrettsforbund og olympiske og paralympiske komité (NIF) og innvandrereforeninger som kan søke driftsstøtte for sine medlemmer fra Integrerings- og mangfoldsdirektoratet gjennom Kristiansand kommune».*

Norges Idrettsforbund har gode systemer for medlemsregistrering. Kristiansand idrettsråd fordeler hodestøtte til idrettslag i kommunen basert på tallene idrettslagene rapporterer inn til Idrettsforbundet. Idrettsrådet har over en lengre periode ytret ønske om å supplere hodestøtten de fordeler med kommunes hodestøtte til medlemmer under 20 år. Dette sikrer at ingen foreninger glemmer å søke innen fristen og minsker administrasjonsjobben for idrettslagene.

Idrettsforeninger har i gjennomsnitt de siste fire årene fått tildelt 85 % av den totale rammen for ordningen.

Det foreslås at Tros- og livssynssamfunn, velforeninger og innvandrereorganisasjoner som kan søke IMDi-støtte, ikke kan søke tilskudd. Der hvor et trossamfunn eksempelvis har et kor eller en speidergruppe med et eget organisasjonsnummer i Frivillighetsregisteret, så kvalifiserer de for å få støtte. Ved en gjennomgang av søkerlistene de siste fire årene, så er det kun et fåtall menigheter og sokn som faktisk søker. Dette kan tyde på at de fleste tros- og livssynssamfunn ikke regner seg som berettiget til å søke tilskudd, siden de allerede har en statlig medlemsstøtte.

Verken Asker, Bergen, Bærum, Drammen, Oslo eller Trondheim kommune åpner for at tros- og livssynssamfunn kan søke aktivitetsmidler eller medlemsstøtte. Stavanger kommune ekskluderer ikke tros- og livssynssamfunn, men presiserer i retningslinjene at arbeid som regnes som trosopplæring ikke får støtte. Det er vanskelig for Kristiansand kommune å avgjøre om en aktivitet kvalifiserer som trosopplæring eller ikke.

Ellers endringer i samsvar med Klar-språk.

### **Tilskudd til kunst- og kulturformål**

Under formål er kvaliteter i flertall og bærekraft lagt til.

I punkt 2a) er det gjort endring til «filmproduksjon» som ikke avgrenser hvilken type film det skal produseres.

I punkt 3c) er messer lagt til som et arrangement som ikke kan gis tilskudd.

I punkt 4a) er det lagt til profesjonelle før kunstnere.

I 6a) er det lagt til at inntil 70% av den samlede tilskuddspotten kan fordeles i første tildeling.

I 7d) er det lagt til av CV/portefolio er et obligatorisk vedlegg.

Ellers endringer i samsvar med Klar-språk.

**Tilskudd til festivaler**

I punkt 3b) er det lagt til markeder og messer.

I punkt 7e) er det lagt til kunstnerisk program

Ellers endringer i samsvar med Klar-språk.

**Tilskudd til skolekorps**

Kun Klar-språk endringer.

**Tilskudd til aktiviteter for barn og unge med funksjonshemninger**

«Barn og unge med funksjonshemming» er endret til «barn og unge med funksjonsnedsettelse» i tittel og under punkt 4. Dette på grunn av tilbakemeldinger fra frivillige organisasjoner som søker og som mener at funksjonshemming er et ideologisk negativt ladet begrep og i stedet bruker betegnelsen «funksjonsnedsettelse».

I punkt 5c) er det presisert at søkere må være registrert i Frivillighetsregisteret for å få tilskudd.

Ellers endringer i samsvar med Klar-språk.

**Tilskudd til drift av historiske bygg, aktivitetshus og private grendehus.**

Navnet på ordningen er endret for å inkludere de historiske byggene som har fått tilskudd fra ordningen. Tilskuddsordningen er ment for å dekke driftskostnader til bygg og det er derfor lagt til i navnet på ordningen; Tilskudd til drift av historiske bygg, aktivitetshus og private grendehus.

Formålet er utvidet med å inkludere historiske bygg.

Punkt 3a og b er nye, men i tråd med formålet til ordningen.

Punkt 4. er utvidet til å inkludere historiske bygg.

I punkt 5b er det tatt bort kommunale og statlige bygg.

Ellers endringer i samsvar med Klar-språk.

**Tilskudd til private idrettsanlegg**

Punkt 3b) under "Hva det ikke gis tilskudd til" er utvidet til å også inneholde aktiviteter som ikke er sammenslutninger under Norges Jeger- og Fiskerforbund, Den Norske Turistforening, Norges Bilsportforbund og Det Frivillige Skyttervesen.

Opprinnelig sto det under "Hvem det kan gis tilskudd til", punkt 4c); "sammenslutninger organisert under Norges Jeger- og Fiskerforbund, Den Norske Turistforening, Norges Bilsportforbund og Det Frivillige Skyttervesen. Dette er tatt bort og ivaretas av punkt 3b).

Ellers endringer i samsvar med Klar-språk.

### **Tilskudd til kompetansesentre og nettverksorganisasjoner**

Under formål er det spesifisert at det gjelder sentrale kompetansesentre og nettverksorganisasjoner innen kunst- og kulturfeltet.

I punkt 3a) er utstyr strøket.

Ellers endringer i samsvar med Klar-språk.

### **Tilskudd til utendørsaktiviteter i lokalsamfunnet**

Navnet på tilskuddsordningen er endret. Fra «Tilskudd til utendørsaktiviteter i lokalsamfunnet» til «Tilskudd til møteplasser og lokalparker i lokalsamfunnet». Dette for å tilpasse seg begreper brukt i Kommuneplanens samfunnsdel.

Krav til søknaden er presisert for å gjøre vurderingen av søknaden enklere.

Ellers endringer i samsvar med Klar-språk.

### **Folkets klimadugnad**

Språklige endringer som strammer opp formålet med tilskuddsordningen, og gir mer fokus på at tiltak som får støtte, skal ha en klima- og miljø-effekt for hele lokalsamfunnet.

Endringer i hva det kan og ikke kan gis støtte til for å gjøre det lettere å vurdere tiltak som har klima- og miljøeffekt.

Fjernet dato for søknadsfrist, for å kunne tilpasse dette.

Ellers endringer i samsvar med Klar-språk.

### **Klima og omstillingsfondet**

Språklige endringer som strammer opp formålet med tilskuddsordningen, og gir mer fokus på at tiltak som får støtte, skal ha en klima- og miljø-effekt for hele lokalsamfunnet.

Endringer i eksemplene for tiltak det kan gis støtte til, for å gjøre det lettere å vurdere tiltak som har klima- og miljøeffekt for Kristiansand.

Muligheten for privatpersoner til å søke er tatt bort, siden de kan søke i Folkets klimadugnad.

Ellers endringer i samsvar med Klar-språk.

### **Økonomiske konsekvenser**

Økonomiske rammer for de ulike tilskuddsordningene omtales ikke i denne saken.

### **Uttalelse fra rådene (Eldrerådet, Rådet for funksjonshemmede, Studentrådet og Ungdommens bystyre)**

Det legges til grunn at de lovpålagte rådene benytter sin møte- og talerett i hovedutvalgene til å fremme sitt syn på saken.

### **Klima- og miljøkonsekvenser**

Ikke relevant.

### **Konklusjon (jf. forslag til vedtak)**

1. Bystyret vedtar vedlagte retningslinjer for tilskuddsordninger innenfor kommunalområdene; Oppvekst, Helse og mestring, Kultur- og innbyggerdialog og By- og stedsutvikling.
2. Fremtidige endringer av retningslinjene delegeres til hovedutvalgene



# **Punkt 112/23: Tånevigveien 42 - søknad om plassering av tekniske anlegg på 442/94**

## **Bilag**

Vedlegg 1 Søknaden

Vedlegg 2 Kart og tekninger for teknisk plan

Vedlegg 3 Kart som viser Traktoradkomst for gnr 442 bnr 6

Vedlegg 4 Nabomerknader og tilsvær

Vedlegg 5 Godkjent byggeplan i henhold til veglov med vilkår

Vedlegg 6 Plassering av teknisk anlegg

Vedlegg 7 Planlagt trase for utslipp

Vedlegg 8 Rettsavgjørelse jorskiſteretten



Dato 22. mai 2023  
Saksnr.: BYGG-22/02932-14  
Saksbehandler Tone Skajaa Rye  
Godkjent av Arne Kjell Brunes  
Venke Moe

**Saksgang**  
By- og stedsutviklingsutvalget

**Møtedato**  
08.06.2023

## **Tånevigveien 42 - søknad om plassering av tekniske anlegg på 442/94.**

Forslag til vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget avslår søknad om dispensasjon til å plassere teknisk installasjon/VA-anlegg i LNF område. Det må sendes inn en fullstendig søknad med nødvendige godkjenninger på VA-anlegg og teknisk plan før bygningsmyndigheten kan ta stilling til plassering av VA-anlegg/installasjoner.

### **Sammendrag:**

Søknaden som omhandler installasjon av tekniske VA-anlegg og etablering av busslomme ved fylkesveien og ny avkjørsel til hele neset, er svært mangelfull og kan derfor ikke behandles i sin helhet. På grunn av mangler, handler denne saken kun om dispensasjon til å plassere teknisk installasjon i et LNF- området utenfor planområdet.

Godkjenning av tekniske installasjonene og -planer er nødvendig for å oppfylle rekkefølgekravene i reguleringsplanen for Tånevik-Olstø. Denne planen ble godkjent i februar 2011, men kunne ikke iverksettes før jordskifteretten kom frem til sin avgjørelse i november 2021 (se vedlegg 8). Det kommer ikke tydelig frem av dispensasjonssøknaden hvorfor tekniske installasjoner må plasseres utenfor planområdet og det foreligger heller ingen tegninger som viser hvordan vann og avløpsledninger skal kobles sammen med pumpestasjon og ledes ut i havet. Omsøkt tiltak mangler også godkjenning på avkloakking fra forurensningsmyndigheter.

Så lenge disse forholdene er uavklart mener plan- og bygningssjefen at søknad om dispensasjon må avslås. Plan- og bygningssjefen mener tiltaket bør plasseres innenfor planområdet og tydelig vise hvordan koblingen mellom renseanlegg, pumpestasjon og ledninger skal plasseres før de ender ut i sjøen.

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef  
Sign.

Arne Kjell Brunes  
Byggesaksleder  
Sign.

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

## Vedlegg

-  Vedlegg 1 Søknaden.pdf
-  Vedlegg 2 Kart og tekninger for teknisk pl...
-  Vedlegg 3 Kart som viser Traktoradkomst ...
-  Vedlegg 4 Nabomerknader og tilsva.pdf
-  Vedlegg 5 Godkjent byggeplan i henhold ...
-  Vedlegg 6 Plassering av teknisk anlegg.pdf
-  Vedlegg 7 Planlagt trase for utslipp.pdf
-  Vedlegg 8 Rettsavgjørelse jorskifteretten....

Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk



Søknaden ble første gang mottatt 17.10 2022, men på dette tidspunktet var det ikke mulig å behandle søknaden på grunn av omfattende mangler og uklarheter mht til hvor tiltakene skulle plasseres og hva søknaden handlet om. Søknaden manglet blant annet situasjonskart som viser hvor tiltakene skal plasseres og søknad om dispensasjoner.

Det er sendt ut flere mangelbrev i denne saken hvor noen av manglene er sendt inn, men fremdeles mangler søknaden godkjenning fra forurensningsmyndigheter på avkloakking og godkjente tekniske planer som viser veinprofiler og hvor infrastrukturen mht til ledninger, stikk osv. skal plasseres og kobles til renseanlegg, pumpestasjon og tekniske anlegg.

Søknad om etablering av busslomme kan ikke behandles i denne omgang, da det ikke foreligger gjennomføringsplan som viser hvem som er ansvarlig for prosjektering og utførelse. Det foreligger heller ikke søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser.

På grunn av vesentlige mangler omhandler denne søknaden kun dispensasjon fra formålet til å plassere tekniske anlegg i LNF areal.

#### **Vi gjør oppmerksom på:**

Dersom det blir gitt dispensasjon i denne saken, må det sendes inn en fullstendig søknad på å få godkjent tekniske anlegg.

Bygningsmyndighetene tar ikke stilling til tiltakenes dimensjon og nøyaktig plassering, men vurderer kun om det skal gis dispensasjon fra formålet til å plassere renseanlegg/tekniske anlegg på areal avsatt til LNF-formål utenfor planområdet.

#### **Plangrunnlaget for eiendommene**

Det omsøkte tekniske anlegget er plassert i uregulert område avsatt til LNF formål i kommunedelplanen for Søgne (gjeldende fra 2018 – 2030).

Det tekniske anlegget er avhengig av dispensasjon fra formålet i plan hvor areal er avsatt til LNF-formål.

Tiltaket er i strid med rekkefølgebestemmelser i og med det ikke foreligger godkjente tekniske planer som viser vei- og terrengprofiler og hvordan ledninger skal plasseres fra det omsøkte tekniske anlegget og frem til sjøen.

Teknisk installasjon med renseanlegg mangler i tillegg godkjenning fra forurensningsmyndigheter på avkloakking. Det foreligger liten dokumentasjon på hvordan vanntilførselen skal løses.

#### *§1.2 Rekkefølgebestemmelser:*

*Søndre avkjørsel skal stenges. Før byggetillatelse kan gis skal det foreligge godkjente planer for avkloakking og tilstrekkelig vannforsyning.*

#### *§ 4.7 Pumpehus/ renseanlegg*

*I området kan etableres pumpeanlegg og renseanlegg. Tekniske planer skal være godkjent før byggetillatelse kan gis.*

#### **Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet**

Saken har vært sendt på høring til parkvesenet som ikke har merknader til at avkjørsel plasseres i LNF-formål

## **Flere naboer har merknader til søknaden, herunder merknader og tilsvaer:**

Sjur Korsmo 442/22 og 442/1

«Det vises til mottatt nabovarsel om opparbeidelse av busslomme og dispensasjon til ny avkjørsel.

Tiltakene må ses i sammenheng med oppstart av reguleringsplan for «Del av Tånevik, av 2011, jfr reg.planens rekkefølgekrav.

I forslag til ny arealplan for Kristiansand Kommune så er denne planen foreslått tatt ut og tilbakeført til LNF område.

Det blir da motstridende å igangsette reg.planen Del av Tånevik på nåværende tidspunkt, før ny arealplan er vedtatt.

Vi mener at søknad om disp og oppstart/igangsetting av reg.plan må stilles i bero inntil den nye kommuneplanens arealdel er vedtatt».

Merknad fra eiere i Olstø v/Erik Stoveland, Jarl Magne Robstad og Ruth Elise Robstad 442/52

«Merknad 1:

Iverksettelse av prosjektet vil berøre privat vei anlagt av Robstad. Avkjørsel fra vei 5 (til Olstø) til høyre mot felles vei til Kilstangen, er en privat vei, anlagt og kostet av Robstad. Det foreligger ingen inngått avtale ang. midlertidig endret bruk og videre destruksjon av denne veien. Vi krever at utbygger ikke starter inngrep og byggestart inntil dette forholdet er løst. (Se vedlegg 1 side 2).

Merknad :

2 Med eiendommen 442/52 (Robstad) følger det en tinglyst parkeringsplass "over Bjørndalen". Denne er meget viktig vinterstid. Anvist plass er fremdeles ikke avklart. Vi krever at denne parkeringsplassen tas være med i reguleringsplanen før første byggetrinn starter. (Se vedlegg 1 side 3). Til informasjon: Det nye parkeringsområdet ifølge reguleringsplanen ligger nede i Bjørndalen, og derfor ikke aktuelt pga vanskelige kjøreforhold vinterstid.

Merknad 3:

Vi konstaterer at hele reguleringsplanen er foreslått tatt ut i arbeidet med ny kommuneplan for Nye Kristiansand. Vi mener at byggeprosjektet ikke bør settes igang før dette er avklart».

Olga Juve, og vi oppsittere på Olstø, Knut Olsen 442/49, Tor Henry Olsen 442/45, Morten Myrvold 442/42 og, Erik Stoveland 442/50 .

«Merknad 1:

I Agder Jordskifteretts avgjørelse av 19.11.2021 heter det bl. a. i punkt 9.4.2.: «Andre del av veien fra krysset og ned til Olstø er felles for Olstø veilag....(.....) Medeierne i Olstø veilag har full råderett over veiarealet .....». To av de COWI-skissene som er lagt ved nabovarslet viser, ser det ut til, at noe skal gjøres med det som kalles «VEI 5», dvs. de første 70-75 meterne av denne «andre del av veien fra krysset og ned». Men det blir ikke gitt noen dekkende beskrivelse av hva som eventuelt skal gjøres.

I teksten til nabovarslet er det ikke spesifisert hva slags teknisk infrastruktur som skal opparbeides og etableres, eller hvor dette skal skje.

Vi motsetter oss at første byggetrinn starter opp og at det evt. gjøres noe med «VEI 5» før det er sendt en tydelig søknad til oss som utgjør Olstø Veilag

Merknad 2.

I Agder Jordskifteretts avgjørelse av 19.11.2021 heter det videre under punkt 9.5 Andre bestemmelser, avsnitt nummer fire: 2

«Gnr.442, bnr.2 pålegges ansvaret for at det blir en grei adkomst – eventuelt ved tilleggsopparbeidelse – for at gnr.442, bnr.6 får veiløsning for traktor inn til sitt areal øst for bussholdeplassen i området ved grensepunkt 59.»

*(Jfr. siste avsnitt i den presiseringen av jordskifteavgjøresen som to av partene i saken ble enige om , datert 02.01 2022.)*

*Ingen av de vedlagte fire COWI-skissene over selve krysset inn fra Rv204 viser noe om hvor eller hvordan denne veiløsningen for traktor skal være. Heller ikke teksten i nabovarslet sier noe om dette.*

*Vi motsetter oss at første byggetrinn starter før også dette punktet i jordskifterettens avgjørelse er fulgt opp i tydelige planer og skisser og forelagt oss til godkjenning*

#### Tilsvaret til merknader/protester i kursiv og innrykket:

Planen er foreslått tatt ut av kommuneplanen:

*Utbyggingsområdet ble tatt inn i utbyggingsprogrammet fra 2023 . Området er gitt oransje fargekoding og forholdene som er kriterier her er oppfylt. Det er derfor forventet at en gradvis utbygging vil bli vedtatt. Selv om det er foreslått tatt ut i ny kommuneplan så har vi spilt inn at det er første nabovarsling og påfølgende jordskiftesak som har utsatt oppstart og estimatet*

«Gnr.442, bnr.2 pålegges ansvaret for at det blir en grei adkomst(...):

*Ansvarlig søker presiserer at jordskifterettens avgjørelser skal følges. Så lenge planen er godkjent følger man denne for tekniske anlegg, tilpasning til ny regulert vei må derfor utføres som en del av anlegget. Dette er også forklart for disse oppsitterne av jordskifteretten og utbygger da det var befaring på stedet. Veiløsning for traktoradkomst er en selvfølge og blir opparbeidet som avlagt i Jordskiftedommen.*

«Merknad 2 som omhandler anvisning av traktorvei i tydelige planer (...):

*Veiløsning for traktoradkomst er en selvfølge og blir opparbeidet som avlagt i Jordskiftedommen. Det vedlegges kart som viser dette og som også sendes Erik Koveland. Traktoradkomst opparbeides som avlagt i dommen. Utbyggere følger innholdet i Jordskiftedommen, da denne er rettslig bindende*

Øvrige tilsvare kan lese på vedlegg nummer 4.

Plan- og bygningssjefen er enig med naboer i at søknaden er svært uoversiktlig og det har vært vanskelig å forstå hva søknaden omfatter av ulike tiltak. For å kunne behandle avkjørsel, traktorvei og parkering, må det sendes inn et situasjonskart som tydelig viser hvor disse tiltakene skal plasseres, eventuelt må det sendes inn søknad om dispensasjon dersom tiltakene er i strid med formål, bestemmelser eller angitt på plankart. Videre må det sendes inn en gjennomføringsplan som viser hvem som prosjekterer og hvem som skal utføre terrenginngrepene – det bør og skrives en redegjørelse som med enkle ord forklarer hvorfor det søkes om tiltak som ikke er vist eller beskrevet i plan og som faller utenfor planområdet. Verken ny avkjørsel eller den omtalte traktorveien er ikke tydelig beskrevet og vist selv om ansvarlig søker hevder det i sin kommentar (se vedlegg 3).

#### **Plassering av teknisk anlegg er avhengig av dispensasjon**

##### Generelt om dispensasjon

Dispensasjon etter plan- og bygningslovens bestemmelser innebærer at det i et enkelttilfelle gis unntak fra bestemmelser i loven, forskrifter eller planer gitt i medhold av loven.

##### Søkers begrunnelse for å få dispensasjon:

*Arealet ligger inntil, men utenfor reguleringsplan for Tånevik – Olstø , her er avkjørsel i dag på samme sted til eiendommen Olstø 1, gnr. 442 bnr. 94. Her må avkjørsel senkes mot ny vei syd for tomte. Siden avkjørsel til eiendommen må senkes kreves det dispensasjon fra formålet LNFR. Her skal også anlegges 4 p plasser, dette er for evt. naboer i feltet som bor her i dag og som ønsker å kjøre opp til ny bussholdeplass. Det har ifølge enkelte beboere forklart at dette har vært*

*praksis. Det er prosjektert ferdig og i samsvar med avgjørelse i jordskifteretten. LNFR formålet vil ikke bli vesentlig tilsidesatt da arealet er i bruk som atkomst til eiendommen i dag og dette er en bebygd boligtomt som ligger på en pall i terrenget, øvrig LNFR område skal ikke berøres. Se kart fra NBI som viser dyrket mark på 1, 9 dekar, ikke berørt, ser ut som beiteareal. I syd båndlagt som frisisiktsone. Vi mener her er overvekt av fordeler f*

#### Hensynet bak bestemmelser:

Hensynet bak landbruk, natur og fritidsformål (LNF) er å sikre allmenhetens rett til fri ferdsel og opphold i naturen, men i denne sammenheng vil hensynet hovedsakelig rette seg mot landbruket, hvor man skal sikre at produksjonsarealene blir avsatt til dyrking.

Jord- og skogbruk er generelt arealkrevende næringer og Norge har relativt lite dyrka jord. Jordbruksarealene utgjør ca. 3 prosent av totalt landareal og bare 1/3 av disse er egnet for matkornproduksjon. Slike arealer er derfor en svært begrenset ressurs i Norge. De beste matproduksjonsarealene er for en stor del lokalisert der utbyggingspresset er størst.

#### Vurdering

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

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

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

Ansvarlig søker mener tiltaket ikke vil sette hensynet bak arealformålet til side fordi tiltaket skal plasseres nær veien inn til planområdet, Hun viser videre til at jordskifteretten har avklart eiendomsforhold og parkeringsplasser for beboerne i dette området.

Søker har ikke begrunnet godt nok hvorfor tiltaket må plasseres utenfor planområdet og hun har heller ikke begrunnet hvilke fordeler det vil gi å plassere tiltaket i LNF-formål og utenfor planområdet.

Plan- og bygningssjefen mener hensynet bak LNF-formålet blir vesentlig tilsidesatt ved å plassere tiltaket utenfor planområdet, vi gjør videre oppmerksom på at parkeringsplasser i LNF formål er søknadspliktige og skal godkjennes av bygningsetaten og ikke av jordskifteretten.

#### **Plan- og bygningssjefens vurdering**

Plan- og bygningssjefen går inn for å avslå søknaden og mener tiltaket bør plasseres innenfor planområdet og tydelig vise hvordan koblingen mellom renseanlegg, pumpestasjon og ledninger skal plasseres før de ender ut i sjøen.

Saksbehandler, dato  
Tsr 13.05.2023



# **Punkt 113/23: Austviga - 430/227 - Søknad om dispensasjon og tillatelse for oppføring av veranda**

## **Bilag**

Application

1 (20)

Dispensation

Receipt for notice to neighbours

Site plan

Receipt for notice to neighbours

Receipt for notice to neighbours

Tegning ny fasade

Receipt for notice to neighbours

Site plan



Dato 9. mai 2023  
Saksnr.: BYGG-22/03342-9  
Saksbehandler Dijana Bozic  
Godkjent av Arne Kjell Brunnes  
Venke Moe

**Saksgang**  
By- og stedsutviklingsutvalget

**Møtedato**  
08.06.2023

## **Ausviga - 430/227 - Søknad om dispensasjon og tillatelse for oppføring av veranda**

Forslag til vedtak:

By- og stedsutviklingsvalget avslår i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 samt kommuneplanen for (gamle) Søgne § 6 bokstav E for oppføring av veranda og utvendig trapp tilknyttet eksisterende sjøbod. Det vises til vurdering i saksfremlegget.

### **Sammendrag**

Saken gjelder søknad om dispensasjon og tillatelse for oppføring av veranda på 22 m<sup>2</sup> med utvendig trapp. Verandaen etableres 2,4 meter over bakken og på baksiden av eksisterende sjøbod inn mot fjellveggen. Verandaen er tilpasset eksisterende terreng og trappen understøttes av fjell eller betongmur langs fjellsiden. Ansvarlig søker opplyser at da verandaen ønskes bygget mellom sjøbod og fjellvegg, anses ikke arealet å ha en alternativ viktig bruk og har ingen innvirkning på allmenn ferdsel i området.

Omsøkt tiltak utløser krav om dispensasjon fra pbl. § 1-8, jf. § 19-2 samt kommuneplanen § 6 bokstav e som ikke tillatelser gjerder, leegger «og lignende» i område rundt lager, bod og brygge. Etter plan- og bygningssjefens syn bør søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 avslås fordi fordelene ved å gi dispensasjon anses ikke som *klart større* enn ulempene. Videre bør søknad om dispensasjon fra kommuneplanen § 6 avslås fordi hensynene bak bestemmelsen blir *vesentlig tilsidesatt*.

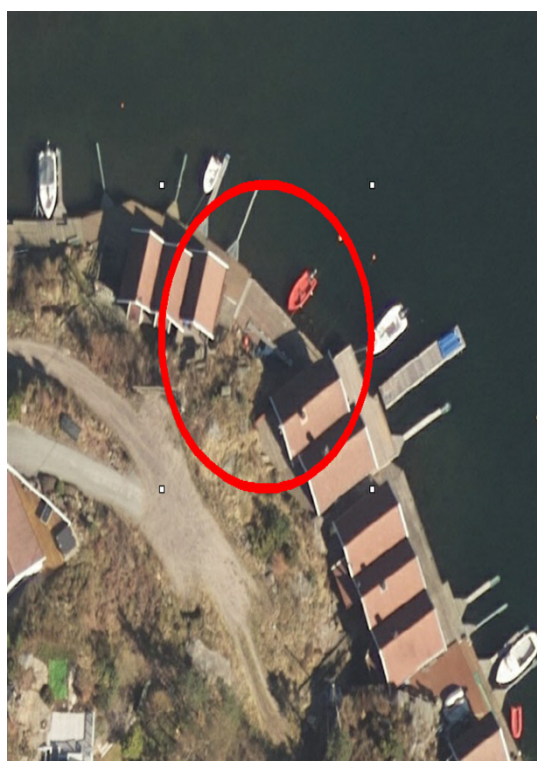
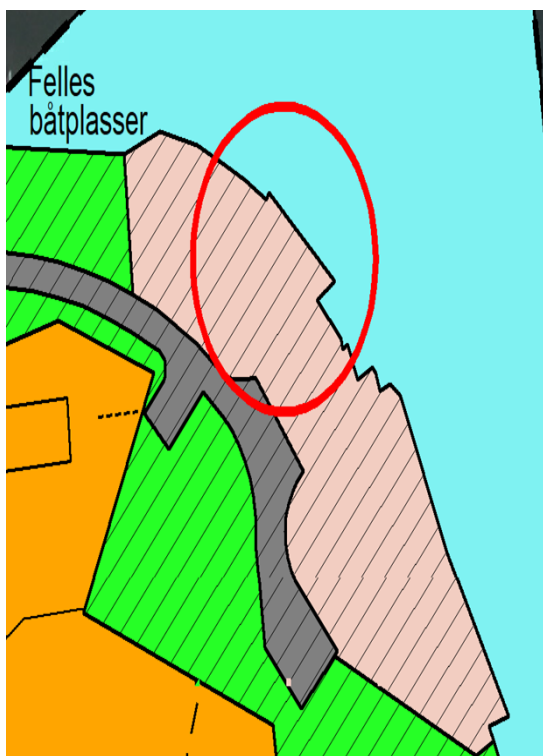
Vedlegg:  
Application  
1 (20).pdf  
Dispensation  
Receipt for notice to neighbours  
Site plan  
Receipt for notice to neighbours  
Receipt for notice to neighbours  
Tegning ny fasade  
Receipt for notice to neighbours  
Site plan

# SAKSFREMSTILLING

## Oversiktskart



## Plankart/situasjonskart



### Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for *del av gnr. 30, bnr. 9, 10, 26 m.fl. Ausviga*. Plan-id 19900201-2, vedtatt 01.02.1990. Formål: sjøbod.

Videre er eiendommen avsatt til formål *fritidsbebyggelse* i kommuneplanen for (gamle) Søgne kommune. Plan-id 201615, vedtatt 28.02.2019.

### Eksisterende forhold

Eiendommen er 112 m<sup>2</sup> og er bebyggt med to sjøboder med tilhørende brygge. Området ellers er bebyggt med sjøboder.

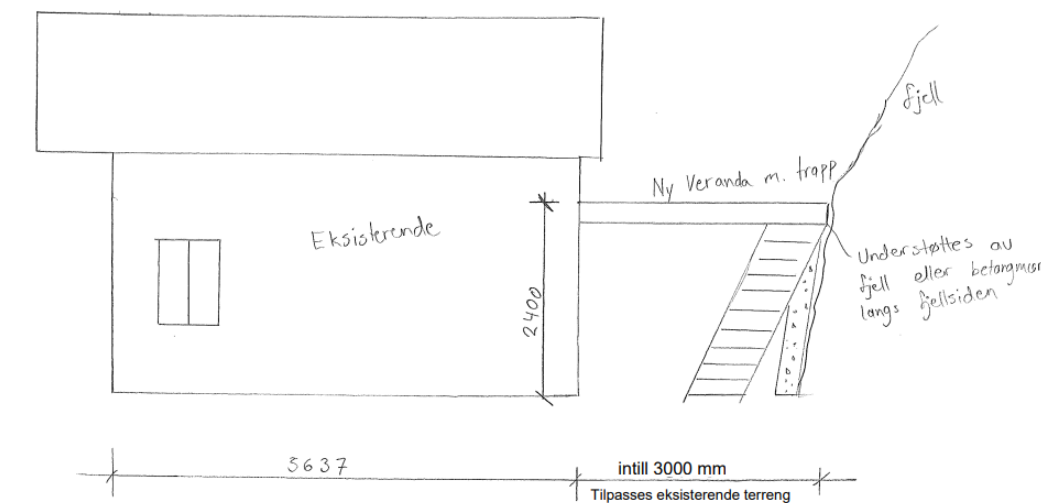
### Søknad

Søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 for oppføring av veranda med tilhørende trapp ble mottatt 17.11.2022. Søknaden ble videre supplert 12.04.2023 med søknad om dispensasjon fra kommuneplanen (for gamle Søgne) § 6 bokstav E. Omsøkt veranda er på totalt 22 m<sup>2</sup> og etableres 2,4 meter over bakkenivå med tilhørende adkomsttrapp. Verandaen skal i sin helhet etableres på baksiden av eksisterende sjøbod inn mot fjellveggen.

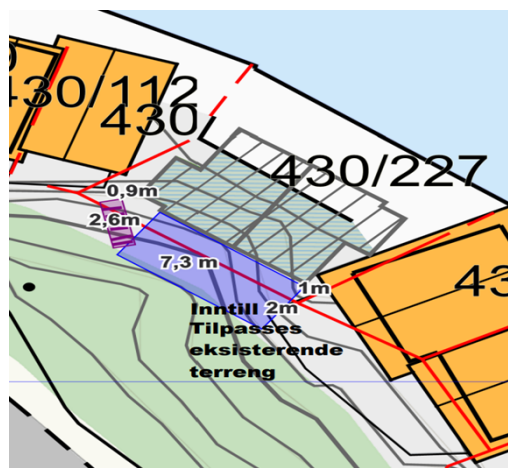
### Særskilte uttalelser/tillatelser

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden. Det foreligger videre underskrevne erklæringer fra naboer på eiendommene gnr. 430 bnr. 26 / gnr. 430 bnr. 113 / gnr. 430 bnr. 227 om at tiltaket kan oppføres 0 meter fra nabogrenser.

### Bilder



Bilde av omsøkt tiltak



Utklipp av situasjonskart inkl. omsøkt tiltak

## Plan- og bygningssjefens vurdering av søknad om dispensasjon

### Dispensasjonsgrunnlaget

Pbl. § 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.

### Ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjon

Som begrunnelse for dispensasjon oppgir ansvarlig søker blant annet følgende:

*«Allmenn ferdsel blir ikke hindret av tiltaket. Det er et smalt smug bak private sjøboder og det vil ikke være naturlig for allmennheten å ferdes i området. Det bratte terrenget ned fra baksiden gjør at det heller ikke her vil være aktuelt for noen å ferdes her. Det er gjerde på toppen av skråningen fordi det vil være farlig å ferdes i området. Omsøkt veranda vurderer vi til å ikke medføre noe ytterligere privatisering av området fordi arealene allerede er avsatt til bryggeformål, og det ikke finnes andre muligheter for anvendelse av området. Det presiseres at området heller ikke vil fremstå mer bebygd enn det er i dag, verken fra land eller sjø.»*

Det vises til redegjørelsen i sin helhet.

### Plan- og bygningssjefens vurdering av pbl. § 1-8

Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. Det er et nasjonalt mål at dette området skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, jf. St.meld. nr. 26 (2006-2007). Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. I 100-metersbeltet skal det derfor tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser.

Verandaen søkes oppført på en eiendom er som lokalisert midt i et tettbygd område regulert til sjøbodbebyggelse. Området fremstår ikke som uberørt natur, men har noe vegetasjon og umiddelbar nærhet til sjø. Verandaen søkes videre oppført på privat tomt, og ligger ikke i et område som normalt benyttes til rekreasjon, friluftsliv og adkomstvei til sjøen av andre. Her vises det til at verandaen vil bli etablert på baksiden av eksisterende sjøbod og at arealet her preges av ulendt og bratt terreng som er sikret for det offentlige (fjellvegg). Arealet anses derfor som lite tilgjengelig og brukbart for allmennheten, og tiltaket vil ikke ha innvirkning på dette forholdet. Da verandaen plasseres på baksiden av sjøboden, vil det være minimalt med silhuett- og fjernvirkning fra sjøen. Utvendig trapp vil være eksponert, men vil i liten grad gi noe utpreget inntrykk.

Det vurderes på denne bakgrunn at hensynene bak pbl § 1-8 ikke blir utfordret i en slik grad at de kan sies å bli *vesentlig* tilsidesatt.

Videre stilles det krav til at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Fordelene ved å ha en veranda tilknyttet sjøboden er åpenbare i forhold til fritid og rekreasjon, men anses som av ren privat karakter. Videre vil ulempen ved å gi dispensasjon være økt utbygging i strandsonen, noe som fra lovgivers side ikke er ønskelig. Videre ulemper ved å gi dispensasjon er fare for uheldig presedensvirkning for lignende saker i planområdet og kommunen for øvrig.

Det vurderes derfor i denne saken at det ikke foreligger en *klar overvekt* av fordeler ved å innvilge dispensasjon for oppføring av veranda med tilhørende trapp.

### Konklusjon

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak pbl. § 1-8 ikke blir vesentlig tilsidesatt, men at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter pbl. § 19-2 foreligger ikke.

### Plan- og bygningssjefens vurdering av kommuneplanen § 6 bokstav E

Det følger av § 6 at i område rundt lager, boder og brygger tillates ikke gjerder, levegger «og liknende». Kommunen har tolket begrepet til å også omfatte tiltak som verandaer. Dermed kreves det dispensasjon fra denne bestemmelsen for oppføring av omsøkt tiltak.

Hensynet bak bestemmelsen er å unngå økt privatisering, økt bebyggelse og stengsler i slike områder. Omsøkt tiltak, til tross for tilbaketrukken beliggenhet, vil føre til at eiendommen og området oppleves som ytterligere privatisert. Området i sin helhet vil også få et mer bebygd preg. Det er også problematiserende at tiltaket åpner opp for en annen type bruk av sjøbod enn som det tradisjonelt legges til grunn, nemlig til lagrings- og oppbevaringsformål. På bakgrunn av dette er det vurdert at hensynene bak § 6 vil bli vesentlig tilsidesatt ved omsøkt tiltak.

Dispensasjonsvurderingen etter pbl. § 19-2 består av kumulative vilkår. Av denne grunn foretas det ikke en vurdering av fordeler og ulemper da det er konkludert med at hensynene bak § 6 blir vesentlig tilsidesatt.

### Konklusjon

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak kommuneplanen § 6 blir vesentlig tilsidesatt. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter pbl. § 19-2 foreligger ikke.

### **Plan- og bygningssjefens forslag til vedtak**

Plan- og bygningssjefen råder by- og stedsutviklingsutvalget til å avslå søknad om dispensasjon etter pbl. § 1-8 for oppføring av veranda med tilhørende trapp grunnet at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. Videre rådes det til å gi avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanen § 6 fordi tiltaket medfører at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. De kumulative vilkårene for å gi dispensasjon er derfor ikke oppfylt.

# **Punkt 114/23: Vaktodden 11, 437/198, klage på innvilgelse av dispensasjon takform**

## **Bilag**

Vaktodden 11, 437/198 - Godkjent tillatelse til tiltak og dispensasjon - Tilbygg og fasadeendring.

Vaktodden 11 tegning

Fasade mot syd\_0001

Hoved fasade\_0001

Fasade mot nord

Stuasjosplan

Vaktodden 11 437/198/0/0, tilbygg og fasadeendring - utsatt iverksetting av vedtak gis ikke, jf forvaltningsloven § 42

Dispensasjon side 1\_0001

Dispensasjon

nabovarsel\_kvittering

Dispiansjon tillatelse mot grense 1,1m mot vaktodden 13

SV\_ Gjennomgang av vedtak i sak BYGG-22\_02133-8.msg

Vedrørende sak BYGG-22\_02133-8.msg

Svar på klage

Snitt datert 050803

Klage på dispensasjonsvedtak – BYGG-22 - 02133-8



Dato 25. mai 2023  
Saksnr.: KLAGE-23/00121-4  
Saksbehandler Gudveig Tønnesøl Dalaker  
Godkjent av Arne Kjell Brunes  
Venke Moe

**Saksgang**

By- og stedsutviklingsutvalget

**Møtedato**

08.06.2023

**Klage - Vaktodden 11, 437/198, klage på innvilgelse av dispensasjon takform**

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak av 15.12.2022. Klagen fra nabo Berit Andreassen og Bjørn Sigurd Halvorsen mottatt 12.1.2023 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling

**Sammendrag**

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 15.12.2022 vedr. innvilgelse av dispensasjon for takvinkel og godkjenning av tilbygg og fasadeendring.

Plan- og bygningssjefen innvilget dispensasjon fra krav til takform og ga tillatelse til utvidelse terrasse, carport under terrassen, rekkverk på en meters høyde rundt terrasse og levegg mot naboeiendommen gbnr. 437/196 i vedtak datert 15.12.2022.

Begrunnelsen for innvilgelse av dispensasjon er at man ikke kan se at takform på tilbygget gir vesentlige negative konsekvenser for verken naboer, allmennheten eller for tiltakshaver. Leveggen er plassert i god avstand fra nabogrense, gir økt skjerming mellom uteoppholdsarealer og naboeiendom ligger høyere i terrenget enn tiltakseiendommens bebyggelse.

Vedtaket er påklaget av nabo Berit Andreassen i epost av 12.1.2023. Selv om klagen ikke er underskrevet av Bjørn Sigurd Halvorsen, fremstår det som om denne er fra begge hjemmelshavere på gbnr. 437/196 da innledningen viser til «Etter vår oppfatning...».

Klagen går på at klager mener det foreligger flere saksbehandlingsfeil i vedtaket og at dette dermed må anses ugyldig. Det påpekes blant annet at både grunnlaget og vurderingene er for dårlige, og at krav til saksbehandling dermed ikke er ivaretatt. Plan- og bygningssjefen kan på sin side ikke se at det fremkommer elementer i klagen som ikke var kjent ved førstegangsbehandling. De argumenter og temaer som er tatt opp i klagen, angår denne saken i noe ulik grad og noen av de begrunnelsene som etterlyses, angår ikke saken da tiltakene, men unntak av takvinkel er i tråd med gjeldende regulering (inkludert reguleringsendring som påpekes av klager).



Plan- og bygningssjefen har behandlet anmodning om utsatt iverksetting, fremsatt i klage av 21.12.2022 fra klagepart Berit Andreassen. I skriv datert 11.1.2023 konkluderer bygningsmyndigheten med at vedtaket ikke gis oppsettende virkning da vedtak ikke vil medføre uopprettelige terrenginngrep eller særlig store kostnader.

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef  
Sign.

Arne Kjell Brunnes  
Byggesaksleder  
Sign.

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

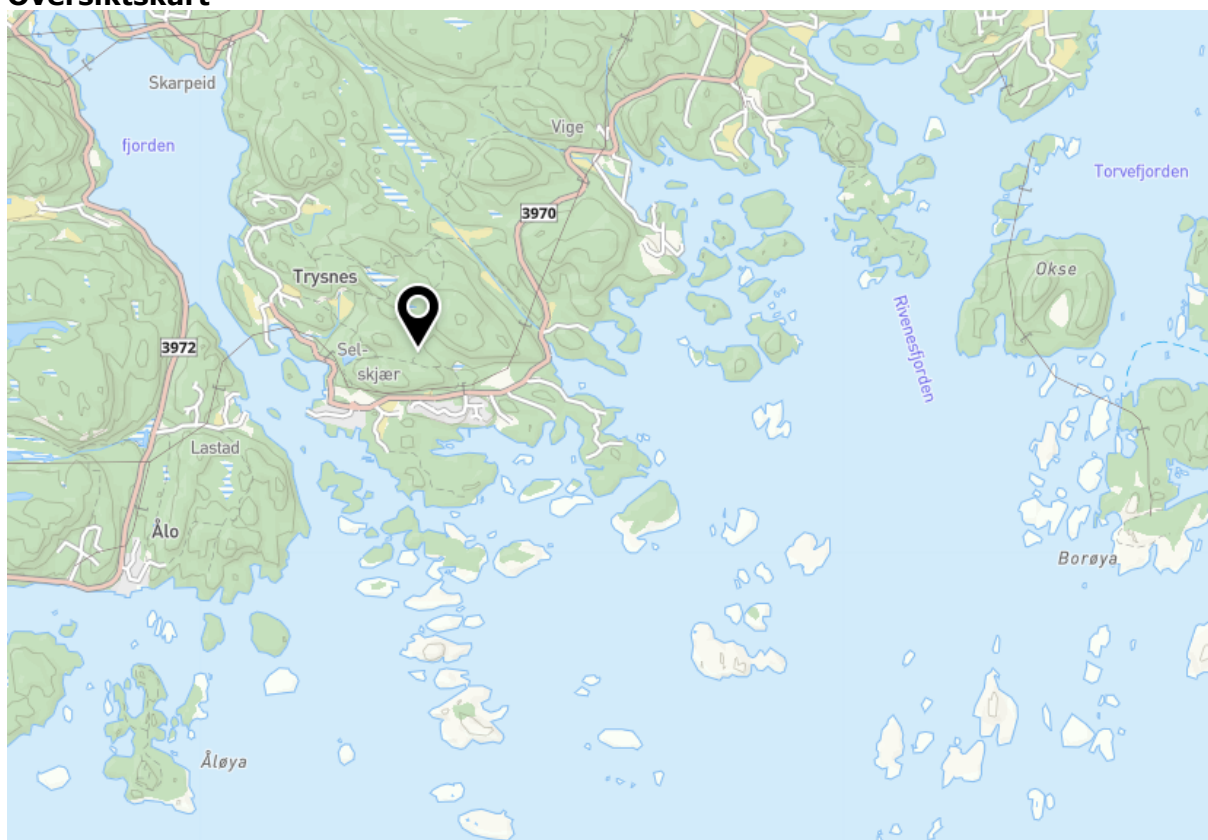
Vedlegg:

1. Førstegangsvedtak; Vaktodden 11, 437/198 - Godkjent tillatelse til tiltak og dispensasjon - Tilbygg og fasadeendring.
2. Godkjent tegning; Vaktodden 11 tegning.pdf
3. Godkjent tegning; Fasade mot syd\_0001.pdf
4. Godkjent tegning; Hoved fasade\_0001.pdf
5. Godkjent tegning; Fasade mot nord.jpg
6. Godkjent kart; Stuasjosplan.pdf
7. Vurdering utsatt iverksetting; Vaktodden 11 437/198/0/0, tilbygg og fasadeendring - utsatt iverksetting av vedtak gis ikke, jf forvaltningsloven § 42
8. Søknadsdokumentasjon; Dispensasjon side 1\_0001.pdf
9. Søknadsdokumentasjon; Dispensasjon.pdf
10. Søknadsdokumentasjon; nabovarsel\_kvittering.pdf
11. Søknadsdokumentasjon; Dispensasjon tillatelse mot grense 1,1m mot vaktodden 13.pdf
12. Anmodning om utsatt klagefrist; Vedrørende sak BYGG-22\_02133-8.msg
13. Svar på anmodning om utsatt klagefrist; SV\_ Gjennomgang av vedtak i sak BYGG-22\_02133-8.msg
14. Klage på dispensasjonsvedtak – BYGG-22 - 02133-8 .pdf
15. Vedlegg til klage; Snitt datert 050803.pdf
16. Tiltakshavers; Svar på klage

Sakens øvrige dokumenter foreligger digitalt.

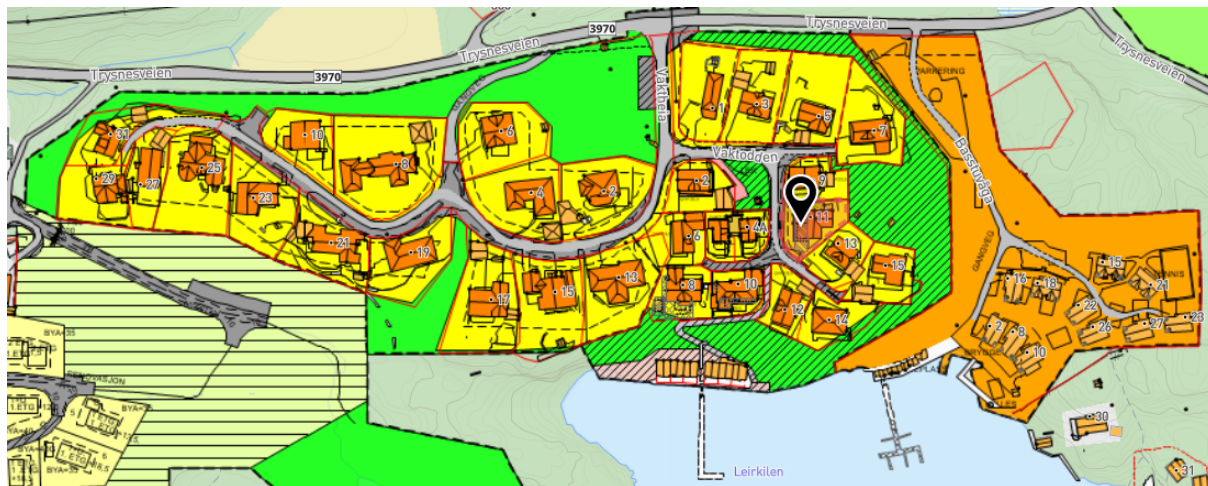
# Saksutredning

## Oversiktskart



## Gjeldende plangrunnlag

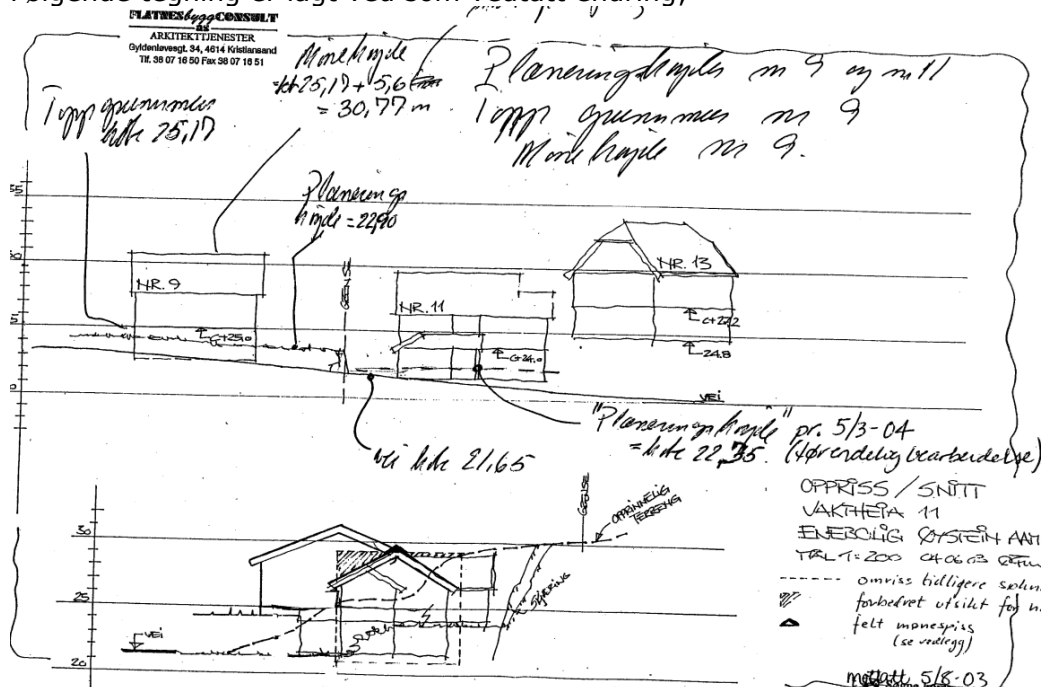
Området omfattes av reguleringsplan omregulering del av Vaktheia. Godkjent 14.7.1986. Formål bolig.



Det er også foretatt en mindre vesentlig reguleringsendring i 2004, «Mindre vesentlig reguleringsendring på gnr 37 bnr 198 – Vaktodden 11». Vedtak fattet 17.3.2004 av planutvalget i Søgne kommune lyder;

"Planutvalget godkjenner, med hjemmel i PBL § 28.-1.2.4, omsøkte mindre vesentlige reguleringsendring som vist i oppriss dat. mottatt 5.08.03 for oppføring av bolig på Vaktodden 11. Tiltaket gis maks. mønehøyde på kote +29,6, maks grunnmurshøyde +24 og må oppføres i maks 2 etg. (1 + U). Ved utforming av byggesøknad skal omsøkte snitt mottatt 5. august 2003 med påførte høyder av 5. mars 2004 legges til grunn. Klagen tas ikke til følge."

Følgende tegning er lagt ved som vedtatt endring;



Av tegning og vedtak fremkommer følgende regulerte høyder på Vaktodden 11;  
Maks møne bolig – kote +29,6  
Maks høyde topp grunnmur (underkant gulv første hovedetasje) – kote + 24  
Av vedlagte tegninger fremgår det at det skal etableres oppkant på utstikkende underetasje mot vei over kote +24,3. Det er ikke angitt høyde på oppkant, men et utsnitt fra Google streetview i mai 2022 viser en relativt høy oppkant.



Verken reguleringsplan eller reguleringsendringen inneholder bestemmelser om utnyttelsesgrad.

### Søknaden

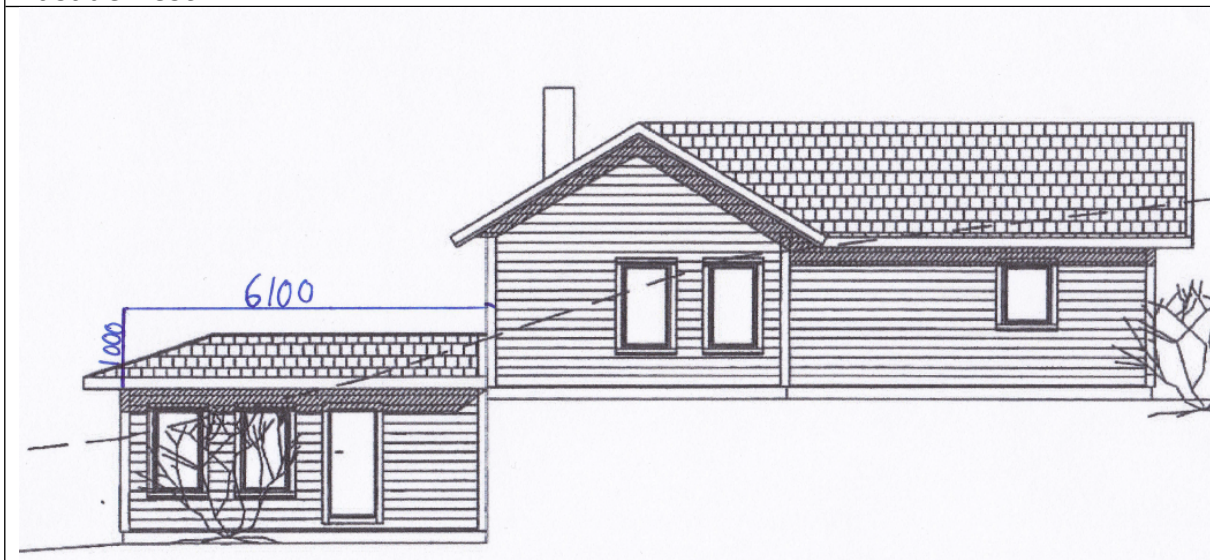
Søknad om tillatelse til tiltak er mottatt 14.7.2022. Det ble etterlyst dokumentasjon, og søknaden er ansett som komplett den 14.12.2022. Søknaden omfatter utvidelse av eksisterende takterrasse, samt fjerning av eksisterende valmet takutstikk fra terrasse, samt erstatte eksisterende rekkverk over hele flaten. Tiltaket omfatter også carport



under terrasse. Høyden på rekkverk blir hhv. 1 meter mot vei og over carport og 1,8 meter mot nabo på 437/196. Areal for ny utvidelse er oppgitt til 24 m<sup>2</sup>. Søknaden omfatter i tillegg dispensasjon fra § 3 i områderegulering del av Vaktheia vedrørende krav til saltak/valmet tak. Følgende tegninger er behandlet;

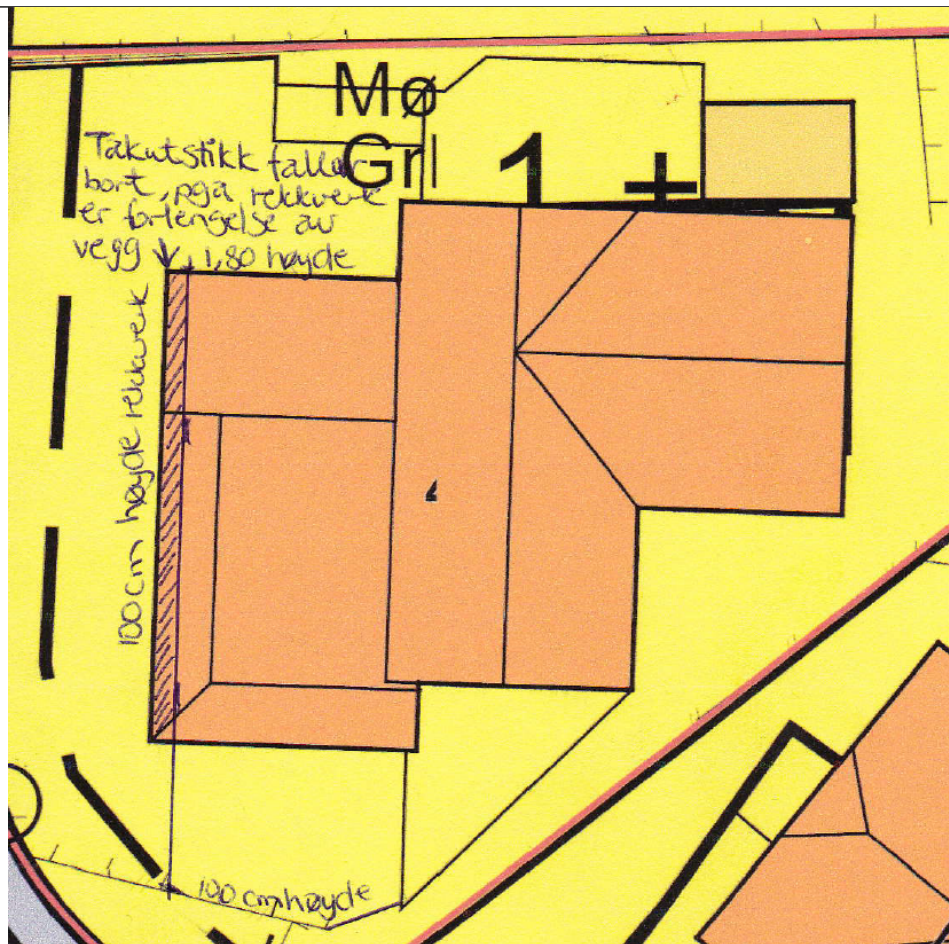


Fasade vest



Fasade mot syd

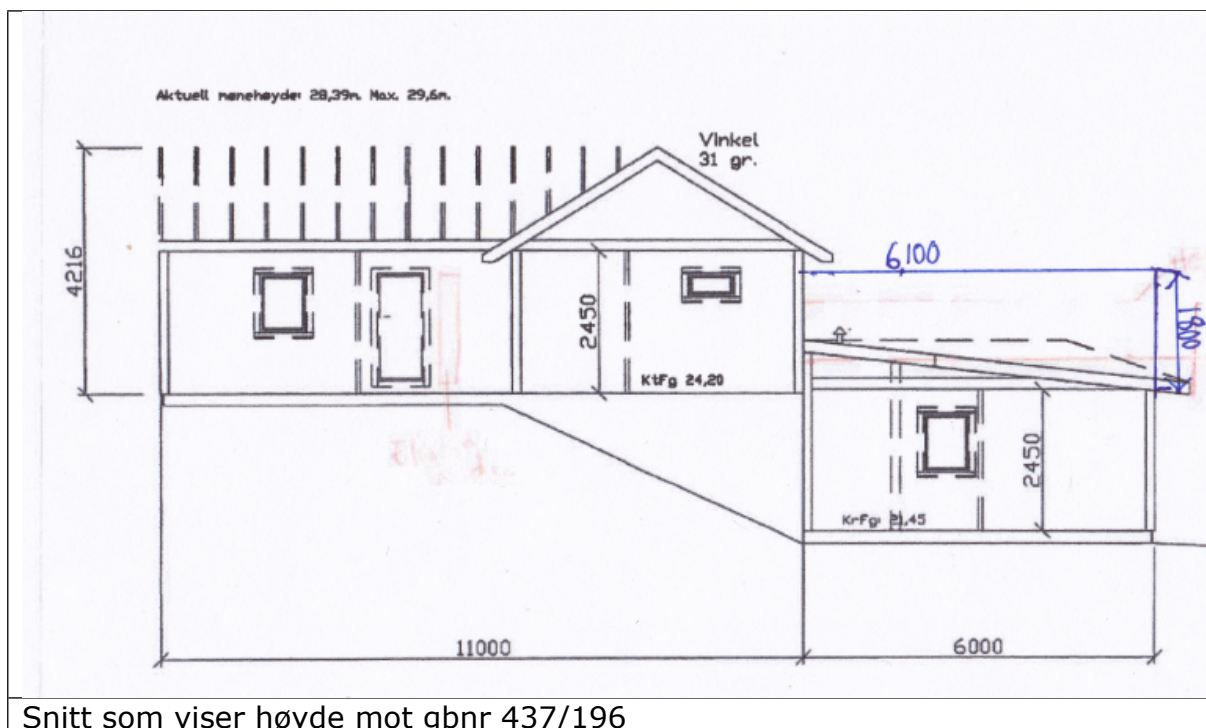




Situasjonsplan som viser høyde rekkverk



Situasjonsplan som viser mål



### Uttalelser fra annen myndighet

Saken har ikke vært oversendt andre myndigheter da bygningsmyndigheten ikke kan se at dispensasjonsforholdet berører andre myndigheters interesseområder.

### Merknader/protester

Til søknaden ble det mottatt nabomerknad fra Bjørn Sigurd Halvorsen og Berit Andreassen, direkte tilgrensende naboer på Vaktodden 9, gnr. 437 og bnr. 196. Begge disse har derav partsinteresse i saken. De to merknadene er helt like, og behandles dermed under ett.

I merknadene er det vist til at merknadshavere mener hensynet til forutsigbarhet for dem som bakenforliggende naboer, ikke blir ivarettatt. Merknadshavere peker også på at en utvidelse av veranda vil gi økt innsyn og redusert utsikt fra merknadshaveres eiendom.

### Tilsvaret til merknader/protester

Tiltakshaver har kommentert merknadene ved innsendelse av søknad. I sin kommentar vises det til at det er opp til kommunen og behandle søknaden, og at tiltakshaver vil forholde seg til det vedtaket som fattes. Når det gjelder historikken i området, viser tiltakshaver til at de kjøpte eiendommen i 2021 og forholder seg til gjeldende status. Historikken kjenner de ikke detaljene til. Det vises for øvrig til at omsøkte tiltak vil ha lik avstand til eiendomsgrense som dagens bygg har. Tiltakshaver vil kunne hindre innsyn ved at det oppføres en levegg mot nabo.

### Plan- og bygningssjefens vedtak av 15.12.2022

Det ble innvilget dispensasjon fra regulert takvinkel, samt gitt tillatelse til tilbygg og fasadeendring, den 15.12.2022. Begrunnelsen for innvilgelse av dispensasjon var at det i dette området allerede er etablert ulike takformer og ulike takvinkler, slik at det ikke er en helhetlig utførelse i området. For øvrig vil tiltaket være i overensstemmelse med volum, fargevalg og utforming med bebyggelsen ellers i området. Hovedtaket på bygget vil fremdeles være saltak, og dispensasjonen gjelder kun et tilbygg.

Bygningsmyndigheten kan ikke se at tiltaket påvirker solforhold eller utsiktsforhold negativt.

Fordeler ved gjennomføring av tiltaket er at beboere får større uteplass og uteområdet blir mer helhetlig og modernisert.

Tiltakene det er gitt tillatelse til er å utvide eksisterende tak terrasse samt fjerne valmet takutstikk fra terrassen og erstatte med rekkverk over hele flaten. Tiltaket omfatter også carport under terrassen. Høyden på rekkverk blir hhv. 1 meter mot vei og over carport og 1,8 meter mot nabo på 437/196. Areal for ny utvidelse er oppgitt til 24 m<sup>2</sup>.

I vedtaket er merknader fra naboer vurdert til;

- *«Pbl 1-8 kommer ikke til anvendelse i saker hvor eiendommen har regulert byggegrense og ornsøkt tiltak plasseres innenfor byggegrensen.*
- *Merknaden er ikke relevant for byggesaken. Omsøkt tiltakt gjelder utvidelse av eksisterende terrasse, og i retning mot naboen på Vaktodden 9 over eksisterende tak. Høyder på bygget blir ikke endret en dagens situasjon.*
- *Kommunen kan ikke se atomsøkt tiltak vil medføre ulempe for naboen. Høyde på terrassen blir omtrent det samme som i dag og bredden på bygget blir redusert ettersom takutstikk blir fjernet. I tillegg ligger 437/196 høyere i terreng. Avstand til nabogrense mot 437/196 blir ikke endret.»*

### **Klage**

Klage på vedtak datert 15.12.2022, er mottatt 12.1.2023. I dokument datert 9.1.2023 har bygningsmyndigheten gitt utsatt klagefrist på bakgrunn av julehøytid. Klagen anses dermed rettidig innkommet.

I klagen vises det til at vedtaket må være ugyldig på bakgrunn av at det bygger på uriktig faktisk grunnlag. Med dette mener klager at det er uriktig når bygningsmyndigheten viser til at høyder på bygget ikke blir endret i forhold til dagens situasjon. Klager viser også til at endring av takvinkel vil gi en høyere totalhøyde på bakgrunn av at flatt tak skal benyttes som takterrasse. Dette gir økt innsyn til første etasje i deres bolig. Klager viser til at hovedtaket på denne bygningen må vurderes da den utbyggingen som skal foretas, vil føre til at takarealet på ny terrasse vil være vesentlig i forhold til det eksisterende bygget på eiendommen. Det pekes på at tiltakseiendommen vil skille seg vesentlig ut i forhold til annen bebyggelse i området. Det vises i klagen til reguleringsendring i 2004, og stilles spørsmål om hvorvidt denne er lagt til grunn for plan- og bygningssjefens vedtak. Og det påpekes at saken ikke er «så godt opplyst som mulig» da det ikke foreligger fasadetegninger i retning nord og syd. Dette vil i vesentlig grad ha innvirkning på det estetiske uttrykket fra klagers eiendom. I tillegg vil man i enden av hybeldel bygge inne de to store vinduene samt en dør som følge av omsøkte carport. Klager viser til vedtaket gjort 5.8.2003 om mindre endring, samt historikk på byggesaker på tiltakseiendommen.

Klager viser til at det i det påklagede vedtaket ikke er foretatt et tilstrekkelig «bredt og saklig skjønn». Dette begrunnes med at klager ikke mener merknader til søknaden er tilstrekkelig vektlagt, og at kommunen har begrunnet med at det ikke foreligger ulemper for nabo, uten noen videre begrunnelse.

I klagen fremkommer det kritikk av kommunens saksbehandling i flere omganger på tiltakseiendommen. Det påstås at kommunen ikke har vært oppmerksomme nok, og at spillregler er blitt endret underveis. Klager har også limt inn et bilde som viser høydeforskjellen mellom eiendommene;





Klagen inneholder flere elementer av private forhold og historikk på tiltakseiendommen. Dette er ikke elementer som berører denne saken og blir derfor ikke kommentert. I denne saken vises det til gjeldene tiltak og gjeldende planstatus.

### Tilsvar til klagen

Tiltakshaver har fått oversendt klagen for kontraksjon (eventuelle kommentarer). I deres kommentarer vises det til at byggets høyde forblir som i dag. Det er en levegg som blir høyere enn dagens terrasse, terrassegulv skal plasseres på samme høyde som eksisterende. Tiltakshaver viser til at terrassen vil bli nyttet på fine dager, uansett hvor stor denne er (eksisterende eller omsøkte utvidelse). Det vises også til at når og hvordan tiltakshaver benytter sin bolig ikke er opp til nabo. Tiltakshaver er hjemmelshaver og benytter sin bolig slik de måtte ønske, i forhold til hvor ofte eller hvor lenge bruken pågår. I forhold til tidligere eiers løsning med en uttrekkbar vegg som le, er ikke dette ønskelig av ny eier. Ny eier ønsker en værbestandig og permanent løsning, altså levegg. Bakgrunnen for søknaden er vedlikehold av et tak som lekker, og det er da ønskelig å gå fra flere ulike takformer til flatt tak over hele arealet. Dette er valgt ut fra tiltakshavers estetiske opplevelse av eget bygg, samt brukervennlighet for familien.

Tiltakshaver viser til at levegg i tett bebyggede områder, er relativt naturlig. Dette for å skjerme begge parter fra innsyn. Det stilles spørsmål omkring hvorfor nabo har meninger om omsøkte carport da denne ikke er vendt mot nabo og nabo kan heller ikke se den fra sin eiendom.

Tiltakshaver har hatt besøk av både takstmann og eiendomsmegler. Det er i den forbindelse brakt på det rene at det ikke er sjøutsikt fra tiltakseiendommen, men at det kan kalles sjøglimt. Da naboeiendommen ligger enda lengre borte fra sjø, bak tiltakseiendommen, fremstår det dermed noe uforståelig at klager kan miste utsikt til sjø. Omsøkte levegg vil heller ikke ha betydning for solforhold på klagers utearealer. Når det gjelder muntlige avtaler mellom klager og tidligere eier av tiltakseiendommen, er ikke nåværende eier kjent med disse og det er ikke fremlagt skriftlige avtaler som gir begrensninger på tiltakseiendommen.



### Utsatt iverksetting av vedtak

Plan- og bygningssjefen har vurdert behov for utsatt iverksetting i dokument datert 11.1.2023. Bakgrunnen for å ikke gi utsatt iverksetting er at gjennomføring av før endelig vedtak ikke vil medføre uopprettelige terrenginngrep eller særlig stor kostnader dersom vedtak skulle bli omgjort. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at gjennomføring av tiltak før endelig vedtak foreligger, er på tiltakshavers eget ansvar.

### **Plan- og bygningssjefens vurdering**

Klager mener at vedtaket må anses ugyldig fordi det bygger på feil faktagrunnlag ved at plan- og bygningssjefen i sitt vedtak har skrevet at byggets høyde ikke endres. I denne saken er det snakk om en utvidelse av eksisterende terrasse på samme kotehøyde, så verken hovedbygningens mønehøyde eller gesimshøyde på terrasse endres. Det som vil gi økt høyde mot nabo, er levegg som skal etableres. Bakgrunnen for søknad om levegg mot nabo i stedet for rekkverk med en meters høyde, er å skjerme uteareal på begge eiendommene.

Ut fra reguleringsendring ligger underkant gulv i første hovedetasje på tiltakseiendommen en meter lavere enn underkant gulv første hovedetasje på klagers bolig. Omsøkte utvidelse av terrasse skal altså etableres på en høyde som er en meter lavere enn terrassen hos klager. Leveggen vil måle 1,8 meter opp fra terrassen på tiltakseiendommen og vil i så måte ikke bli veldig høy i forhold til klagers terrassegulv. Avstanden mellom de to terrassene er målt til å bli i overkant av 8 meter, og tiltakshaver plasserer sin terrasse mer enn 4 meter inn fra eiendomsgrense.

I et tett bebygd område vil det naturlig være en del tiltak for skjerming av utearealer. Dette fremkommer på google street view, samt ved befaring, at også er tilfellet på flere av naboeiendommene i dette området. Ved befaring i området, samt via bildemateriell, ser det ut som om klager i saken har sin grillplass mellom garasjen og en fjellformasjon mellom de to eiendommene. I dette området er det snakk om helårsboliger som i liten grad har sjøutsikt fra bebyggelsen som ligger opp mot Trysnesveien. Det er bare i ytre rekke mot kilen, samt bebyggelse som er plassert i høyde, som vil ha utsikt av betydning til Leirkilen. En eventuell reduksjon av utsikt i denne saken vil dermed være mot stikkveien som går ned til kilen, og takflater på bebyggelsen som ligger nærmere kilen. Tiltaket vil heller ikke berøre sikt mot lekearealer eller friarealer.

Klager viser til at det er en innholdsmangel i vedtaket ved at utvidelse av terrasse ikke er vurdert i forhold til konsekvenser for klagers eiendom. Terrasseutvidelsen er ikke i strid med noen bestemmelser, og det fremkommer ikke hvilke negative konsekvenser klager mener en utvidelse av terrassen vil ha. Terrassens utvidelse er mot veiareal, og ikke mot naboeiendom. Det er ikke noe som tilsier at bruken av terrassen vil endres vesentlig uansett hvor stort areal terrassen har, og en kan dermed ikke se at en utvidelse av denne terrassen vil ha vesentlig negative konsekvenser for nabo.

Som redegjort for i teksten over, skal tiltaket i sin helhet plasseres innenfor regulert byggegrense. Det er ikke, som klager hevder i klagen, satt noen byggegrense i reguleringsendringen, ut over den som ligger i opprinnelig plan. Byggegrense ligger i en avstand på ca. to meter fra regulert veiareal inn på tiltakseiendommen. Det er dermed ikke behov for dispensasjon fra verken regulert byggegrense eller plan- og bygningsloven § 1-8.

Plan- og bygningssjefen kan ikke se det foreligger mangler i forhold til utredningsplikt. Det er gjort en nøye vurdering i forhold til gjeldende plangrunnlag og lovverk, samt at det foreligger dokumentasjon som viser endringer på bygget. Også tegninger som viser ny situasjon mot klagers eiendom, foreligger.

På bakgrunn av overnevnte kan ikke plan- og bygningssjefen se at tiltaket gir klager vesentlige negative konsekvenser av en dispensasjon fra takvinkel eller gjennomføring v omsøkte tiltak. Tiltaket vil heller ikke gi et estetisk uttrykk som bryter ytterligere med omkringliggende bebyggelse enn det som er tilfellet med et takutstikk opp til eksisterende terrasse, som i dag. Takutstikket har ingen misjon, og er en utfordring i forhold til vedlikehold. Det foreligger dermed ingen god begrunnelse for å ivareta den utformingen som eksisterer i dag.

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det fremkommer nye momenter i klagen som ikke var kjent ved førstegangsbehandling. En kan dermed ikke se at det foreligger grunner til å snu vedtaket. Plan- og bygningssjefen anbefaler By- og stedsutviklingsutvalget å opprettholde vedtak datert 15.12.2022, og oversende klagen til statsforvalter for endelig vedtak.

# **Punkt 115/23: Hugins gate 6 152/419/0/1, søknad om bruksendring og særskilt tillatelse**

## **Bilag**

SV\_ Hugins gate 6 - 152\_419\_0\_1 - bruksendring sak 23\_00594

Sit kart Hugins gate 6

Plantegninger fra 1993

Nye plantegn. og snitt tegn. kjeller

Hage

Kart biloppstillingsplasser

Kjøkken hjørne

Bad 1.etg dusj

Bad 1.etg toalett

Kjøkken komfyr

Kjøkkenbord

Lenestoler stue hjørne

Sittegruppe veranda med møbler

Sofa og TV

Soverom garderobe og seng u.etg

Spisebord veranda med plass til 6 personer

Soverom pult og garderobe 1.etg

Soverom seng 1.etg

Soverom u.etg seng og pult

Spisebord med 6 sitteplasser

Uteareal bakgård

Uteareal mot gate

Uteplass mot gate og biloppstillingsplasser i tun

veranda og hage



Dato 23. mai 2023  
Saksnr.: BYGG-23/00594-6  
Saksbehandler Rune Sandaker  
Godkjent av Arne Kjell Brunes  
Venke Moe

**Saksgang**  
By- og stedsutviklingsutvalget

**Møtedato**  
08.06.2023

## **Hugins gate 6 152/419/0/1, søknad om bruksendring og særskilt tillatelse**

Forslag til vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget gir, i medhold av pbl. § 20-1 bokstav d), tillatelse til omsøkt bruksendring og særskilt tillatelse iht. § 8 i kommuneplanen for Kristiansand.

### **Sammendrag:**

Omsøkt bolig er en utleiebolig og i forbindelse med ønske om å bruke 1. etasje og kjeller, slik at boligens antall hybler økes fra 3 til 5, så søkes det om særskilt tillatelse etter § 8 i kommuneplanen for Kristiansand. Det foreligger nabomerknader til søknaden fra eiere av Hugins Gate 1.

Plan- og bygningssjefen vurderer at tiltakshaver i søknaden har dokumentert at det er tilstrekkelig med innvendige og utvendige fellesarealer, størrelse på soverom og parkeringsplasser for eiendommen. Plan- og bygningssjefen konkluderer derfor at det kan gis tillatelse til omsøkt bruksendring og særskilt tillatelse etter § 8 i kommuneplanen.

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef  
Sign.

Arne Kjell Brunes  
Byggesaksleder  
Sign.

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

Vedlegg:

SV\_ Hugins gate 6 - 152\_419\_0\_1 - bruksendring sak 23\_00594

Sit kart Hugins gate 6

Plantegninger fra 1993

Nye plantegn. og snitt tegn. kjeller

Hage

Kart biloppstillingsplasser

Kjøkken hjørne

Bad 1.etg dusj

Bad 1.etg toalett

Kjøkken komfyr

Kjøkkenbord

Lenestoler stue hjørne

Sittegruppe veranda med møbler

Sofa og TV

Soverom garderobe og seng u.etg

Spisebord veranda med plass til 6 personer

Soverom pult og garderobe 1.etg

Soverom seng 1.etg

Soverom u.etg seng og pult

Spisebord med 6 sitteplasser

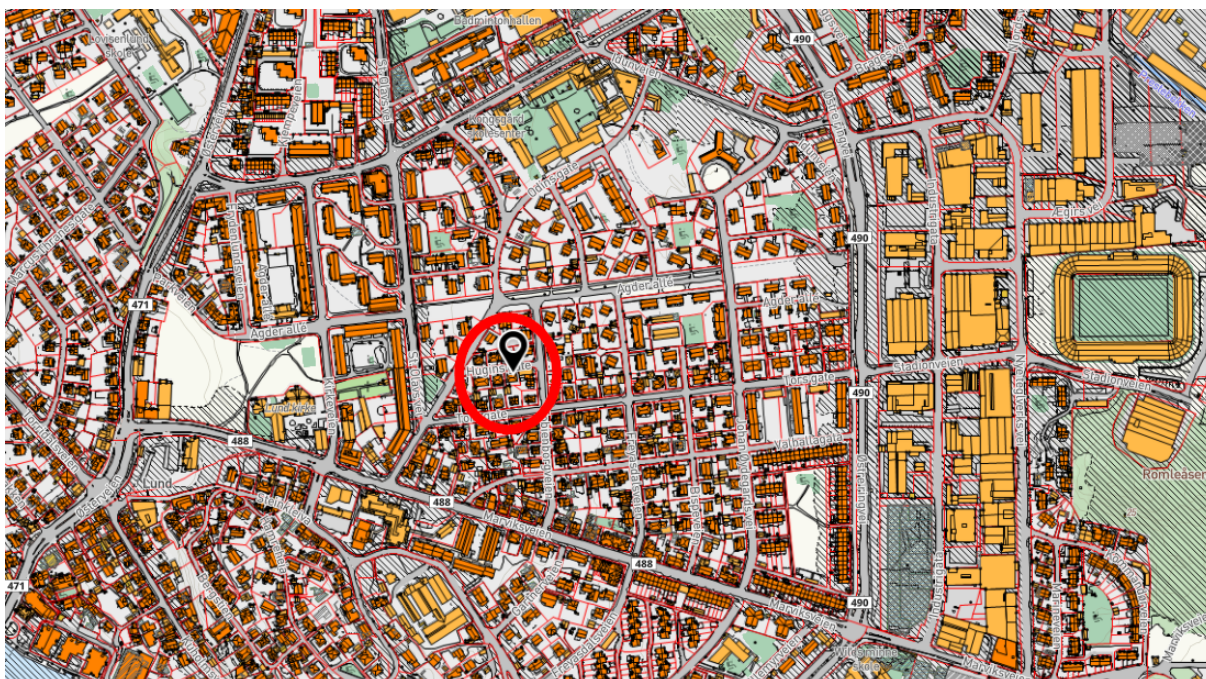
Uteareal bakgård

Uteareal mot gate

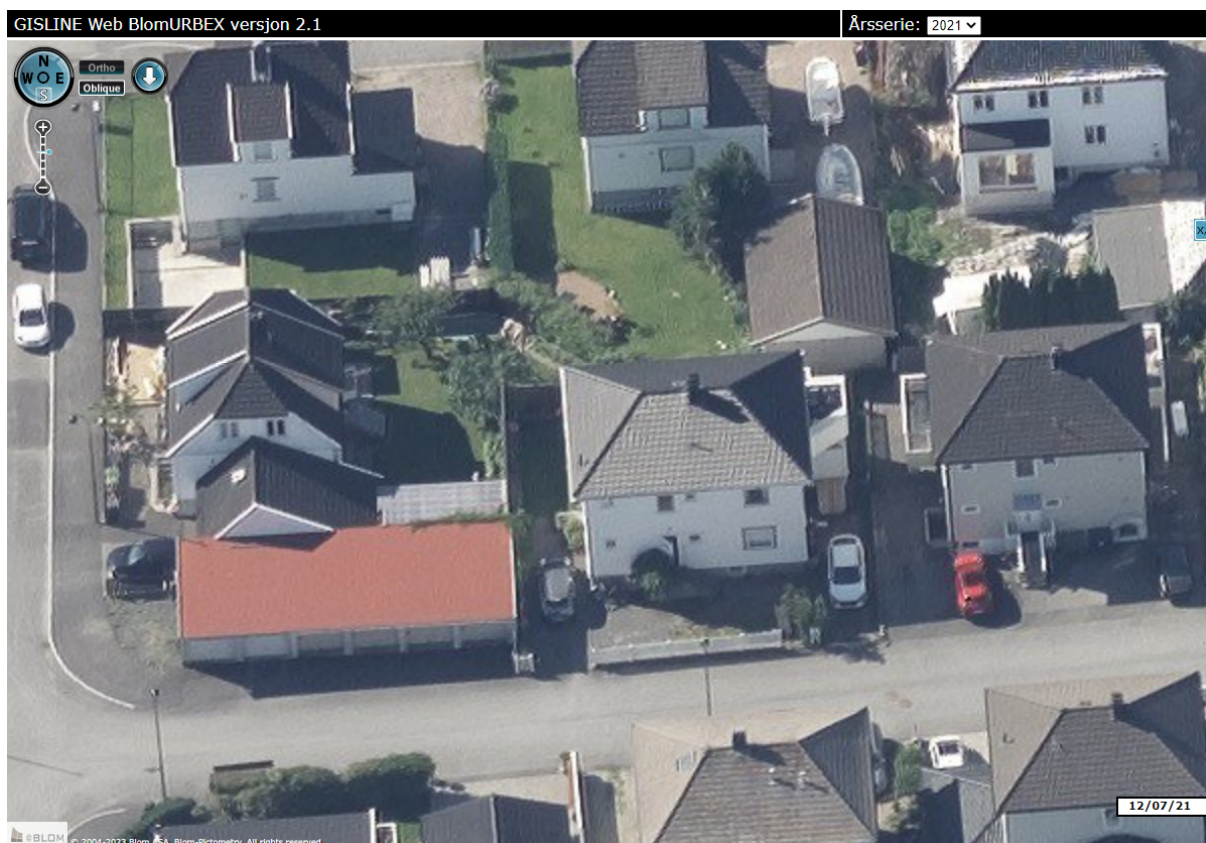
Uteplass mot gate og biloppstillingsplasser i tun  
veranda og hage

## SAKSFREMSTILLING

### Oversiktskart



### Flyfoto



### Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av kommuneplanen for Kristiansand. Godkjent 22.06.2011. Formål bebyggelse og anlegg.



### **Eksisterende forhold**

Eiendommen består av en horisontaldelt tomannsbolig. Hver seksjon har egen avkjørsel med parkeringsplass og uteoppholdsarealer.

### **Søknaden**

Søknad om bruksendring er mottatt 27.02.2023, revidert søknad og søknad om særskilt tillatelse er mottatt 27.04.2023. Søknaden anses komplett 10.05.2023. Søknaden gir ingen endring i BYA eller BRA.

### **Nabomerknader**

Det er kommet inn merknader fra Lana og Arild Andersen som er eiere av Hugins Gate 1 som omhandler de samme argumentene. Merknaden er innkommet rettidig og lyder som følgende:

*Basert på problematikk rundt boenhet og oppstillingsplasser for bil på gjeldende boenheters eiendom.*

*Jeg bestrider utbygging for flere boenheter i Hugins Gate.*

*Pr. i dag er gaten full av biler på variable tider av døgnet, dette har for min del blitt et problem ifm. renovasjon /henting av søppel, i tillegg har vi hatt vintere det IKKE har blitt brøytet, brøytebil kommer ikke frem, for min del påfølgende problem med å komme seg til jobb.*

*Nødetater, ambulanse og spesielt brannbil i tillegg til renovasjon/ søppelbiler har allerede utfordringer med å få fri passering i gata.*

*Uttrykknings kjøretøy spesielt brannbil og ambulanse kan bli krevende når det står om livreddende tiltak.*

*Kommunen har pågående saker angående dette problemet på Lund; å ta seg til rette slik som i Hugins gate 2 som opprinnelig er en dobbel tomannsbolig, men er nå ulovlig seksjonert til 12(!) hybler, pågående sak fra min side mot kommune.*

*Det er ikke tatt hensyn til parkeringsplasser til disse 12 og enda flere hybler i nr.6 vil forsterke parkeringsproblemer.*

*Så nei, jeg ønsker ikke flere hybler i Hugins gate!*

Søker/tiltakshavers svar på merknader:

*Jeg ringte først Lana Andersen for å forklare at det ikke søkes om å øke antall beboere fra dagens antall som bor i leiligheten i dag. Hun informerte om jeg måtte diskutere saken med hennes mann Arild Andersen.*

*Jeg ringte da Arild Andersen og forklarte at det ikke skulle bygges flere enheter i forhold til dagens bruk og at de studentene som bor i Hugins gate 6 i dag kun har 1 bil som parkeres på leilighetens biloppstillingsplass. (Arild trodde søknaden omhandlet om å øke til 8 rom)*

*Det vist seg at Arild var svært frustrert over at det visstnok nå, ifølge Arild, bor 12 studenter i Hugins gate 2. Arild informerte at de kunne trekke merknaden til min søknad i nr 6 hvis jeg eller kommunen fikk ordnet opp i Hugins gate2. Jeg informerte Arild om at jeg ikke kjenner til situasjonen i Hugins gate 2 og ikke har noen myndighet til å gjøre noe med situasjonen i Hugins gate 2. Men Arild holdt på sitt at så lenge situasjonen er slik den er i Hugins gate 2 kommer Herr og Fru Andersen til å opprettholde merknaden til søknaden i Hugins gate 6. (Arild informerte for øvrig også om at hans bil hadde blitt bulket i gård da den sto parkert. Arild mente på at det helt sikker at det var noen i Hugins 2 som hadde bulket bilens hans.)*



**Plan- og bygningssjefens vurdering**

Ombygging for å etablere 5 hybler i en seksjon i en eksisterende tomannsbolig, medfører en annen type bosetting enn ordinær tomannsbolig. Det blir ofte flere mennesker på mindre plass, og større utskiftning av beboerne. Det kan også oppleves mer støy for omgivelsene.

Det er i søknaden vist at eiendommen og boligen har tilstrekkelig med innvendige og utvendige fellesarealer, at soverommene har tilstrekkelig størrelse, og at det er nok parkeringsareal.

Området er sentralt plassert i forhold til nærhet til byen og kollektivtilbud, og i nærheten av friområder. Plan- og bygningssjefen mener eiendommen passer godt til etablering av hybler av dette omfang.

Mottatte nabomerknader går i hovedsak på problematikk ifm. parkering og plass i gaten. Søker, har som nevnt tidligere, vist til tilstrekkelig parkeringsarealer på egen eiendom. Nabomerknader virker å i hovedsak gjelde Hugins Gate nr. 2 og ikke nr. 6, som behandles i denne søknaden. Ellers vises det til ovennevnte vurderinger vedrørende arealer og eiendommens plassering.

Merknader tas ikke til følge.

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at det kan gis tillatelse til omsøkt bruksendring og særskilt tillatelse etter § 8 i kommuneplanen.

# **Punkt 116/23: Skrean, Hortemo - Fv 461 og Syrinvegen - 604/54 - Søknad om snuplass for buss**

## **Bilag**

Situasjonskart

Parkvesenets uttalelse

Parkvesenets uttalelse oversendes for kommentarer

Svar fra Fylkeskommunen angående oversendelse av Parkvesenets uttalelse for kommentarer

Tilleggsopplysninger til søknaden fra Fylkeskommunen

Ingeniørvesenet vei sin uttalelse

Dispensasjonssøknad - Hortemo snuplass 3067834\_1\_1 (1)



Dato 24. mai 2023  
Saksnr.: BYGG-23/00832-9  
Saksbehandler Lene Sørensen  
Godkjent av Arne Kjell Brunes  
Venke Moe

**Saksgang**  
By- og stedsutviklingsutvalget

**Møtedato**  
08.06.2023

## **Skrean, Hortemo - Fv 461 og Syrinvegen - 604/54 - Søknad om snuplass for buss**

Forslag til vedtak

Søknad om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen og formål annen veggrunn i reguleringsplan for bygging og fradeling av areal for snuplass for buss godkjennes. Det stilles vilkår om at

1. forholdet til bekk på stedet er avklart før det kan gis byggetillatelse for tiltaket
2. det må foreligge godkjent matjordplan før tiltaket kan igangsettes

### **Sammendrag**

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen og formål annen veggrunn i reguleringsplan for bygging og fradeling av areal for snuplass for buss på grunneiendom 604/56. Plan- og bygningssjefen mener at hensynene bak bestemmelsene det er søkt dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. At både skolebuss og rutebuss kan snu trygt på snuplassen er svært positivt for trafiksikkerheten på stedet.

Parkvesenet viser i sin uttalelse til at arealene hvor snuplassen etableres er dyrka mark, og fraråder at det gis dispensasjon som omsøkt. Parkvesenet skriver at hvis det likevel gis tillatelse, må det stilles vilkår om avklaring av forholdet til bekk på stedet og godkjent matjordplan før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket.

Utvalget må gjøre en avveining mellom hensynet til trafiksikkerhet på stedet og hensynet til landbruket. Plan- og bygningssjefen mener at hensynet til trafiksikkerheten i dette tilfellet veier tyngst, og anbefaler derfor utvalget å gi dispensasjon som omsøkt.

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef  
Sign.

Arne Kjell Brunes  
Byggesaksleder  
Sign.

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

Vedlegg:

Dispensasjonssøknad - Hortemo snuplass 3067834\_1\_1 (1)

Situasjonskart

Parkvesenets uttalelse

Parkvesenets uttalelse oversendes for kommentarer

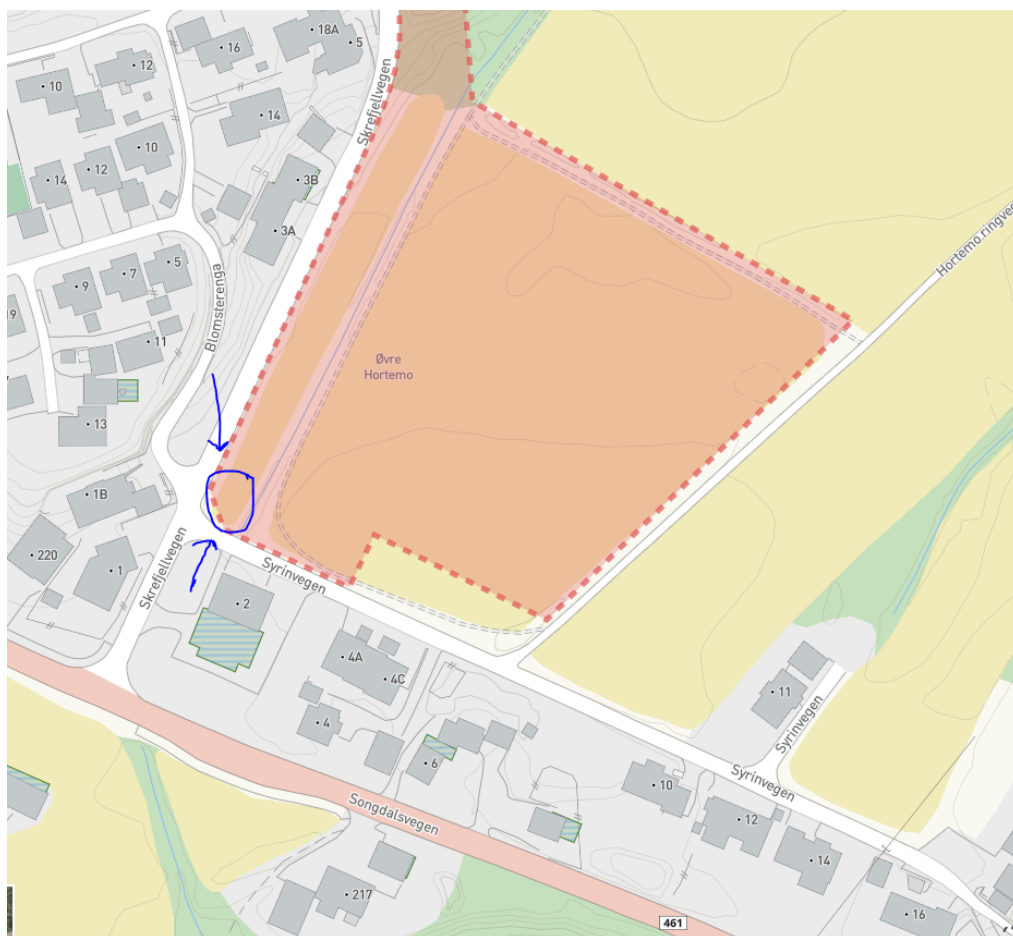
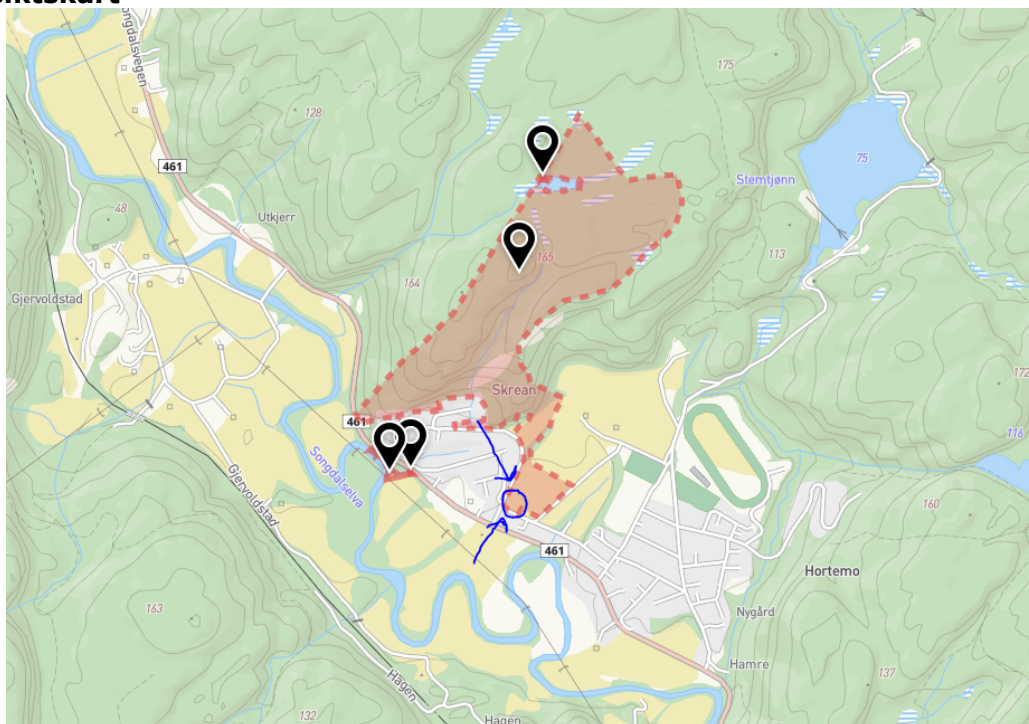
Svar fra Fylkeskommunen angående oversendelse av Parkvesenets uttalelse for kommentarer

Tilleggsopplysninger til søknaden fra Fylkeskommunen

Ingeniørvesenet vei sin uttalelse

## Saksutredning

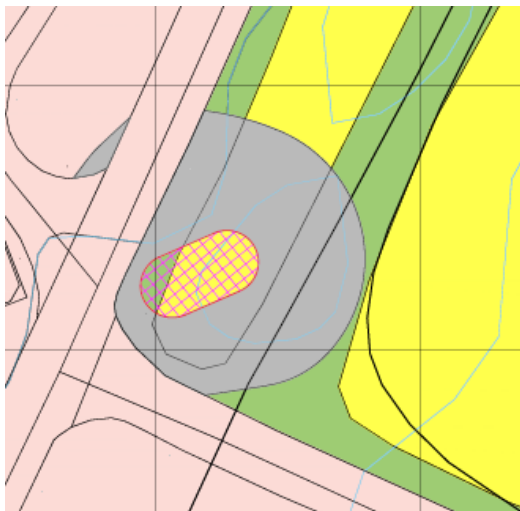
### Bakgrunn for saken Oversiktskart



Utklipp fra oversiktskart over området med omtrent plassering av tiltaket merket med blå sirkel og piler

Størsteparten av området hvor snuplassen for buss skal plasseres er ikke regulert og er avsatt til LNF-formål i kommuneplan for Songdalen, planID 201105, godkjent 26.09.2012. Hensynssone H510 landbruk.

Mindre deler av området hvor snuplassen for buss skal plasseres er avsatt til formål annen veigrunn i reguleringsplan for Hortemo idrettspark, planID 20061213, godkjent 13.12.2006.



Utklipp av plangrunnlaget for området

Det er registrert fare for kvikkleire på det aktuelle arealet. Det må gjennomføres geotekniske undersøkelser for å avklare om eiendommen har tilstrekkelig sikkerhet før delingstillatelse og byggetillatelse kan gis, jf. pbl. § 28-1.

Agder fylkeskommune søker om dispensasjon for fradeling av areal og anleggelse av vei og søknad om byggetillatelse for å kunne etablere snuplass for skolebuss og rutebuss ved Hortemo på grunneiendom 604/54. Totalt asfaltert areal for snuplassen skal være cirka 200 m<sup>2</sup>.

Søknaden er mottatt 21.03.2023. Søknaden om dispensasjon var komplett da den ble mottatt.

Det er søkt om dispensasjon fra

- *LNF-formål* i kommuneplan for Songdalen
- Formål *annen veigrunn* i reguleringsplan

Parkvesenet i Kristiansand kommune skrev følgende i sin uttalelse til saken:

*Viser til mottatte søknad om tiltak. Det søkes om å etablere snuplass for buss på dyrket mark. Området er uregulert, men er avsatt som LNF-område med hensynssone landbruk. Situasjonsskart viser bekk/grøft som blir berørt av tiltaket. Parkvesenet viser til strenge kommuneplanbestemmelser om omdisponering av dyrka mark, og fraråder tiltaket som omsøkt. Vi ber om at det vurderes å etablere snuplass på areal vest for Syrinveien, delvis inn på Blomsterenga, se illustrasjon under.*



*Dersom dette ikke er en mulig løsning og plan- og bygg likevel vil gå videre med løsning på dyrka mark (noe parkvesenet fraråder), må det stilles vilkår om avklaring av forholdet til bekk og det må settes vilkår om godkjent matjordplan før det gis IG til tiltaket.*

*Tiltaket vil kreve behandling etter jordloven.»*

Ingeniørvesenet vei i Kristiansand kommune skriver i sin uttalelse at:

*«Plan for snuplass for buss har vært utarbeidet i dialog med ingeniørvesenet. Etter opparbeidelse vil den bli overtatt til kommunal drift og vedlikehold. Agder fylkeskommune skal avklare detaljtegninger med ingeniørvesenet, dette er ikke til hinder for at det kan gis IG.»*

### **Angående parkvesenets uttalelse**

Parkvesenets uttalelse ble sendt til Agder fylkeskommune for kommentar.

Agder fylkeskommune svarte at:

*«(...) Parkvesenet har fremmet alternativt forslag til plassering av snuplassen, for å unngå bruk av dyrket mark. Det er betydelig høydeforskjell og begrenset avstand mellom Skrefjellveien og Blomsterenga, og fylkeskommunen mener det vil være vanskelig å opparbeide en god løsning for bussen her.»*

### **Merknader/protester**

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

### **Juridisk grunnlag**

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



## **Vurdering av søknaden**

### Søknad om dispensasjon

Som begrunnelse oppgir Agder fylkeskommune at:

*«Skolebussen for elever i Songdalen har i flere år brukt parkeringsplassen til Hortemo bedehus som snuplass. Nå som bedehuset er utvidet, er det ikke lengre mulig for bussen å benytte arealet til bedehuset som snuplass. Dette medfører at bussen i dag må snu i et kryss som medfører rygging. Det er sterkt uheldig og ikke trafikksikkert, da dette er samme sted som skolebarna står og venter. Dette er vurdert som såpass usikkert at AKT har med seg egen hjelpemann for å stå bak bussen når den snur. Agder fylkeskommune har derfor fått i oppdrag å finne en ny, sikker snuplass for skolebussen.*

*Agder fylkeskommune har hatt en gjennomgang av mulige plasser å etablere snuplass på. Alle løsninger påvirker dyrket mark, denne er den minst arealkrevende.*

*Hensynet bak vilkårene det dispenserer fra mener vi at ikke blir skadelidende.*

*Vi kan ikke se at det er ulemper knyttet til en dispensasjon i denne saken. En reguleringsplan eller endring av reguleringsplan vil ikke belyse flere forhold, eller løse noe som ikke allerede er belyst/løst i denne saken.»*

I søknaden er det opplyst om at snuplassen skal benyttes av skolebussen. Senere er det sendt inn tilleggsopplysninger om at rutebussen også skal benytte snuplassen. Planlagt frekvens for rutebussen er én gang i timen på hverdager og annenhver time på kveld og i helger.

### **LNF-formålet etter kommuneplanen**

Hensynet bak LNF-formålet er å sette av arealer til bruk for landbruk, natur og friluftsliv. Arealene har i kommuneplanen også hensynssone landbruk. Arealene er i dag benyttet til dyrka mark.

Plan- og bygningssjefen vurderer at hensynene bak bestemmelsen vil bli tilsidesatt hvis det gis dispensasjon, men ikke i vesentlig grad. Vi viser til at det er store arealer med dyrka mark på denne eiendommen og i området. Snuplassen det søkes om får et asfaltert areal på cirka 200 m<sup>2</sup>. Etter utført tiltak vil det fortsatt gjenstå store arealer med dyrka mark som ikke berøres av tiltaket.

Vi viser til at parkvesenet i sin uttalelse har foreslått en alternativ plassering av snuplassen som ikke vil berøre dyrka mark. Tilbakemeldingen fra fylkeskommunen om dette er at vil være vanskelig å opparbeide en god løsning der. Det alternativet som finnes som ikke berører dyrka mark er altså ikke egnet til anleggelse av snuplassen.

Fylkeskommunen viser i søknaden til at plasseringen for snuplassen som det søkes om er det alternativet som berører minst dyrka mark. Plan- og bygningssjefen vurderer at dyrka mark er hensyntatt gjennom at fylkeskommunen har søkt om det aktuelle alternativet for plassering av snuplassen som berører minst dyrka mark.

Vi viser videre til at vi i vår innstilling til vedtak har satt som vilkår at det må foreligge godkjent matjordplan for tiltaket kan igangsettes.

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak LNF-formålet ikke vil bli vesentlig tilsidesatt hvis det gis dispensasjon som omsøkt.

### **Formål annen veigrunn etter reguleringsplanen**

Hensynene bak formål annen veigrunn er å sette av arealer til bruk for sideareal til vei, for grøfter og tekniske installasjoner.

Plan- og bygningssjefen vurderer at hensynene bak formål annen veigrunn vil bli tilsidesatt hvis det gis dispensasjon, men ikke i vesentlig grad. Det legges vekt på at det kun er små arealer innenfor dette formålet hvor det skal plasseres en snuplass for buss.

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak formål annen veigrunn ikke vil bli vesentlig tilsidesatt hvis det gis dispensasjon som omsøkt.

### **Vurdering**

Fordelene ved å gi dispensasjon for omsøkte snuplass er svært store. Trafikksikkerheten på stedet vil bli vesentlig bedre. Skole- og rutebuss får mulighet til å snu uten å måtte rygge i veibanen. Dette tillegges særlig vekt, da det er en vesentlig samfunnsmessig fordel.

Det vil være en ulempe ved å gi dispensasjon at tiltaket berører dyrka mark, og tiltaket vil derfor føre til at arealene som kan dyrkes opp i fremtiden blir mindre.

Videre vil faren for negativ presedens være liten, siden antallet saker som er direkte sammenlignbare med denne er begrenset.

Plan- og bygningssjefen har gjort en avveining av fordelene og ulempene ved å gi dispensasjon, og har kommet fram til at fordelene er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet.

### **Samlet konklusjon**

Plan- og bygningssjefen har kommet fram til at vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 fra *LNF-formålet* i kommuneplanen og formål *annen veigrunn* i reguleringsplan er oppfylt, forutsatt at det settes vilkår om at det må foreligge godkjent matjordplan for tiltaket kan igangsettes.

### **Økonomiske konsekvenser**

Omsøkte dispensasjon ikke vil gi økonomiske konsekvenser for kommunen.

### **Miljøkonsekvenser**

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

DOK-analysen for eiendommen gir treff på fiskemåke, gråmåke, grønnfink, gulspurv, og vipe som er arter av særlig stor forvaltningsinteresse. DOK-analysen gir også treff for gråspurv og stær som er arter av stor forvaltningsinteresse.

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at tiltaket vil ha vesentlig innvirkning for de registrerte naturmangfoldsinteressene.

### **HMS**

Snuplassen vil føre til en vesentlig bedring i trafikksikkerheten knyttet til når bussen snur på Hortemo sammenliknet med dagens situasjon.

### **Folkehelse**

Etter plan- og bygningssjefens mening vil ikke omsøkte tiltak føre til konsekvenser når det gjelder folkehelse.

### **Barn og unge**

Når det gjelder barn og unges interesser vurderer plan- og bygningssjefen at snuplassen vil være svært positiv. Nå er situasjonen at skolebussen må rygge og snu i et veikryss. Skolebarna står da og venter, og situasjonen er vurdert som såpass utrygg at AKT har med en hjelpemann for å stå bak bussen når den snur.

**Konklusjon (jf. forslag til vedtak)**

Plan- og bygningssjefen konkluderer etter overstående argumentasjon med at vilkårene for innvilgelse av dispensasjon i denne saken, er oppfylt. By- og stedsutviklingsstyret anbefales derfor å innvilge søknaden om dispensasjon, på vilkår.

Hvis utvalget gir dispensasjoner som omsøkt, må det stilles vilkår om at forholdet til bekk på stedet er ivarettatt før det kan gis byggetillatelse og at det foreligger godkjent matjordplan for tiltaket kan igangsettes.

Vi minner om at arealet hvor snuplassen skal plasseres kan være utsatt for kvikkleire. Det må foreligge en geoteknisk vurdering av stabiliteten i området knyttet til tiltaket før det kan gis tillatelse til deling og byggetillatelse, jf. pbl. § 28-1. Før det kan gis delingstillatelse og byggetillatelse for tiltaket må det også foreligge tillatelse til omdisponering etter jordloven

## **Punkt 117/23: Referatsaker til by- og stedsutviklingsutvalget 08.06.2023**

### **Bilag**

1609 Detaljregulering Tangen 52 - klage på bystyrets vedtak

E39 - drift stasjon Lohnelier - endring av reguleringsplan - offentlig ettersyn

Justnesveien 31 - 37\_1 - omdisponering etter jordloven § 9

Lauvåsen felt B9-B13 - mindre reguleringsending - høring

Lavuåsen B11.3C - mindre reguleringsendring - høring

Nodeland sentrum - felt BS4-BS12 og SGT2 - endring av reguleringsplan - varsel om oppstart

Slettheia V -fortau - mindre reguleringsendring - vedtak

Varsel om oppstart av detaljregulering for Langenesåsen øst



## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023000017  
Saksbehandler Thore Granheim

| Behandlet av                     | Møtedato   | Saknr  |
|----------------------------------|------------|--------|
| 1 By- og stedsutviklingsutvalget | 08.06.2023 | 117/23 |

## REFERATSAKER TIL BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET 08.06.2023

---

### BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 08.06.2023 SAK 117/23

**By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:**

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

09.06.2023