

REFERAT Areal- og miljøudvalget d. 17-10-2024

Mødedato Torsdag d. 17. oktober 2024 kl. 08:45

Mødested Bystyresalen

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	13
Protokoll fra areal- og miljøutvalget 26.9.2024.....	14
Kystveien 296 - GB 90/67 - søknad om riving av bolig og driftsbygning, samt oppføring av ny bolig	16
1649 Detaljregulering, Andøyveien 14-16 - behandling av planinitiativ.....	19
Fellesstykket ved Lundeelva - 428/670 – Søknad om dispensasjon og tillatelse for oppføring av 9 f	25
Mestadveien 5 - GB. 28/374 - søknad om dispensasjon for riving av hytte og gjenoppføring av fritid	37
1629 Detaljregulering, Lauvåsen felt O1 - sluttbehandling.....	45
975 E3 Kongsgård/Vige - havne- og industriområde, endring av reguleringsplan - sluttbehandling...	58
Forslag til utvidelse av fredningsområde for hummer i Kristiansand.....	60
Referatsaker til areal- og miljøutvalget 17.10.2024.....	69

Punkt .: Møtedokumenter

Bilag

Møteinnkalling Areal- og miljøutvalget 17.10.2024



PROTOKOLL AREAL- OG MILJØUTVALGET

Dato: 17.10.2024
Sted: Bystyresalen
Behandlede saker: 176/24 - 184/24
Møtets varighet: Kl. 08.45 til 14:30
Møteleder: Leder i utvalg Odd Nordmo

Til stede:

Odd Nordmo (H)
Petter Benestad (V) for Vegard Kristian Møller Launes (H)
Christine Alveberg (V)
Atle Aasen (KRF)
Sigrid Moseid Øverland (KRF)
Andreas Rolf Kvist Jacobsen (FRP)
Kenneth Mørk (AP)
Robin Hansson (SV)
Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)
Ole Magne Omdal (UAVH)
Roy Fardal (PP)

Til stede fra administrasjonen:

Byutviklingsdirektøren
Plan- og bygningssjefen
Byggesakslederen
Byingeniøren
Parksjefen
Utvalgssekretæren

Dessuten møtte:

Bjørn-Erik Enge, Barn og unges representant
Charlotte Wesenberg, råd for personer med funksjonsnedsettelse

Befaringer:

Sak 177/24 – 180/24 ble befart før møtestart.

Orienteringer:

2. tertial v/Byutviklingsdirektør Ragnar Evensen og økonomirådgiver Marit N. Borgenvik
Paviljongen v/ Byutviklingsdirektør Ragnar Evensen og rådgiver Andreas G. Stensland
Pilot FutureBuilt v/kommunalsjef Erik Sandsmark og rådgiver Hanna E. Marcussen

Behandling av utvalgssak

176/24 Protokoll fra areal- og miljøutvalget 26.9.2024 (ark.nr. 2024000074)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 26.9.2024.
(Enst)

177/24 Kystveien 296 - GB 90/67 - søknad om riving av bolig og driftsbygning, samt oppføring av ny bolig med endret plassering, ny driftsbygning med tilnærmet uendret plassering (ark.nr. 2024011676)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknaden, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Det innvilges dispensasjon fra LNF-formål for riving og gjenoppbygging av bolig og driftsbygning og bygging av vei. Hensynene bak LNF-formål blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene er klart større enn ulempene. Vi viser til at boligens plassering fører til at den i liten grad blir synlig fra sjøen, som følge av plasseringen av båtverksted i strandkanten, samt mye vegetasjon på eiendommen. Videre viser vi til at tiltakshaverne har behov for driftsbygning for å igjen sette eiendommen i stand til landbruksdrift. Nåværende bolig og driftsbygning er felleferdig, og en godkjenning av søknaden vil føre til en revitalisering av eiendommen og landbruksdrift der.

Videre innvilges dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen for bygging av vei fra driftsbygning til bolig. Det vises til at å legge en liten del av veitraseen ca 90 meter fra sjøen er mer skånsomt mot landskapet og reduserer behovet for sprengning sammenlignet med å legge hele veien utenfor 100-metersbeltet. Videre blir veien lite synlig fra sjøen og øvrig bebyggelse, og fører ikke til ytterligere privatisering av strandsonen.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- boligen plasseres i sin helhet utenfor 100-metersbeltet langs sjøen
- driftsbygningen oppføres i tilsvarende størrelse som nåværende driftsbygning
- byggetillatelse kan ikke gis før tiltakene er avklart med Fylkeskommunen med tanke på arkeologisk registrering/utgraving

(Enst)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om riving og gjenoppføring av driftsbygning og bolig, som omsøkt.

Dispensasjon fra kommuneplanens LNFR formål, samt pbl. §1-8, innvilges ikke. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.

Utvalget er positive til riving og gjenoppføring av driftsbygning og bolig, på følgende vilkår:

- Driftsbygningen må gis en utforming som er mer i tråd med tradisjonelle driftsbygninger og gis en størrelse som samsvarer med gårdens driftsbehov
- Boligen må plasseres betydelig nærmere driftsbygning, for å unngå store terrengarbeider i forbindelse med etablering av vei, samt sikre fornuftig drift av gården, med driftsbygning og bolig i nærheten av hverandre. Videre må det bebygde preget sett fra sjøen reduseres betraktelig.
- Ingen tiltak i 100- metersbeltet.
- Før det kan gis byggetillatelse må forholdet til arkeologisk registrering/utgraving avklares med Fylkeskommunen.»

KrF, H, uavhengig, Frp, V, Ap og PP fremmet følgende fellesforslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknaden, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Det innvilges dispensasjon fra LNF-formål for riving og gjenoppbygging av bolig og driftsbygning og bygging av vei. Hensynene bak LNF-formål blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene er klart større enn ulempene. Vi viser til at boligens plassering fører til at den i liten grad blir synlig fra sjøen, som følge av plasseringen av båtverksted i strandkanten, samt mye vegetasjon på eiendommen. Videre viser vi til at tiltakshaverne har behov for driftsbygning for å igjen sette eiendommen i stand til landbruksdrift. Nåværende bolig og driftsbygning er falleferdig, og en godkjenning av søknaden vil føre til en revitalisering av eiendommen og landbruksdrift der.

Videre innvilges dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen for bygging av vei fra driftsbygning til bolig. Det vises til at å legge en liten del av veitraseen ca 90 meter fra sjøen er mer skånsomt mot landskapet og reduserer behovet for sprengning sammenlignet med å legge hele veien utenfor 100-metersbeltet. Videre blir veien lite synlig fra sjøen og øvrig bebyggelse, og fører ikke til ytterligere privatisering av strandsonen.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- boligen plasseres i sin helhet utenfor 100-metersbeltet langs sjøen
- driftsbygningen oppføres i tilsvarende størrelse som nåværende driftsbygning
- byggetillatelse kan ikke gis før tiltakene er avklart med Fylkeskommunen med tanke på arkeologisk registrering/utgraving»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble fellesforslag enstemmig vedtatt.

178/24 1649 Detlajregulering, Andøyveien 14-16 - behandling av planinitiativ
(ark.nr. 2022011709)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget beslutter å avvise planinitiativet for Andøyveien 14-16, og dermed avslutte saksbehandlingen, jf. pbl §12-8, annet ledd.

(Enst)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

Areal- og miljøutvalget beslutter å avvise planinitiativet for Andøyveien 14-16, og dermed avslutte saksbehandlingen, jf. pbl §12-8, annet ledd.

Høyre fremmet følgende forslag:

«Hvis nytt planinitiativ tas opp bør det endres i tråd med disse signalene:

1. Støysituasjonen må gi bedre forhold enn dagens situasjon, uten terrasser mot Andøya Industripark, som gjør at leilighetene får en stille side og at uteoppholdsarealet er solrikt og skjermet mot støy.
2. Ny bebyggelse må medføre at støyforholdene for endel av naboområdene blir bedre enn dagens situasjon.
3. Prosjektets beliggenhet er god når det gjelder nærhet til gode kollektiv- og gang- og sykkelforbindelser, samt grønne og blå friluftsområder.
4. Fremtidig trafikkløsning må bli bedre enn dagens situasjon med forbedret kryss og fjerning av privat avkjørsel langs gang- og sykkelveien.
5. Dette prosjektet må ikke gi nye begrensninger for industrien, enn de begrensningene som allerede i dag foreligger fra det offentlige.
6. Høyder og volum kan bli endret frem mot sluttbehandlingen av saken.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefen innstilling enstemmig vedtatt.

Høyres forslag, pkt. 1, falt med 3 mot 8 stemmer, FRP, H og PP.

Høyres forslag, pkt. 2, falt med 3 mot 8 stemmer, FRP, H og PP.

Høyres forslag, pkt. 3, falt med 3 mot 8 stemmer, FRP, H og PP.

Høyres forslag, pkt. 4, falt med 3 mot 8 stemmer, FRP, H og PP.

Høyres forslag, pkt. 5, falt med 3 mot 8 stemmer, FRP, H og PP.

Høyres forslag, pkt. 6, falt med 3 mot 8 stemmer, FRP, H og PP.

179/24 Fellesstykket ved Lundeelva - 428/670 – Søknad om dispensasjon og tillatelse for oppføring av 9 fortøyningsbommer
(ark.nr. 2023028906)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknaden, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Vi innvilger dispensasjon fra plankrav, arealformål på land og i vassdrag og byggeforbud langs vassdrag for oppføring av omsøkte fortøyningsbommer langs elva. Hensynene bak plankrav, arealformål og byggeforbud blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene er klart større enn ulempene. Vi viser til at området i lang tid har blitt brukt til fortøying av båter og at det ligger innenfor et eksisterende bryggeanlegg. Videre vises til at fortøyningsbommer vil bidra til en forutsigbar bruk av området og sikrere fortøying av båtene, og at det er mindre inngripende for naturmangfold i forhold til bruk av anker/dregg eller påler.

Det stilles som vilkår at det ikke må mudres for å oppføre og benytte fortøyningsbommene.

(8/3)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon og tillatelse for etablering av ni stykker fortøyningsbommer ved fellesstykket ved Lundeelva, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Vilkårene for å gi dispensasjon fra plankravet jf. kommuneplanen § 2 og fra byggeforbudet langs vassdrag jf. § 11, er ikke oppfylt fordi tiltaket vil vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsene. Videre er vilkårene for å gi dispensasjon fra arealformål (LNFR) på land jf. kommuneplanen § 29 og i vassdrag (bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone) jf. kommuneplanen § 31, ikke oppfylt fordi fordelene er ikke klart større enn ulempene.

Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

KrF, H, Frp, V, uavhengig og PP fremmet følgende fellesforslag:

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknaden, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Vi innvilger dispensasjon fra plankrav, arealformål på land og i vassdrag og byggeforbud langs vassdrag for oppføring av omsøkte fortøyningsbommer langs elva. Hensynene bak plankrav, arealformål og byggeforbud blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene er klart større enn ulempene. Vi viser til at området i lang tid har blitt brukt til fortøyning av båter og at det ligger innenfor et eksisterende bryggeanlegg. Videre vises til at fortøyningsbommer vil bidra til en forutsigbar bruk av området og sikrere fortøyning av båtene, og at det er mindre inngripende for naturmangfold i forhold til bruk av anker/dregg eller påler.

Det stilles som vilkår at det ikke må mudres for å oppføre og benytte fortøyningsbommene.

Voteringer:

Ved alternativ votering ble fellesforslaget vedtatt med 8 mot 3 stemmer, AP, SV og MDG.

180/24 Mestadveien 5 - GB. 28/374 - søknad om dispensasjon for riving av hytte og gjenoppføring av fritidsbolig, anneks, brygge med mer (ark.nr. 2024015734)**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

«Areal og Miljøutvalget innvilger søknad om dispensasjon for riving og gjenoppføring av fritidsbolig, samt anneks og gjerde. Dispensasjon fra reguleringsplanens friområde og byggegrense langs vassdrag innvilges, jfr Plan og bygningslovens § 19-2. Det vises til at hensynene bak ovennevnte bestemmelser det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene er klart større enn ulempene. Utvalget legger vekt på at fritidsboligen med omgivelser i dag er i falleferdig. Videre at tiltaket ikke vil virke privatiserende for allmennheten. Utvalget er positive til riving og gjenoppføring av:

1. Fritidsbolig som omsøkt, ved å bygges lavere i terrenget enn eksisterende hytte økes ikke mønehøyden vesentlig ved oppføring i to-2 et. i stedet for en-1 etasje.
2. Anneks godkjennes som omsøkt.
3. Gjerde maks 1,2 m høyde godkjennes, men kun som sikring av skrent mot vannet.

4. Enkel trapp ned mot vannet i naturstein lagt inn i terrenget godkjennes.»
(Enst)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om riving og gjenoppføring av fritidsbolig, samt anneks, brygge og gjerder, som omsøkt. Dispensasjon fra reguleringsplanens friområde innvilges ikke, jamfør plan og bygningsloven § 19-2.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilklårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.

Utvalget er positive til riving og gjenoppføring av fritidsbolig og evt. anneks, hvor samlet bruksareal og volum ikke blir større enn eksisterende bygninger. Videre er utvalget positive til sikring av skrent ned mot vannet med gjerde, som er maks 1,2 meter høyt, samt enkel trapp ned mot vannet i naturstein lagt inn i terrenget.»

Høyre, KRF, FRP, PP, AP og SV fremmet følgende fellesforslag:

«Areal og Miljøutvalget innvilger søknad om dispensasjon for riving og gjenoppføring av fritidsbolig, samt anneks, brygge og gjerde. Dispensasjon fra reguleringsplanens friområde og byggegrense langs vassdrag innvilges, jfr Plan og bygningslovens § 19-2. Det vises til at hensynene bak ovennevnte bestemmelser det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene er klart større enn ulempene. Utvalget legger vekt på at fritidsboligen med omgivelser i dag er i falleferdig. Videre at tiltaket ikke vil virke privatiserende for allmennheten. Utvalget er positive til riving og gjenoppføring av:

1. Fritidsbolig som omsøkt, ved å bygges lavere i terrenget enn eksisterende hytte økes ikke mønehøyden vesentlig ved oppføring i to-2 et. i stedet for en-1 etasje.
2. Anneks godkjennes som omsøkt.
3. Gjerde maks 1,2 m høyde godkjennes, men kun som sikring av skrent mot vannet.
4. Enkel trapp ned mot vannet i naturstein lagt inn i terrenget godkjennes.»

Høyre fremmet følgende felle tilleggsforslag:

«Flytebrygge, etter at dette er avklart med Miljødirektoratet.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble fellesforslaget enstemmig vedtatt
Høyres tilleggsforslag falt med 9 mot 2 stemmer, FRP og repr. Petter Benestad, V.

181/24 1629 Detaljregulering, Lauvåsen felt O1 - sluttbehandling
(ark.nr. 2022029866)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

Bystyret vedtar detaljregulering for Lauvåsen felt O1 med plankart sist datert 28.05.2024 og bestemmelser sist datert 12.09.2024.
(Enst)

182/24 975 E3 Kongsgård/Vige - havne- og industriområde, endring av reguleringsplan - sluttbehandling
(ark.nr. 2024004136)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

Bystyret vedtar endring av reguleringsplan for Kongsgård/Vige – havne – og industriområde med plankart sist datert 29.05.2024 og bestemmelser sist datert 23.09.2024.
(10/1)

Voteringer:

Byutviklingsdirektørens innstilling vedtatt med 10 mot 1 stemme, MDG.

elt

183/24 Forslag til utvidelse av fredningsområde for hummer i Kristiansand
(ark.nr. 2020096622)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Kristiansand bystyre anmoder Fiskeridirektoratet å igangsette en prosess med inkluderende høring for å etablere hummerfredningsområder på følgende områder i Kristiansand:
 - a. Sjøområdene rundt Terneholmen og Grønningen naturreservat, ut til ca. 50 meters dyp.
(Enst)
 - b. Området som i dag er avsatt til havbeite for hummer ved Oksøy
 - c. Utvidelse av eksisterende hummerfredningsområde ved Sandvidalsfjorden
(Enst)
2. I forbindelse med Fiskeridirektoratets høringsrunde skal administrasjonen arrangere informasjonsmøter i Søgne, på Flekkerøya og i Randesund om de aktuelle nye hummerreservatene.
(Enst)
3. Areal- og miljøutvalget ber Fiskeridirektoratet om å sørge for at verneområder for hummer spres jevnt rundt i hele kommunen, gjennom tydelige avgrensede områder. Dette for å sørge for bedre hummerforvaltning, samt omtrent lik geografisk fordeling av områder, som kan forhindre konflikter.
(6/5)
4. Areal- og miljøutvalget ber administrasjonen om å høre følgende alternativ vest i kommunen som aktuelt verneområde for hummer, før saken sendes

Fiskeridirektoratet: Området mellom Nordre Vassøy, Store Langøy og Søndre Vassøy.
(9/2)

Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

1. «Kristiansand bystyre anmoder Fiskeridirektoratet å igangsette en prosess med inkluderende høring for å etablere hummerfredningsområder på følgende områder i Kristiansand:
 - a. Sjøområdene i fredningssonen rundt sjøfuglreservatene i Kristiansand
 - b. Området som i dag er avsatt til havbeite for hummer ved Oksøy
 - c. Utvidelse av eksisterende hummerfredningsområde ved Sandvigdalsfjorden»

MDG og FRP fremmet følgende alternative fellesforslag:

Alternativt punkt 1a:

«Sjøområdene rundt Terneholmen og Grønningen naturreservat, ut til ca. 50 meters dyp.»

MDG og FRP fremmet følgende felles tilleggsforslag:

«I forbindelse med Fiskeridirektoratets høringsrunde skal administrasjonen arrangere informasjonsmøter i Søgne, på Flekkerøya og i Randesund om de aktuelle nye hummerreservatene.»

KRF fremmet følgende forslag:

1. «Areal- og miljøutvalget ber Fiskeridirektoratet om å sørge for at verneområder for hummer spres jevnt rundt i hele kommunen, gjennom tydelige avgrensede områder. Dette for å sørge for bedre hummerforvaltning, samt omtrent lik geografisk fordeling av områder, som kan forhindre konflikter.
2. Areal- og miljøutvalget ber administrasjonen om å høre følgende alternativ vest i kommunen som aktuelt verneområde for hummer, før saken sendes Fiskeridirektoratet: Området mellom Nordre Vassøy, Store Langøy og Søndre Vassøy.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble alternative fellesforslag enstemmig vedtatt mot kommunedirektørens innstilling, pkt. 1a.

Kommunedirektørens innstilling, pkt 1b, 1c ble enstemmig vedtatt.

MDG og FRPs fellesforslag ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 2

KRFs forslag 1 ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer, FRP, MDG, SV og V, vedtakets pkt. 3.

KRFs forslag 2 ble vedtatt med 9 mot 2 stemmer, FRP og H, vedtakets pkt. 4.

184/24 Referatsaker til areal- og miljøutvalget 17.10.2024

(ark.nr. 2024000074)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget tar referatsakene til orientering.

(Enst)

Eventuelt:

Repr. Petter Benestad, V, tok opp skateparken i nybyen, hva er status på framdrift.
Parksjefen svarte

Repr. Atle Aasen, KRF, tok opp gang- og sykkelsti på Flekkerøy. Plan- og bygningssjefen svarte.

Plan- og bygningssjefen informerte om studieturen

Punkt .: Behandling av utvalgssak

Punkt 176/24: Protokoll fra areal- og miljøutvalget 26.9.2024

Bilag

Protokoll Areal- og miljøutvalget 26.09.2024



Dato 30. september 2024
Saksnr.: 2024000074-89
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
17.10.2024

Protokoll fra areal- og miljøutvalget 26.9.2024

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 26.9.2024.](#)

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Punkt 177/24: Kystveien 296 - GB 90/67 - søknad om riving av bolig og driftsbygning, samt oppføring av ny bolig med endret plassering, ny driftsbygning med tilnærmet uendret plassering

Bilag

VS_BYGG-24_01232-13 - SV_BYGG-24_01232-11 - Kystveien 296 90_67 - tilbakemelding på anmodning om befaring

Disp-våningshus, låve, vei 2

svar til komune

Kystveien 296, foreløpig tilbakemelding på søknad om dispensasjon for riving og gjenoppføring av bolig og uthus - forhåndsvarsel om mulig avslag

Kystveien 296 90/67/0/0, bolig - uttalelse fra byantikvaren

Vedr. BYGG-24-01232-4 - Kystveien 296 90-67-0-0, bolig - anmodning om uttalelse 4041514_1_1

SV_BYGG-24_01232-1 - Kystveien 296 90_67_0_0, bolig - Anmodning om uttalelse

Kystveien 296 90/67/0/0, bolig - anmodning om uttalelse

Kystveien 296 90/67/0/0, bolig - anmodning om uttalelse

BYGG-24_01232-1 - Kystveien 296 90_67_0_0, bolig - Anmodning om uttalelse

Søknad om dispensasjon Kystveien 296

Fasadeskisser Låve

Planskisse bolig

Situasjonsplan Bolig

Situasjonsplan Låve

Situasjonsplan vei

Snitt Bolig

Snitt Låve

Disp-våningshus, låve, vei

Fasader skisser Bolig

Søknad om dispensasjon Kystveien 296

Fasadeskisser Låve



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024011676
Saksbehandler Jan Inghard Thorsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	17.10.2024	177/24

KYSTVEIEN 296 - GB 90/67 - SØKNAD OM RIVING AV BOLIG OG DRIFTSBYGNING, SAMT OPPFØRING AV NY BOLIG MED ENDRET Plassering, NY DRIFTSBYGNING MED TILNÆRMET UENDRET Plassering

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 17.10.2024 SAK 177/24

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknaden, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Det innvilges dispensasjon fra LNF-formål for riving og gjenoppbygging av bolig og driftsbygning og bygging av vei. Hensynene bak LNF-formål blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene er klart større enn ulempene. Vi viser til at boligens plassering fører til at den i liten grad blir synlig fra sjøen, som følge av plasseringen av båtverksted i strandkanten, samt mye vegetasjon på eiendommen. Videre viser vi til at tiltakshaverne har behov for driftsbygning for å igjen sette eiendommen i stand til landbruksdrift. Nåværende bolig og driftsbygning er falleferdig, og en godkjenning av søknaden vil føre til en revitalisering av eiendommen og landbruksdrift der.

Videre innvilges dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen for bygging av vei fra driftsbygning til bolig. Det vises til at å legge en liten del av veitraseen ca 90 meter fra sjøen er mer skånsomt mot landskapet og reduserer behovet for sprengning sammenlignet med å legge hele veien utenfor 100-metersbeltet. Videre blir veien lite synlig fra sjøen og øvrig bebyggelse, og fører ikke til ytterligere privatisering av strandsonen.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- boligen plasseres i sin helhet utenfor 100-metersbeltet langs sjøen
 - driftsbygningen oppføres i tilsvarende størrelse som nåværende driftsbygning
 - byggetillatelse kan ikke gis før tiltakene er avklart med Fylkeskommunen med tanke på arkeologisk registrering/utgraving
- (Enst)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om riving og gjenoppføring av driftsbygning og bolig, som omsøkt.

Dispensasjon fra kommuneplanens LNFR formål, samt pbl. §1-8, innvilges ikke. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.

Utvalget er positive til riving og gjenoppføring av driftsbygning og bolig, på følgende vilkår:

- Driftsbygningen må gis en utforming som er mer i tråd med tradisjonelle driftsbygninger og gis en størrelse som samsvarer med gårdens driftsbehov
- Boligen må plasseres betydelig nærmere driftsbygning, for å unngå store terrengarbeider i forbindelse med etablering av vei, samt sikre fornuftig drift av gården, med driftsbygning og bolig i nærheten av hverandre. Videre må det bebygde preget sett fra sjøen reduseres betraktelig.
- Ingen tiltak i 100- metersbeltet.
- Før det kan gis byggetillatelse må forholdet til arkeologisk registrering/utgraving avklares med Fylkeskommunen.»

KrF, H, uavhengig, Frp, V, Ap og PP fremmet følgende fellesforslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknaden, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Det innvilges dispensasjon fra LNF-formål for riving og gjenoppbygging av bolig og driftsbygning og bygging av vei. Hensynene bak LNF-formål blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene er klart større enn ulempene. Vi viser til at boligens plassering fører til at den i liten grad blir synlig fra sjøen, som følge av plasseringen av båtverksted i strandkanten, samt mye vegetasjon på eiendommen. Videre viser vi til at tiltakshaverne har behov for driftsbygning for å igjen sette eiendommen i stand til landbruksdrift. Nåværende bolig og driftsbygning er falleferdig, og en godkjenning av søknaden vil føre til en revitalisering av eiendommen og landbruksdrift der.

Videre innvilges dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen for bygging av vei fra driftsbygning til bolig. Det vises til at å legge en liten del av veitraseen ca 90 meter fra sjøen er mer skånsomt mot landskapet og reduserer behovet for sprengning sammenlignet med å legge hele veien utenfor 100-metersbeltet. Videre blir veien lite synlig fra sjøen og øvrig bebyggelse, og fører ikke til ytterligere privatisering av strandsonen.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- boligen plasseres i sin helhet utenfor 100-metersbeltet langs sjøen
- driftsbygningen oppføres i tilsvarende størrelse som nåværende driftsbygning
- byggetillatelse kan ikke gis før tiltakene er avklart med Fylkeskommunen med tanke på arkeologisk registrering/utgraving»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble fellesforslag enstemmig vedtatt.

18.10.2024

Punkt 178/24: 1649 Detlajregulering, Andøyveien 14-16 - behandling av planinitiativ

Bilag

Vedlegg 1 revidert planinitiativ, datert 5.09.24

Vedlegg 2 forslagsstillers sammenstilte vurderinger til revidert planinitiativ

Vedlegg 3 støyutredning, datert 13.08.24

Vedlegg 4 Originalt planinitiativ

Vedlegg 5 Saksprotokoll BSU 15.06.23

Vedlegg 6 saksfremlegg til BSU 15.06.23



Dato 25. september 2024
Saksnr.: PLAN-22/00951-14
Saksbehandler Marit Svaland
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang

Areal- og miljøutvalget

Møtedato

17.10.2024

1649 Detaljregulering, Andøyveien 14-16 - behandling av planinitiativ

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget beslutter å avvise planinitiativet for Andøyveien 14-16, og dermed avslutte saksbehandlingen, jf. pbl §12-8, annet ledd.](#)

Sammendrag og bakgrunn for saken

Kommunen mottok planinitiativ (Vedlegg 4) for Andøyveien 14-16 den 24.01.23.

Plan og bygg besluttet administrativt i brev av 08.05.23 å stoppe planinitiativet, jf. pbl § 12-8, annet ledd. Plan og bygg mente at initiativet var utfordrende mht. eksisterende og videre drift av industri-/næringsvirksomhet, med henvisning til kommuneplanens retningslinje om dette temaet. Videre at Andøya industripark er et velegnet sted for videreutvikling av industrivirksomhet. Administrasjonens kjennskap til utfordringer knyttet til støy, lukt- og lyssjenanse, mellom industrivirksomhetene og eksisterende boliger i området, var også en viktig begrunnelse for å stoppe planinitiativet. Det er videre viktig å ikke fortette tett opp til industriområder som vil kunne legge ytterligere begrensninger på næringsdriften i fremtiden.

Forslagsstiller ba om at saken skulle bli lagt frem for by- og stedsutviklingsutvalget til endelig avgjørelse av om planinitiativet skulle avvises eller ikke. Ved behandling i by- og stedsutviklingsutvalget 15.06.23 ble det vedtatt at saken skulle utsettes for befarings. Saken ble dermed utsatt inntil videre. Forslagsstiller benyttet anledningen til å gjøre ytterligere undersøkelser knyttet til støy (vedlegg 3). Dette har medført at de har sendt inn ett revidert planinitiativ (vedlegg 1 datert 5.09.24).

Revidert planinitiativ tydeliggjør forslagsstillers vurderinger av støyproblematikk, som viser til at støy ikke utgjør en hindring for prosjektet så lenge Andøya Industripark gjennomfører støyreducerende tiltak, som de på tidligere tidspunkt har forpliktet seg til. I tillegg tydeliggjør revidert planinitiativ forslagsstillers vurderinger av hvordan prosjektet svarer opp kommunens langsiktige mål, slik de er beskrevet i samfunnsdelen og arealplanen. Forslagsstillers nye vurderinger kan leses i vedlegg (vedlegg 4) og endringene i revidert planinitiativ er markert med rødt (vedlegg 2).

Plan- og bygningssjefen fastholder tidligere vurderinger med bakgrunn i kommunplanens retningslinjen om å hensynta eksisterende industri- og næringsvirksomhet, og utfordringer i samspillet mellom industri- og boligutvikling. Det er ikke kun støypåvirkningen på boligprosjektet som har betydning. Også nye boligers påvirkning på

hva slags næring som skal kunne drives i fremtiden har betydning. De viktigste industri- og næringsområdene bør ikke få ny tyngre boligutvikling tett på slik at næringen i fremtiden må tilpasses og begrenses ytterligere som følge av fortettingen. Plan- og bygningssjefen har på dette tidspunktet gjort en prinsipiell vurdering av saken. Dersom det politiske vedtaket tillater at planprosessen kan starte opp, vil det være behov for flere vurderinger på detaljnivå og at det avholdes ordinært oppstartsmøte der det gis endelig tilbakemelding på planavgrensning, utredningskrav, avbøtende tiltak og detaljerte tilbakemeldinger på prosjektet.

Plan- og bygningssjefen anbefaler areal- og miljøutvalget å avvise planinitiativet og avslutte saksbehandlingen, jf. pbl § 12-8, annet ledd.

Venke Moe
Plan og bygningssjef

Eirik Heddeland Martens
Planleder

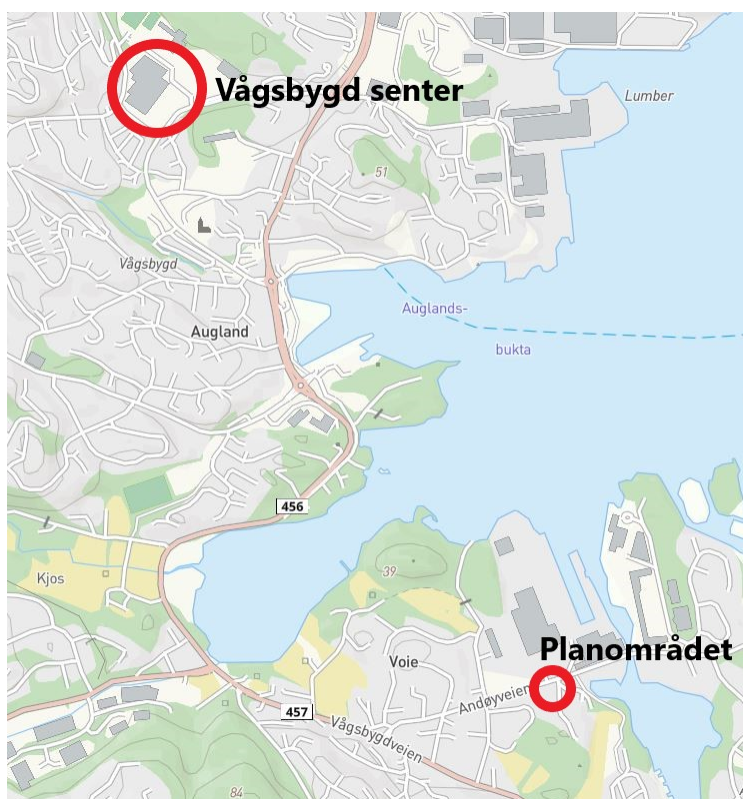
Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

- Vedlegg 1 revidert planinitiativ, datert 5.09.24
- Vedlegg 2 forslagsstillers sammenstilte vurderinger til revidert planinitiativ
- Vedlegg 3 støyutredning, datert 13.08.24
- Vedlegg 4 Originalt planinitiativ
- Vedlegg 5 Saksprotokoll BSU 15.06.23
- Vedlegg 6 saksfremlegg til BSU 15.06.23

Planområdet og hensikten med planinitiativet

Planområdet ligger ved Andøyveien, ca 2 km fra Vågsbygd sentrum, og omfatter eiendommene gnr/bnr 11/231, 675, 134 og 42. Foruten et nyere byggeprosjekt like vest for planområdet preges strøket av småhusbebyggelse. På motsatt side av Andøyveien, ligger Andøya industripark med etablert industrivirksomhet.



Figur 1: Oversiktskart planområdet

Hensikten med planinitiativet er å legge til rette for høyere utnyttelse av arealene med bygging av opp mot 40 leiligheter fordelt på tre bygningskropper.





Figur 2 Illustrasjon av tenkt utbygging, over sett fra Andøyveien, under sett fra Andføybakken mot Andøya industripark.

Gjeldende planstatus

Hovedsakelig er planområdet uregulert, men to av eiendommene inngår som del av reguleringsplan for Voie-Andøyveien fra 1953. Generelt er det store avvik mellom den gjeldende reguleringsplanen fra 1953 og gjennomført arealbruk. Reguleringsplanens detaljeringsgrad gjør det vanskelig å bruke planen som styringsverktøy etter dagens standard. I gjeldende kommuneplan er området avsatt til bebyggelse og anlegg. Det er også arealformålet i forslag til ny kommuneplan.

Andøya industripark, som nærmeste nabo til planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til industri.

Plan og byggs vurdering

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-3, tredje ledd, må private planforslag følge opp hovedtrekk og rammer i statlige- og regionale føringer, kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer. Planinitiativet er i tråd med arealformålet i kommuneplanen, som viser området avsatt til bebyggelse og anlegg. Videre sier plan- og bygningslovens § 12-8, andre ledd, at dersom kommunen finner at private planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Herunder gis kommunen anledning til å utøve sitt frie planfaglige skjønn, og ved begrunnelse altså kune avslå planinitiativet selv om det er i tråd med gjeldende planer.

Med bakgrunn i dette er det gjort følgende vurderinger:

I ny kommuneplan er det lagt inn en retningslinje som omfatter utbygging i influensområdet til større næringsarealer. Andøya industripark er spesielt nevnt, jf. bestemmelse § 3 retningslinje nr. 12. Der presiseres det at det skal tas særlig hensyn til eksisterende industri-/næringsvirksomhet og fortsatt industriutvikling innenfor eksisterende næringsområder. Planinitiativet er utfordrende med hensyn til denne retningslinjen. Plan og bygg understreker at dette sier noe om vekting av interesser i tilknytning til denne typen funksjoner.

Andøya er et velegnet område for videreutvikling av verftsindustri i Kristiansand, og er kommunens eneste tørrdøkk. Industriområdet er avsatt, både i kommuneplanen og i reguleringsplaner, til industri-/næringsvirksomhet knyttet til sjø. Administrasjonen er videre kjent med at det satses på videreutvikling av virksomhetene mot «det grønne skiftet» og fornybare løsninger. Virksomhetene har derfor behov for å ha «rom» for å øke eller endre virksomheten.

Plan og bygg er kjent med større utfordringer mellom industrivirksomheten og eksisterende boliger. Dette er knyttet til støy, men også lukt og lyssjenanse. Administrasjonen vurderer at konfliktnivået mellom industri og bolig allerede er høyt, og en ønsker ikke å bidra til ytterligere økning i konfliktnivå. Vår vurdering er at tilførsel av 40 nye boenheter tett opp mot industriarealet ikke er god og gjennomtenkt bomiljøutvikling. Dette understøttes også av kommunens avdeling for miljørettet helsevern, som fraråder å legge til rette for nye boliger som vil kunne få utfordringer knyttet til bokvalitet, levestandard og bokår.

Det medfører riktighet at Andøya Industripark har forpliktet seg til å gjennomføre støyreducerende tiltak. Dette er et resultat av interessekonflikten som har vært/er. Utfra et byutviklingsperspektiv kan ikke administrasjonen anbefale å tilføre ytterligere boenheter inn i denne konflikten. Det er viktig å ikke tillate nye boligprosjekter som vil kunne være med å legge ytterligere begrensninger på næringsdriften i fremtiden.

I denne saken mener plan og bygg at hensyn til Andøya Industripark må veie tyngre enn ønsket om privat boligutvikling.

Innkomne kommentarer til planinitiativet/ Kommentarer fra beboere i området

Det har kommet inn flere kommentarer til administrasjonen vedrørende planene om å starte opp et planarbeid for Andøyveien 14-16. Kommentarene er ikke en del av den offisielle planprosessen, da den aldri har vært påbegynt, men gir et tydelig signal om at naboer og velforening engasjerer seg, og at også mange har betenkeligheter med å utvikle mange nye boenheter på området. For å oppsummere kort kan det fra kommentarene nevnes;

- Blokkbebyggelse er ikke forenelig med det allerede etablerte bomiljøet og områdestrukturen.
- Reagerer på at utbygger ikke har underrettet eller avtalt med hjemmelshaver av eiendommen Andøybakken 14, som er tatt inn som del av planområdet.
- Andøybakken oppleves allerede i dag som trafikkfarlig, skeptisk til økt trafikk her.
- Bekymret for økt parkering av gjester i veikant i Andøybakken.
- Planlagt utbygging vil ødelegge områdets preg, estetisk, fysisk og sosialt.
- Deler av planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet.
- Viser til kulturmiljø som grenser til planområdet.
- Bekymret for støy, området ligger i gul og rød støysone fra industrien.
- Gjeldende rekkefølgekrav for Kjoskrysset, som må ferdigstilles i henhold til reguleringsplan før det kan tillates nye boenheter sør for krysset.

Plan og bygg kommenterer ikke den enkelte merknad på dette stadiet, men vurderer det som relevant at merknadene blir nevnt til den politiske behandlingen av planinitiativet.

Plan og byggskonklusjon

Plan og bygg mener det er gjort en god jobb med planinitiativet isolert sett, men at lokaliseringen tett opp til Andøya Industripark er utfordrende. Plan og bygg mener industri- og næringsinteressene må veie tyngst og boligutvikling ikke kan iverksettes i dette nærområdet. Det er et tydelig standpunkt fra kommunens side at Andøya Industripark er ønsket og egnet for videreutvikling/utvidelse/endring av industrivirksomhet, jf. nylig vedtatt kommuneplanens arealdel.

Dersom administrasjonens anbefaling om å stoppe planinitiativet ikke følges vil støyanalysen og funn der være viktige. I så fall må planprosessen vurdere og avklare støyreducerende tiltak, i første rekke innenfor eget areal.

Plan og bygg kan ikke anbefale å legge til rette for bygging av nye boliger så tett opp mot eksisterende industriarealer. Det anbefales at planinitiativet avvises.

Saksbehandler

Marit Svaland 13.09.24

Punkt 179/24: Fellesstykket ved Lundeelva - 428/670 – Søknad om dispensasjon og tillatelse for oppføring av 9 fortøyningsbommer

Bilag

SV_ Fellesstykket ved Lundeelva - supplering_

Søknad fortøyningsbommer 428_670

Q-Fullmakt grunneiere og erklæring nabogrense

B-Søknad om dispensasjon

D-Situasjonskart

D-Situasjonskart rev 11.06.24

Søknadsskjema+5153+-+Søknad+om+tillatelse+til+tiltak+uten+ansvarsrett (2)

SV_ BYGG-23_03186-8

BYGG-23_03186 supplering av saken for videre behandling

428/670 - Varsel om avslag på søknad om fortøyningsbommer

SV_ BYGG-23_03186-1 - Ingen adresse 428_670_0_0, fortøyningsbommer - anmodning om uttalelse

B-Søknad om dispensasjon rev 23.08.24



Dato 19. september 2024
Saksnr.: BYGG-23/03186-13
Saksbehandler Dijana Bozic
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang

Areal- og miljøutvalget

Møtedato

17.10.2024

Fellesstykket ved Lundeelva - 428/670 – Søknad om dispensasjon og tillatelse for oppføring av 9 fortøyningsbommer

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon og tillatelse for etablering av ni stykker fortøyningsbommer ved fellesstykket ved Lundeelva, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Vilkårene for å gi dispensasjon fra plankravet jf. kommuneplanen § 2 og fra byggeforbudet langs vassdrag jf. § 11, er ikke oppfylt fordi tiltaket vil vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsene. Videre er vilkårene for å gi dispensasjon fra arealformål (LNFR) på land jf. kommuneplanen § 29 og i vassdrag (bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone) jf. kommuneplanen § 31, ikke oppfylt fordi fordelene er ikke klart større enn ulempene.

Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.

Sammendrag

Skjærgårdsbygg AS søker, på vegne av hjemmelshavere, om dispensasjon og tillatelse for etablering av ni stykker fortøyningsbommer på fellesstykket ved Lundeelva. Fortøyningsbommene er 6 meter lange. Det er oppgitt at tiltaket ikke betinger mudring/inngrep på sjøbunnen.

Omsøkt tiltak avhenger av fire ulike dispensasjonsforhold i gjeldende kommuneplan: dispensasjon fra plankrav jf. § 2, byggeforbud langs vassdrag jf. §11 og arealformål på land og i vassdrag (LNF/bruk og vern av sjø med tilhørende strandsone) jf. §§ 29 og 31. Plan- og bygningssjefen vurderer at omsøkt dispensasjon hva gjelder plankrav og byggeforbudet langs vassdrag bør avslås fordi det vil vesentlig tilsidesette de hensyn som bestemmelsene er ment å ivareta. Lundeelva har svært viktige naturforvaltningsinteresser med et rikelig og viktig naturmangfold som skal hensyntas. Det vises til flere truede arter i området og bred forekomst av ålegress i vassdraget. Tiltaket har et stort omfang som gir et privatisert inntrykk og endret opplevelse av området fra kulturlandskap til privat småbåtanlegg. Bruken av området vil øke og delvis endret da det tilrettelegges ytterligere for mer omfattende fortøyning av båter. Dette vil ha stor innvirkning på naturvernverdiene på stedet. En plan vil kunne sikre en helhetlig

og gjennomtenkt arealutvikling av området fremover i tid, noe som kan bli vanskelig ved en dispensasjon fra plankravet i denne konkrete saken.

Videre vurderer plan- og bygningssjefen at omsøkt dispensasjon hva gjelder arealformål på land og i vassdrag bør avslås fordi fordelene ved å gi dispensasjon ikke er *klart* større enn ulempene.

Plan- og bygningssjefen vil presisere at ansvarlig søker har opplyst at tiltaket ikke betinger mudring. Det er knyttet usikkerhet til dette, og en er av den vurdering at mudring er helt nødvendig for å kunne etablere tiltaket. Dette bør vurderes særskilt på stedlig befaring. Det gjøres oppmerksom på at dersom nødvendige dispensasjoner innvilges og søknaden omfatter mudring, må denne delen av tiltaket oversendes til Statsforvalteren for godkjenning/tillatelse til inngrep på sjøbunnen.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunos
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

SV_ Fellesstykket ved Lundeelva - supplering___/ uttalelse fra Parkvesenet supplering

Søknad fortøyningsbommer 428_670

Q-Fullmakt grunneiere og erklæring nabogrense

B-Søknad om dispensasjon

D-Situasjonskart

D-Situasjonskart rev 11.06.24

Søknadsskjema+5153+-+Søknad+om+tillatelse+til+tiltak+uten+ansvarsrett (2)

SV_ BYGG-23_03186-8 / korrespondanse med ansvarlig søker

BYGG-23_03186 supplering av saken for videre behandling

428/670 - Varsel om avslag på søknad om fortøyningsbommer

SV_ BYGG-23_03186-1 - Ingen adresse 428_670_0_0, fortøyningsbommer - anmodning om uttalelse/ uttalelse fra Parkvesenet

B-Søknad om dispensasjon rev 23.08.24

SAKSFREMSTILLING

Saksparter

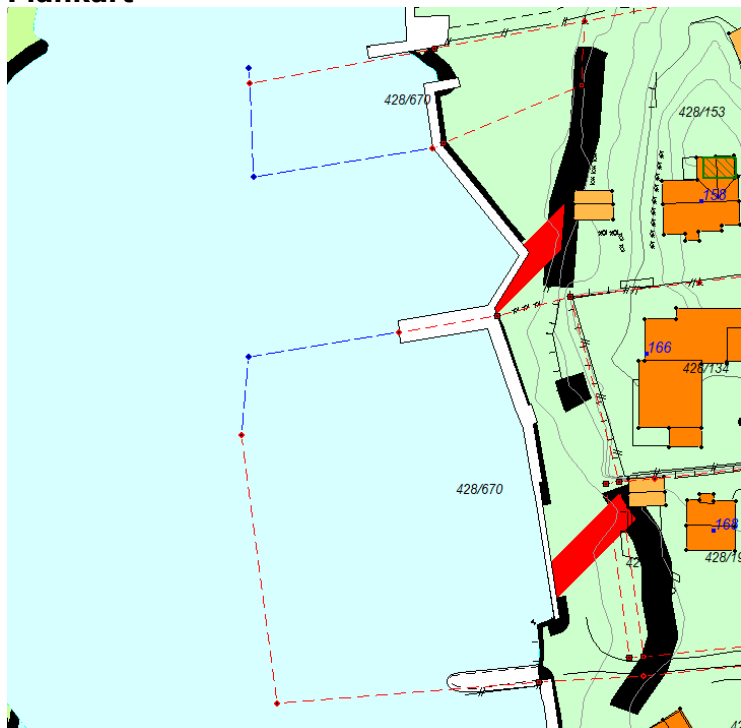
Ansvarlig søker: Skjærgårdsbygg AS ved Benjamin Andersen

Tiltakshaver: Vidar Jacobsen

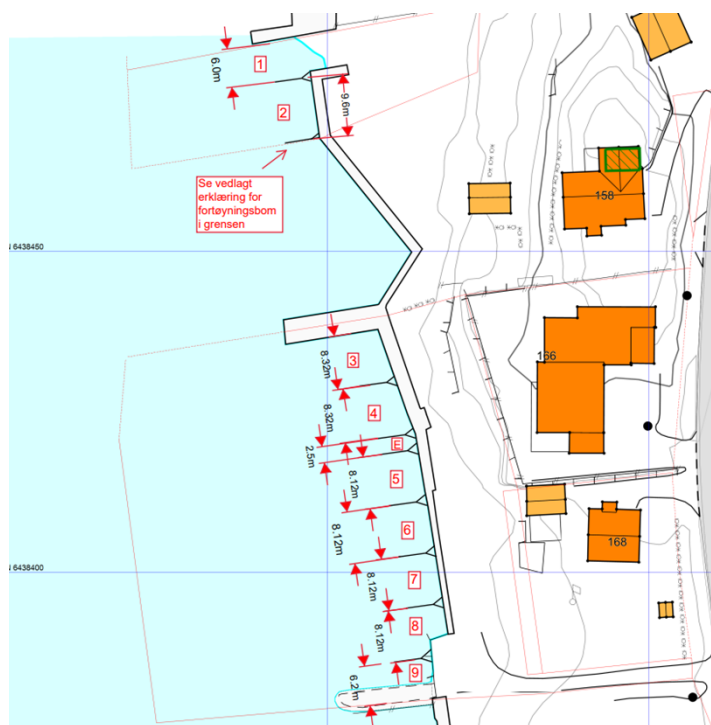
Oversiktskart



Plankart



Situasjonskart innsendt av søker



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til LNFR- areal (nåværende) for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. på land, og til formål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner i vann. Gjeldende plan er kommuneplan for Kristiansand, plan-id 1600, vedtatt 28.02.2024.

Aktuelle bestemmelser i kommuneplan

§ 2 – plankrav

«Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, d, e, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan».

Unntak fra plankravet kan gis dersom tiltaket omhandler utriggere som festes i godkjent brygge. Plan- og bygningssjefen orienterer om en omfattende sakshistorikk på eiendommen hva gjelder steinsetting og rehabilitering av elvekanten. Det er etter vårt syn ikke godkjent en «brygge» på eiendommen, men en opparbeidelse av elvekant/elvbredden. Det vises til saksnr. BYGG-20/00930 i denne forbindelse. Følgelig er ikke omsøkt tiltak unntak plankravet.

§ 11 – byggeforbud langs vassdrag

«Innenfor 100-metersbeltet til verna vassdrag, inkl. sidevassdrag, er det ikke tillatt med tiltak etter pbl. § 20-1».

§ 29 – byggeforbud i LNF spredt område

«På eksisterende bolig- og fritidseiendommer kan det utføres tiltak i samsvar med plan- og bygningsloven § 20-4 bokstav a, c og e, samt pbl. § 20-5 bokstav e, b, d, e, f og g».

Bestemmelsen gjelder ikke eiendommer i 100-metersbeltet langs sjøen eller i kommuneplanens byggeforbudssoner langs vassdrag.

§ 31 – byggeforbud for areal bruk og vern av sjø og vassdrag

«Formålet gjelder flerbruksområde i sjø for natur, friluftsliv, ferdsel, farled og fiske. Etablering av akvakultur er ikke tillatt».

Eksisterende forhold

Eiendommen har et samlet areal på ca. 4330 m² og består av en opparbeidet elvekant samt pir/molo.



Oversiktsbilde av eksisterende situasjon

Søknaden

Søknaden omfatter dispensasjon og tillatelse for installasjon og etablering av ni stykker fortøyningsbommer. Fortøyningsbommene vil ha en lengde på 6 meter. Avstand mellom hver enkelt fortøyningsbom og plassering følger av innsendt situasjonskart (vist ovenfor). Søknaden ble mottatt 07.11.2023, satt i bero etter søkers ønske og ytterligere supplert 12.06.2024 og 05.09.2024.

Ansvarlig søker har opplyst flere ganger at tiltaket ikke betinger mudring og vil ikke endre dagens bruk av området, da det i dag er brukt til fortøyning av båter og skal fortsettes å benyttes til dette. Videre er det opplyst at det ikke vil bli lagt til flere båter i dette området langs Lundeelva, slik at tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet vil være uendret i forhold til dagens situasjon.

Uttalelser/samtykke fra annen myndighet

Plan- og bygningssjefen har oversendt søknaden for uttalelse til Statsforvalteren 12.02.2024. Tilsvar er ikke mottatt.

Parkvesenet har i sin uttalelse datert 16.01.2024 orientert om at de er negativt innstilt til tiltaket/søknaden. Vedlagt er uttalelsen:

Viser til mottatte søknad om montering av 9 fortøyningsbommer på eksisterende brygge langs Lundeelva.

Området er uregulert og avsatt til LNF-områder i gjeldende kommuneplan.

Søker opplyser at eksisterende brygge er godkjent.

Flybilder fra området viser at dagens fortøyning skjer ved at båter ligger langsmed brygga. Det er mudret mindre kanaler som muliggjør dette.

Montering av 9 utriggere vil endre fortøyningsmønsteret til å ligge med baugen inn. Utfra flyfoto vil dette betinge mudring i Lundeelva.

Det opplyses ikke i søknaden hva brygga er godkjent til. Er det til fortøyning for grunneier eller er den godkjent som småbåthavn? Er det tatt stilling til behovet for mudring for å muliggjøre omsøkt løsning?

Oversikt over naturmangfold viser registreringer i elva. Søknaden beskriver ikke tiltakets konsekvenser for naturmangfold.

Parkvesenet fraråder tiltak som påvirker området naturmangfold og som endrer området landskapskarakter. Det er i dag en rekke brygger langs Lundeelvas bredd. Dersom det tillates båtfortøyning med utriggere langs hele lundeelva vil dette gi økt båttrafikk i elva og endre Lundeelva til en småbåthavn.

Dersom eksisterende brygge ikke er godkjent som småbåthavn og forholdet til naturmangfold ikke er beskrevet vil parkvesenet fraråde godkjenning som omsøkt. Tiltaket vil endre området karakter fra kulturlandskap til småbåthavn hvor landskapsverdien langs elva blir skadelidende.

Etter å ha mottatt svar fra ansvarlig søker på etterspurte spørsmål i ovennevnt uttalelse, har Parkvesenet videre uttalt seg 19.09.2024. Innstillingen er fortsatt negativ og konklusjonen fra tidligere uttalelse opprettholdes. Vedlagt er uttalelsen:

Parkvesenet har uttalt seg til denne tidligere og vi viser til denne.

Søker hevder at tiltaket ikke utløse behov for mudring, men utfra dagens og tidligere tiders flyfoto over området er det åpenbart at det må mudres om det skal etableres utriggere som omsøkt.

Se foto.

Omsøkt tiltak vil medføre endring i manaureringsmønster og svært mye tyder på at dette betinger mudring, slik som det er gjort de andre stedene i området hvor det er etablert utriggere og ikke det fortøyes langsmed brygga.

Parkvesenet uttalelse stiller spørsmål ved om det er riktig å etablere fortøyningsplasser i det omfanget det søkes om da dette vil medføre krav til mudring.

Parkvesenet opprettholder konklusjon i tidligere uttalelse.



Foto vedlagt Parkvesenets uttalelse.
Markert båt plasser hvor det er mudret, og sandbank foran omsøkte fortøyningsbommer

Plan- og bygningssjefens vurdering

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.

Tiltaket avhenger av følgende dispensasjoner:

1. Dispensasjon fra plankravet jf. kommuneplanen § 2
2. Dispensasjon fra byggegrense langs vassdrag jf. kommuneplanen § 11
3. Dispensasjon fra formål LNF-spredd (på land) jf. kommuneplanen § 24
4. Dispensasjon fra formål bruk og vern av vassdrag jf. kommuneplanen § 31

Det gjøres oppmerksom på at plan- og bygningssjefen har vurdert det hensiktsmessig å foreta en vurdering av *alle* aktuelle dispensasjonsforhold, selv om det i utgangspunktet ikke er nødvendig da avslag på ett forhold medfører at tillatelse ikke kan gis. Dette i forhold til hensynet til ryddig saksprosess.

Ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjon

Som begrunnelse for dispensasjon oppgir ansvarlig søker blant annet:

- Installasjon av fortøyningsbommene vil gi båteierne en tryggere måte å fortøye båtene sine på, spesielt med tanke på de sterke strømmene i elva. Tiltaket vil også eliminere behovet for bruk av fortøyningspeler/pilarer for akter fortøyning, som igjen vil forbedre sikkerhet og bekvemmeligheten for båteierne.
- Tiltaket vil gi en enklere bruk og redusere muligheten for skader på båtene i forbindelse med fortøyning.
- Tiltaket vil ikke føre til mer privatisering da bruken per i dag er den samme.
- Tiltaket vil ikke medføre endringer i dagens bruk av området, betinger ikke mudring eller berører vassdragets naturmangfold.

- Når det gjelder plankravet er vår vurdering at en reguleringsplan ikke vil gi et bedre beslutningsgrunnlag i det aktuelle tilfellet, og at plankravet er mer relevant ved større tiltak, vesentlige endringer i bruk eller belastning, utfordringer i forhold til infrastruktur etc. Fortøyningsbommene er ikke permanente og kan fjernes dersom det skulle bli aktuelt.
- Tiltaket vil ikke påvirke nåværende eller fremtidig landbruk og endrer eiendommens eller området karakter.
- Ved å tillate tiltaket, vil en unngå å påvirke den eksisterende infrastrukturen på bryggen.
- Godkjenning på bryggen på fellesstykket tar utgangspunkt i historisk bruk av plassen som var utskipningskai og felles opplagsplass for gårdene som selv ikke grensen mot Lundeelva. En søker å ivareta opplagsplassen på en sikrere måte.

Det vises til ansvarlig søkers begrunnelse i sin helhet i søknadsdokumentasjonen.

Plan- og bygningssjefens vurdering av arealformål på land og i vassdrag, jf. §§ 29 og 31
Vurderingen foretas samlet for begge arealformål da de skal ivareta de samme hensyn, men da på land og i sjø/vassdrag.

Formål LNF i kommuneplanen skal ivareta areal til landbruks-, natur- og friluftsførmål. Formålet skal legge en begrensning på nedbygging av områder hvor primærnæring er prioritert, samt områder som kan benyttes av allmennheten til friluftsliv og rekreasjon.

Hensynet bak vern og bruk av sjø/vassdrag er et naturlig arealformål for strandsonen, der aktivitet på lang og i sjø/vassdrag henger tett sammen. Formålet skal legge en begrensning på tiltak som kan være til hinder for allmenn ferdsel i området, samt ivaretagelse av områder som kan benyttes av allmennheten til friluftsliv, natur, ferdsel og fiske.

Fortøyningsbommene festes i elvekant som er areal avsatt til LNF-formål. Det eksisterende landfeste skal benyttes og det gjøres eventuelt nødvendige tilpasninger for fortøyningsbommene. Tiltaket vil reelt sett ikke påvirke bruken av arealene på land og heller ikke beslaglegge ytterligere areal på land. På dette vis vil ikke landbruksinteresser bli nevneverdig påvirket eller skadelidende som følge av tiltaket. Virkningen på friluftsfø og ferdselsinteressene, både på land og i vassdrag, vil stort sett forbli uendret sett opp mot dagens eksisterende situasjon. Området benyttes i dag til å fortøye båter, med rettigheter knyttet til medeierne i fellesstykket. Tiltaket er av et moderat omfang og vil beslaglegge en del areal i vassdraget. Likevel anser vi at området fortsatt vil være tilgjengelig for allmennheten, i likhet med dagens situasjon, selv om det etableres ytterligere fortøyningsmuligheter for medeierne.

Slikt sett kan vi ikke se at tiltaket vil stride *vesentlig* mot de sentrale hensynene bak byggeforbudet på land eller arealformålet i vassdrag.

Plan- og bygningssjefens samlede vurdering av fordeler og ulemper

Det må videre tas stilling til om fordelene ved å innvilge dispensasjon er *klart* større enn ulempene. Det presiseres at det må være en kvalifisert overvekt av fordeler ved å gi en dispensasjon. Fravær av ulemper er ikke tilstrekkelig for å kunne innvilge dispensasjon.

For tiltakshaver og medeierne i fellesstykket med båt plass er det utvilsomt at det vil være en fordel å få etablert fortøyningsbommer. Etableringen vil gi en enklere bruk, større sikkerhet under ekstreme værforhold og til en viss grad gi et estetisk ryddigere inntrykk av området. Det vises til ansvarlig søkers redegjørelse av fordeler for disse konkrete forhold. Likevel er det slik at de fordelene som her er påpekt, er hovedsakelig fordeler for nettopp kun tiltakshaver og medeierne av fellesstykket. Det er derimot objektive og samfunnsnyttige fordeler som gjør seg gjeldende i den konkrete saken som er av relevans i en dispensasjonsvurdering. Den objektive fordel ved tiltaket er at utriggere kan gi økt grad av beskyttelse til fortøyde båter. Sett bort fra dette, er fordelene begrensede og knyttet til de som har båt plass. Det foreligger ingen

samfunnsmessige fordeler for allmennheten og det offentlige. Tiltaket er relativt dominerende da det gjelder etablering av ni stykker fortøyningsbommer. Dette vil gi området en endret karakter. Parkvesenet har betegnet dette som at området endres til fra et kulturlandskap til å gi et inntrykk av *småbåthavn*, noe plan- og bygningssjefen sier seg enig i. Tiltaket anses derfor å være stort i omfang, og vil gi et betraktelig økt privatisert inntrykk når det er snakk om såpass mange fortøyningsbommer.

Plan- og bygningssjefen vurderer derfor at det ikke foreligger en *kvalifisert* overvekt av fordeler. I henhold til pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum, kan dispensasjon derfor ikke innvilges.

Plan- og bygningssjefens vurdering av plankravet, jf. § 2

Kommuneplanen stiller krav om plan. Hensynet bak plankravet i kommuneplanen er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. Dette skal gi styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i området. I slike tilfeller vil allmennheten, offentlige instanser, naboer og andre berørte ha et særlig behov for å kunne uttale seg. Gjennom en planprosess vil man kunne sikre en demokratisk og helhetlig utvikling av arealutnyttelsen i et område, og viktige forhold som miljø, trafikk, teknisk infrastruktur etc. vil kunne sees i sammenheng med videre utvikling.

I denne saken plasseres tiltaket innenfor områder registrert med svært viktige naturforvaltningsinteresser. Utløpet av Lundeelva er et brakkvannsdelta og utgjør dermed en særskilt viktig naturtype (registrert som nasjonalt viktig med A-verdi). Brakkvannsdeltaet har en viktig funksjon for vannfugler og er spesielt viktig for rastende trekkfugl. Flere rødlistearter er også registrert. Det er også registrert stor forekomst av ålegress i området, som utgjør en viktig naturtype som huser et riktig biologisk mangfold og produserer en rekke økosystemtjenester. Ansvarlig søker har fremhevet at området i dag benyttes til fortøyning av båt og at tiltaket derfor ikke vil påvirke naturmangfoldet da en opprettholder den samme bruken. Plan- og bygningssjefen er uenig i dette. Tiltaket er et tiltak som tilrettelegger i større grad for fortøyning av båt og generell båttrafikk i vassdraget. Dette i seg selv vil ha en virkning på eksisterende naturmangfold. Hvordan naturmangfoldet kan bli påvirket og hvilke negative konsekvenser dette kan medføre for vassdraget som helhet, må vurderes og avklares nærmere. Her legges det til grunn at flere instanser og myndigheter vil ha behov for å uttale seg – og at en større konsekvensutredning vil være nødvendig. Hensynene bak et generelt plankrav vil her gjøre seg tydelig gjeldende for etableringen av fortøyningsbommene, fordi tiltaket vil kunne få større virkninger for større område.

Plan- og bygningssjefen mener videre at tiltaket er relativt dominerende da det gjelder etablering av ni stykker fortøyningsbommer. Dette vil gi området en endret karakter. Parkvesenet har betegnet dette som at området endres til fra et kulturlandskap til å gi et inntrykk av *småbåthavn*, noe plan- og bygningssjefen sier seg enig i. Det er etablert en del brygger og noen utriggere langs Lundeelva, men tiltaket vil skille seg ut fra den gjennomgående bebyggelsesstrukturen i området ved at det tillates for langt flere utriggere. I sin helhet vil tiltaket fremstå som et privat småbåtanlegg, som igjen har en helt annen påvirkning på omkringliggende miljø, og som åpner opp for en annen bruk og kapasitet. Avklaring av om dette området skal utvikles til og på en annen måte enn i dag, er et forhold som bør reguleres gjennom en plan og ikke gjennom dispensasjonsbehandling. Dette betinger avklaring av viktige forhold slik som forholdet til naturmangfoldet, infrastruktur, ønsket bruk av Lundeelva som helhet, konsekvenser for annen ferdsel i Lundeelva, avklaring av nødvendig manøvreringsareal, beslagleggelse av areal og trafikkavklaring. En ren dispensasjonsbehandling vil kunne gi uønskede presedensvirkninger for omkringliggende eiendommer i planområdet, uten at de nevnte forhold er nøye overveid og tatt stilling til på et overordnet plan. Dette taler for behovet for utarbeidelse av en helhetlig plan, der flere myndigheter gis anledning til å uttrykke sitt syn på utviklingen av området.

Det hersker videre uklarhet om hvorvidt tiltaket betinger mudring og inngrep på sjøbunnen. Ansvarlig søker har opplyst at mudring ikke skal foretas, mens Parkvesenet mener at dette er uunngåelig for å muliggjøre for omsøkt tiltak. I likhet med flere tidligere saker i nærområdet, ser en at behovet for mudring har vært stort når det gjelder utløpet til Lundeelva. Et overblikk på dagens flyfoto over området viser at det er svært grunt flere steder og forekomst av «sanddyner». Dagens fortøyning skjer ved at båtene ligger langs elvekanten, og det ser ut til å være mudret mindre kanaler for dette. Omsøkt tiltak vil endre fortøyningsmønsteret til å ligge med baugen inn. Plan- og bygningssjefen er enig i at dette vil betinge noe mudring. Mudring vil ha store konsekvenser for miljøet og naturmangfoldet, herunder særlig ålegress-samfunnet. Følgelig vil det dessuten betinge tillatelse fra Statsforvalteren. Ikke minst, vil det endre landskapsbildet vesentlig. Mudring er dermed ikke inntatt i denne søknaden (men er et forhold som må avklares tilstrekkelig). Poenget er å belyse at tiltaket med stor sannsynlighet vil kunne ha store virkninger for dette området og omgivelsene, noe som vil trekke i retning av behovet for en planprosess.

Etter plan- og bygningssjefens vurdering er det flere forhold i denne saken som trekker i retning av at hensynene bak plankravet vil bli *vesentlig* tilsidesatt ved en dispensasjon. En plan vil kunne sikre en helhetlig og gjennomtenkt arealutvikling av området fremover i tid, noe som kan bli vanskelig ved en dispensasjon fra plankravet i denne konkrete saken.

I henhold til det ovennevnte konkluderer plan- og bygningssjefen med at en dispensasjon vil i dette tilfelle vesentlig tilsidesette de hensyn som søkes ivaretatt gjennom § 2. Vilkkåret etter pbl. § 19-2 andre ledd første punktum er derfor ikke oppfylt og søknaden avslås.

Da søknaden om dispensasjon avslås etter § 19-2 første punktum, vurderes ikke søknaden nærmere i forhold til fordeler og ulemper da loven oppstiller to kumulative vilkår der begge forhold må oppfylles for at dispensasjon skal kunne gis.

Plan- og bygningssjefens vurdering av byggegrense langs vassdrag, jf. § 11

Kommunestyret har gjennom kommuneplanens arealdel har gitt arealer langs vassdrag en særskilt beskyttelse. Målet er, i likhet med plan- og bygningslovens § 1-8, en ivaretagelse av natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og allmenne interesser.

Eiendommen har i dag en opparbeidet elvekant på mer enn 50 meter samt en pir/molo. Behovet for fortøyning av båter er således ivaretatt med den bebyggelsen som er til stede i dag, og området fremstår som noe privatisert. Generelt sett vil utriggere gi strandsonen et preg som er mer påvirket av tekniske inngrep enn der det kun er en langsgående elvekant/etablert steinsetting. Etablering av ni stykker fortøyningsbommer er en fast installasjon som beslaglegger en større del av vannarealet, og gir strandsonen et ytterligere bebygd preg og privatisert sone. Tiltaket anses derfor å være stort i omfang, og vil gi et *betraktelig økt* privatisert inntrykk når det er snakk om såpass mange fortøyningsbommer. Tiltaket vil endre områdets karakter betraktelig, og plan- og bygningssjefen stiller seg bak Parkvesenets vurdering om at det vil fremstå som et privat småbåtanlegg. Dette vil være i strid med hensynet bak byggegrensen, og målet om å ivareta ubebygde arealer langs vassdrag for tilgang til allmennheten.

Videre er det et sentralt hensyn å forhindre at området nedbygges, både fordi det skal oppleves som tilgjengelig for allmennheten, men spesielt for å sikre naturområdene, naturmangfoldet og de truede artene som finnes her. Viktigheten av Lundeelva som naturtype er allerede beskrevet i tidligere avsnitt. Det er plan- og bygningssjefens oppfatning at tiltaket vil medføre en vesentlig endring i naturlandskapet sett opp mot hvordan det fremstår i dag. Det vil gi en økt aktivitet i elvemunnet og området, fordi det tilrettelegges for fortøyning av flere båter. Økt aktivitet og økt nedbygging av området vil være negativt for naturverdiene på stedet.

Dersom tiltaket i tillegg medfører mudring, vil landskapshensynene være svært skadelidende som følge av dette. Tiltaket vil også være avhengig av tillatelse fra Statsforvalteren.

I henhold til det ovennevnte konkluderer plan- og bygningssjefen med at en dispensasjon vil i dette tilfelle vesentlig tilsidesette de hensyn som søkes ivaretatt gjennom § 11. Vilkåret etter pbl. § 19-2 andre ledd første punktum er derfor ikke oppfylt og søknaden avslås.

Da søknaden om dispensasjon avslås etter § 19-2 første punktum, vurderes ikke søknaden nærmere i forhold til fordeler og ulemper da loven oppstiller to kumulative vilkår der begge forhold må oppfylles for at dispensasjon skal kunne gis.

Konklusjon

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.

Plan- og bygningssjefen avslår søknad om dispensasjon fra arealformål på land (LNF) og i vassdrag (bruk og vern av sjø og vassdrag), da fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene.

Plan- og bygningssjefen avslår søknad om dispensasjon fra plankrav og byggegrense langs vassdrag fordi hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt. Tiltaket medfører ytterligere privatisering, utbygging av vassdraget, nedbygging av området, får utvidet og endret bruk (fremstår som en småbåthavn) og kommer i konflikt med naturmiljøinteresser.

Dersom dispensasjoner innvilges, vil avklaring rundt behovet for mudring være nødvendig, og i så tilfelle, kreve godkjenning av Statsforvalteren.

Punkt 180/24: Mestadveien 5 - GB. 28/374 - søknad om dispensasjon for riving av hytte og gjenoppføring av fritidsbolig, anneks, brygge med mer

Bilag

Uttalelse fra Parkvesenet - Mestadveien

Uttalelse til søknad om oppføring av fritidsbolig med anneks ved Mestadveien 5

Re_BYGG-24_01792-2 - Mestadveien 5 28_374_0_0 - riving av fritidsbolig, garasje og bod - oppføring av fritidsbolig med anneks - anmodning om uttalelse

Application

2_KART_Situasjonsplan_A.200.10.001-Situasjonskart

3_KART_Situasjonsplan_A.200.10.002-Situasjonsplan

4_TEGN_TegningNyFasade_A.200.42.001-Fasade Nord

5_TEGN_TegningNyFasade_A.200.42.002-Fasade Sør

6_TEGN_TegningNyFasade_A.200.42.003-Fasade Vest

7_TEGN_TegningNyFasade_A.200.42.004-Fasade Øst

8_TEGN_TegningNyFasade_A.200.42.010-Fasader - Snitt Anneks

9_TEGN_TegningNyPlan_A.200.20.001-Plan 1

10_TEGN_TegningNyPlan_A.200.20.002-Plan 2

11_TEGN_TegningNyPlan_A.200.20.010-Plan Anneks

12_TEGN_TegningNyttSnitt_A.200.40.001-Snitt

13_KORR_Følgebrev_Følgebrev

18_KORR_UnderlagUtnyttning_Arealer



Dato 11. september 2024
Saksnr.: BYGG-24/01792-8
Saksbehandler Jan Inghard Thorsen
Godkjent av Arne Kjell Brunes
Venke Moe

Saksgang

Areal- og miljøutvalget

Møtedato

17.10.2024

**Mestadveien 5 - GB. 28/374 - søknad om dispensasjon for riving
av fritidsbolig og oppføring av ny fritidsbolig, anneks, brygge
mv.**

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om riving og gjenoppføring av fritidsbolig, samt anneks, brygge og gjerder, som omsøkt. Dispensasjon fra reguleringsplanens friområde innvilges ikke, jmfør plan og bygningsloven § 19-2.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.

Utvalget er positive til riving og gjenoppføring av fritidsbolig og evt. anneks, hvor samlet bruksareal og volum ikke blir større enn eksisterende bygninger. Videre er utvalget positive til sikring av skrent ned mot vannet med gjerde, som er maks 1,2 meter høyt, samt enkel trapp ned mot vannet i naturstein lagt inn i terrenget.

Sammendrag:

Søknaden omfatter riving av eksisterende hytte, garasje og bod. Videre søkes det om oppføring av ny fritidsbolig i 2 etasjer og anneks, samt gjerde rundt eiendommen, adkomst via trapp til vannet og flytebrygge. Samlet bruksareal for nye bygg er oppgitt til 137 m², noe som er betydelig større enn eksisterende bebyggelse.

Hele eiendommen er regulert til friområde, hvor det i utgangspunktet ikke tillates nye tiltak.

Søknaden omfatter en hel rekke tiltak som vil medføre at eiendommen blir betydelig mer preget av bebyggelse i forhold til dagens situasjon. I denne saken er plan- og bygningssjefen kommet til at de omsøkte tiltakene er for omfattende og i for stor grad vil øke det bebygde preget i et område avsatt til friområde. Plan- og bygningssjefen anbefaler derfor at omsøkte tiltak ikke godkjennes, men at det gis tydelige signaler om hvilke justeringer utvalget mener bør gjøres før tiltaket kan godkjennes.

Arne Kjell Brune
Byggesaksleder
Sign.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

Uttalelse til søknad om oppføring av fritidsbolig med anneks ved Mestadveien 5
Re_BYGG-24_01792-2 - Mestadveien 5 28_374_0_0 - riving av fritidsbolig, garasje og
bod - oppføring av fritidsbolig med anneks - anmodning om uttalelse

Application

2_KART_Situasjonsplan_A.200.10.001-Situasjonskart

3_KART_Situasjonsplan_A.200.10.002-Situasjonsplan

4_TEGN_TegningNyFasade_A.200.42.001-Fasade Nord

5_TEGN_TegningNyFasade_A.200.42.002-Fasade Sør

6_TEGN_TegningNyFasade_A.200.42.003-Fasade Vest

7_TEGN_TegningNyFasade_A.200.42.004-Fasade Øst

8_TEGN_TegningNyFasade_A.200.42.010-Fasader - Snitt Anneks

9_TEGN_TegningNyPlan_A.200.20.001-Plan 1

10_TEGN_TegningNyPlan_A.200.20.002-Plan 2

11_TEGN_TegningNyPlan_A.200.20.010-Plan Anneks

12_TEGN_TegningNyttSnitt_A.200.40.001-Snitt

13_KORR_Folgebrev_Følgebrev

18_KORR_UnderlagUtnytting_Arealer

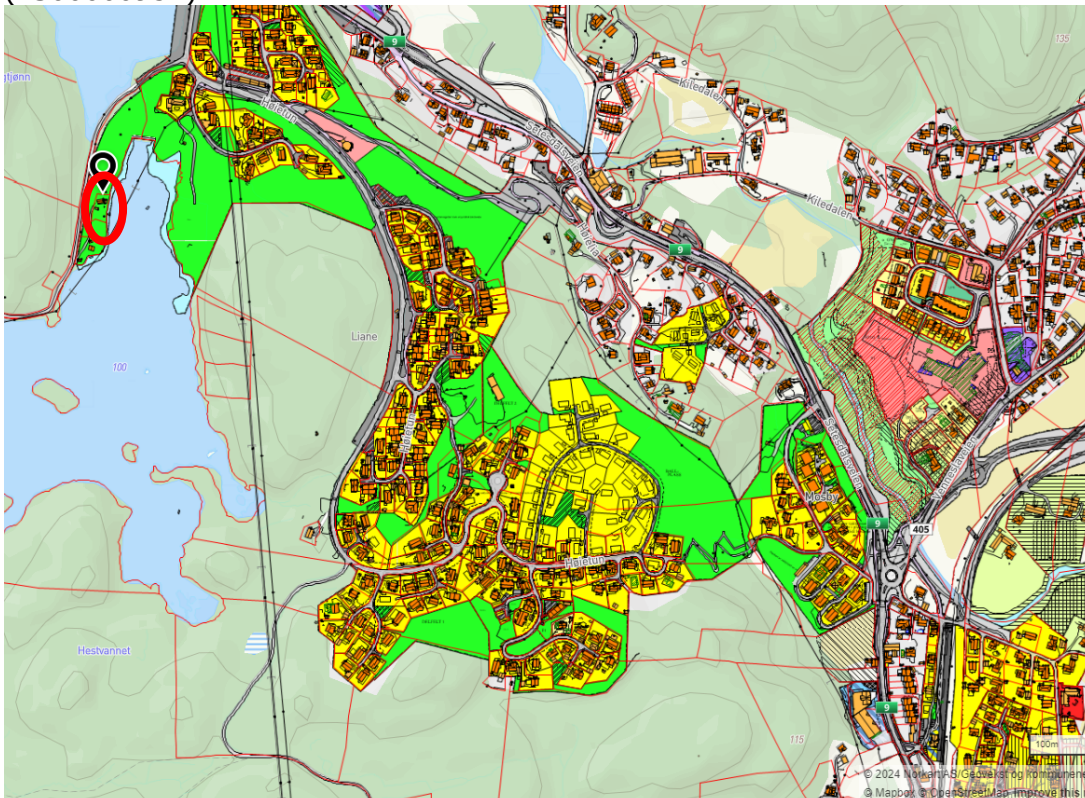
Uttalelse fra Parkvesenet - Mestadveien

Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart

Eiendommen ligger på vestsiden av Hestvannet, som er statlig sikra friluftslivsområde (FS00000954).





Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNFR formål i kommuneplanen for Kristiansand kommune.

Området omfattes av reguleringsplan for Høietun, planid: 4204_359, vedtatt 09.01.1980. Hele eiendommen er regulert til friområde.

Reguleringsplanen har svært begrenset med bestemmelser for friområdene, bortsett fra det som står i § 9:

"I friområder kan bygningsrådet tillate bygg og anlegg som naturlig knytter seg til områdets bruk som friområde. Likeledes kan det etter planer godkjent av bygningsrådet tillates oppført nødvendige mindre anlegg i forbindelse med vannforsyning, avløp eller elektrisitetsforsyning".

Eksisterende forhold

Eiendommen i denne saken er bebygd med en mindre hytte, (ca. 40 m²) samt en liten garasje (ca. 13 m²) og en bod (ca. 11 m²). Ved eventuell revidert søknad, må eksisterende bebyggelse oppmåles nøyaktig. Det er i tillegg registrert rester etter gamle gjerder, samt en gammel ståltrapp ned mot vannet.

Flyfoto 2023



I søknaden opplyses at det er ønskelig å få tillatelse til å reetablere en flytebrygge. Vi har ikke kunnet finne dokumentasjon på at det er godkjent noen brygge på stedet. Her må det og nevnes at hele Hestvannet er avsatt til statlig sikra friluftslivsområde, hvor staten ved Miljødirektoratet er rettighetshaver. Dersom utvalget vurderer å snu saken og gi tillatelse til etablering av brygge må dette gis på vilkår om at bryggen ikke kan etableres før det evt. foreligger tillatelse til omdisponering, ref. Fylkeskommunens uttalelse.

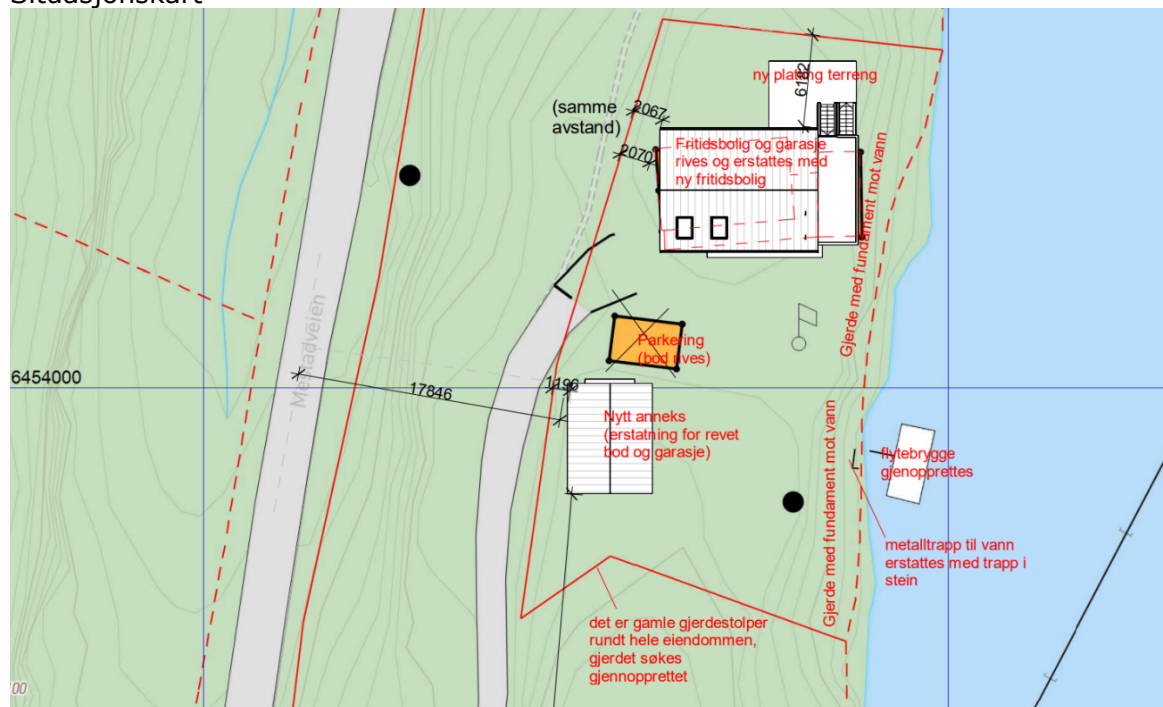
Søknaden

Søknad om dispensasjon er mottatt av kommunen den 17.06.2024.

Det søkes om følgende tiltak:

- Riving av all eksisterende bebyggelse.
- Oppføring av fritidsbolig, med tilhørende trapp og terrasser.
- Oppføring av anneks.
- Gjerde langs eiendomsgrensen rundt hele eiendommen, inkl. sikring mot skrent ned mot vannet.
- Etablering av steintrapp fra tomten ned til vannkanten.
- Etablering av flytebrygge.

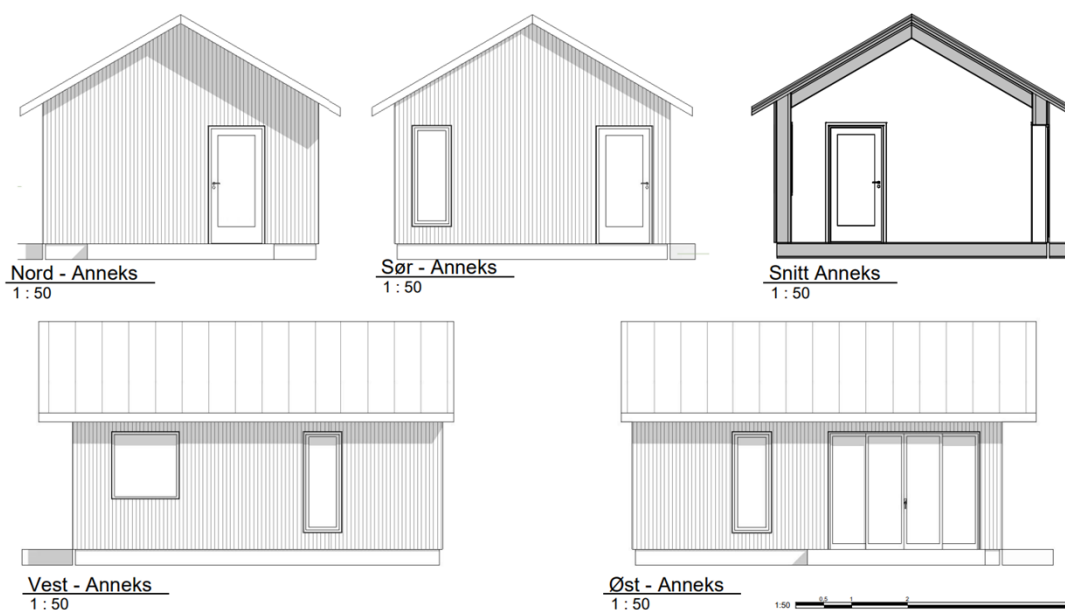
Situasjonskart



Fasade sør fritidsbolig



Anneks:



Uttalelser fra annen myndighet

Saken har vært oversendt Agder Fylkeskommune og Statsforvalteren i Agder for uttalelse.

Agder Fylkeskommune uttaler seg til saken i brav av 14.08.2024. Det pekes på at Hestvannet er et statlig sikra friluftsområde. Det påpekes at det pr. nå ikke foreligger noen søknad om omdisponering for etablering av brygga. Før brygge eventuelt kan etableres må dette avklares med Miljødirektoratet som rettighetshaver.

Videre sier Fylkeskommunen:

«En flytebrygge på det aktuelle området vil i liten grad vanskeliggjøre allmennhetens bruk av vannet, og faren for privatisering er dermed liten. Det er også bratt ned mot vannet der hvor flytebrygga skal ligge, og brygga vil dermed heller ikke privatisere området mer enn hva hytta allerede gjør. De viktigste områdene for allmennhetens bruk av Hestevann ligger i andre deler av vannet. Med bakgrunn i dette har vi ikke merknader til søknaden».

Fylkeskommunen har ikke kommentert øvrige deler av omsøkte tiltak.

Statsforvalteren i Agder har ikke uttalt seg innenfor fristen på 4 uker.

Internt har saken vært oversendt Parkvesenet for uttalelse.

Parkvesenet viser i e-post av 26.06.2024 til tidligere uttalelse i saken.

I uttalelse av 26.09.2023 uttaler parkvesenet følgende:

«Med bakgrunn i at området er regulert til friområde fraråder parkvesenet økt bebyggelse på eiendommen. Parkvesenet vil ikke motsette seg at eksisterende bygninger erstattes med tilsvarende. Med bakgrunn i planstatus, eksponering mot vann og statlig sikret friluftsområde fraråder parkvesenet at ny bebyggelse får større volum og eksponering enn dagens. Ny bod bør plasseres på samme sted som eksisterende for å samle og ikke spre bebyggelsen i friområdet. Befaring viser at det er under oppføring et kraftig gjerde mot skrent. Vi har forståelse for ønske om gjerde her, men vi ønsker å vurdere type gjerde siden dette er eksponert mot vannet. Vi registrerer at det er foretatt mindre tiltak i form av sprenging/graving på adkomst, trolig planlegges det bilvei opp til hytta. Adkomsten ligger i friområde og plan- og bygg bør avklare adkomstforhold».

Det vises til uttalelsene i sin helhet.

Plan- og bygningssejens vurdering

Tiltaket er i strid med gjeldende plangrunnlag, da kommuneplanen og reguleringsplanen har avsatt hele eiendommen til henholdsvis LNFR område og friområde omsøkte tiltak er avhengig av flere dispensasjoner for å kunne få tillatelse.

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

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

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.

Bakgrunn for dispensasjonen og søkers begrunnelse for dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra formål i plan, samt fra det generelle tiltaksforbudet i 100-metersbeltet langs verna vassdrag.

Søker beskriver en eksisterende bygningsmasse med stort behov for oppgraderinger og vedlikehold. Da eksisterende bygninger er i så dårlig forfatning har tiltakshaver kommet til at det er mest hensiktsmessig å rive og bygge nytt.

Ansvarlig søker peker på at eiendommen allerede er privatisert og sånn sett ikke interessant for allmennheten. Det pekes på at det vil være en fordel å få oppgradert bygningsmassen på eiendommen og at det vil være viktig å sikre skrenten ut mot vannet.

Hensynet bak bestemmelsene

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

Hensyn friområde

Hensynet bak regulert friområde, som det søkes dispensasjon fra, er å ivareta arealer til rekreasjon og lek. Arealene skal ivaretas så pass store at det er mulig og utfolde seg litt. Samtidig skal friområdene ivareta områder innimellom bebyggelsen med naturlig vegetasjon. Friområder skal skape en følelse av rom og avstand i tett bebygde områder.

Hensynet bak kommuneplanens § 11 – byggegrense langs vassdrag

Kommunestyret har gjennom kommuneplanens arealdel har gitt 50 – meters beltet langs vassdrag (100 meter til verna vassdrag) en særskilt beskyttelse. Målet er, i likhet med plan- og bygningslovens § 1-8, en ivaretagelse av natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. I 50/100 metersbeltet langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og allmenne interesser.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Omsøkte tiltak vurderes samlet sett å være så omfattende at det etter plan- og bygningssjefens vurdering i vesentlig grad vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra. Det vises spesielt til følgende:

- Det bebygde preget økes betraktelig ved at ny hytte bygges i to etasjer.
- Inngjerding av hele eiendommen vil utestenge allmennheten fra all ferdsel
- Brygge vil i vesentlig grad privatisere strandsonen langs vannet

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

Vår vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Siden vi vurderer at hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt, er det ikke nødvendig å vurdere fordelene og ulempene for denne delen av omsøkte tiltak. Dette fordi begge vilkårene må være oppfylt for at vi skal kunne gi dispensasjon. Når et vilkår ikke er oppfylt, er det ikke nødvendig å vurdere det andre vilkåret.

Konklusjon

I denne saken er plan- og bygningssjefen kommet til at omsøkte tiltak i for stor grad privatiserer et område som gjennom både kommuneplan, reguleringsplan og vedtak om statlig sikret friområde (Vannet) er gitt et spesielt vern mot videre utbygging.

Plan- og bygningssjefen anbefaler med bakgrunn i ovenstående vurdering at omsøkte tiltak avslås.

Plan- og bygningssjefen mener imidlertid at det kan være aktuelt å gi dispensasjon for å gjenoppføre bebyggelse som har vært lovlig etablert. Utvalget anbefales å gi klare signaler på hvilke tiltak som kan godkjennes og definere hvor mye bebyggelse som kan oppføres i et område hvor det ikke er åpnet opp for ny bebyggelse. I denne forbindelse bør utvalget vurdere presedenseffekten av en evt. åpning for å bygge mer enn eksisterende bebyggelse.

Punkt 181/24: 1629 Detaljregulering, Lauvåsen felt O1 - sluttbehandling

Bilag

Vedtak byst, 30102024, Sak 150/24, 1629 Detaljregulering, Lauvåsen felt O1 - sluttbehandling

1. Plankart, sist datert 28.05.2024
2. Bestemmelser, sist datert 12.09.2024
3. Beskrivelse, sist datert 28.05.2024
4. Utomhusplan
- 5a. Anbefaling bygningsmessig plassering mot klimaavtrykk
- 5b. Sulfidundersøkelse
- 5c. Analyse vegtrafikkstøy
- 5d. Vedlegg støyanalyse
- 5e. Overvannsutredning
- 5f. VA-notat
- 5g. Naturmangfold
- 5h. Mobilitetsplan
6. Risiko- og sårbarhetsanalyse
7. Medvirkning med barn og unge
8. Saksprotokoll, areal- og miljøutvalget - 20.06.2024
9. Uttalelser til offentlig ettersyn
10. Oppsummering av uttalelser til offentlig ettersyn og kommentarer



Dato 27. september 2024
Saksnr.: PLAN-22/02666-35
Saksbehandler Åsmund Åmdal
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe
Tone Iglebæk

Saksgang

Areal- og miljøutvalget
Bystyret

Møtedato

17.10.2024
30.10.2024

1629 Detaljregulering, Lauvåsen felt O1 - sluttbehandling

Forslag til vedtak:

1. [Bystyret vedtar detaljregulering for Lauvåsen felt O1 med plankart sist datert 28.05.2024 og bestemmelser sist datert 12.09.2024.](#)

Sammendrag

Lauvåsen felt O1 ligger ved krysset Lauvåsen hovedvei og Gullvingeveien som går inn til Hamrevann.

Formålet med reguleringen er å legge til rette for ungdomsskole, idrettshall, idrettsbane (11'er-bane) og barnehage. Forslaget er en oppfølging av bystyrevedtak 26.10.2022 om skolestruktur i bydel Hånes/Tveit. Planforslaget er utarbeidet av Kristiansand kommune ved plan og bygg.

Parallelt med planarbeidet har det vært avholdt arkitektkonkurranse. Vinnerutkastet er grunnlaget for planforslaget.

Planområdet er i dag ubebygd. Det er i sin helhet regulert til offentlige byggeformål. Tre forutsetninger har vært viktige ved plassering og utforming av bebyggelsen og det endelige planforslag:

- Klimahensyn – de eksisterende tre myrer skal bevares
- Naturmangfold – et areal med registrert edellauvskog skal bevares
- Terrengutfordringer – området er kupert og faller kraftig mot nord og mot vest

Planlagte bygg og bane er store og kan vanskelig innpasses uten store terrengmessige inngrep. Ved å legge bebyggelsen nær veiene tas minst mulig av dagens ubebygde areal i bruk. Skole/hall og bane utgjør et kompakt og arealeffektivt anlegg. Den største utfordringen er knyttet til plassering av banen som vil medføre høy fylling og mur. Skole/hall har adkomst fra Gullvingeveien, mens barnehagen ligger for seg selv med adkomst fra Lauvåsen hovedvei. Både skole og barnehage vil ligge åpent og solrikt til.

Parkeringsdekning for skole og barnehage er i samsvar med gjeldende kommuneplan. Under hallen etableres parkering i kjeller. Disse plassene er for ansatte ved skole og

barnehage på dagtid, og for besøkende/brukere av idrettsanlegget på kveldstid.

Arealdisponeringen medfører at ca. en tredjedel av planområdet foreslås regulert til grønnstruktur. Disse ubebygde områdene vil ikke bare komme skole og barnehage til gode. For dagens og kommende beboere i tilstøtende områder vil dette fortsatt være et lokalt og lett tilgjengelig leke- og turområde. Grunnet bevaring av natur så har byggeområdet avsatt til offentlig formål i overordnet reguleringsplan samlet sett en relativt lav utnyttelse, og det er prioritert å avsette større arealer 2 grønnstruktur fremfor å utnytte tomte til ytterligere kommunale funksjoner slik opprinnelig reguleringsplan forutsatte.

Skole, idrettsanlegg, og barnehage vil tilføre bydelen viktige funksjoner. Sammen med kommende forretning vis-a-vis skolen utvikles de samlet til et «nærsenter».

Byggestart for skole/hall og bane er mai 2025, med ferdigstilling juni 2027. Det er ikke avklart når barnehagen bygges.

Det er ingen innsigelser eller protester til forslaget.

Byutviklingsdirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Ragnar Evensen
Byutviklingsdirektør
Sign.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Plankart, sist datert 28.05.2024
2. Bestemmelser, sist datert 12.09.2024
3. Beskrivelse, sist datert 28.05.2024
4. Utomhusplan
- 5a. Anbefaling bygningsmessig plassering mot klimaavtrykk
- 5b. Sulfidundersøkelse
- 5c. Analyse vegtrafikkstøy
- 5d. Vedlegg støyanalyse
- 5e. Overvannsutredning
- 5f. VA-notat
- 5g. Naturmangfold
- 5h. Mobilitetsplan
6. Risiko- og sårbarhetsanalyse
7. Medvirkning med barn og unge
8. Saksprotokoll, areal- og miljøutvalget - 20.06.2024
9. Uttalelser til offentlig ettersyn
10. Oppsummering av uttalelser til offentlig ettersyn og kommentarer

BAKGRUNN FOR SAKEN

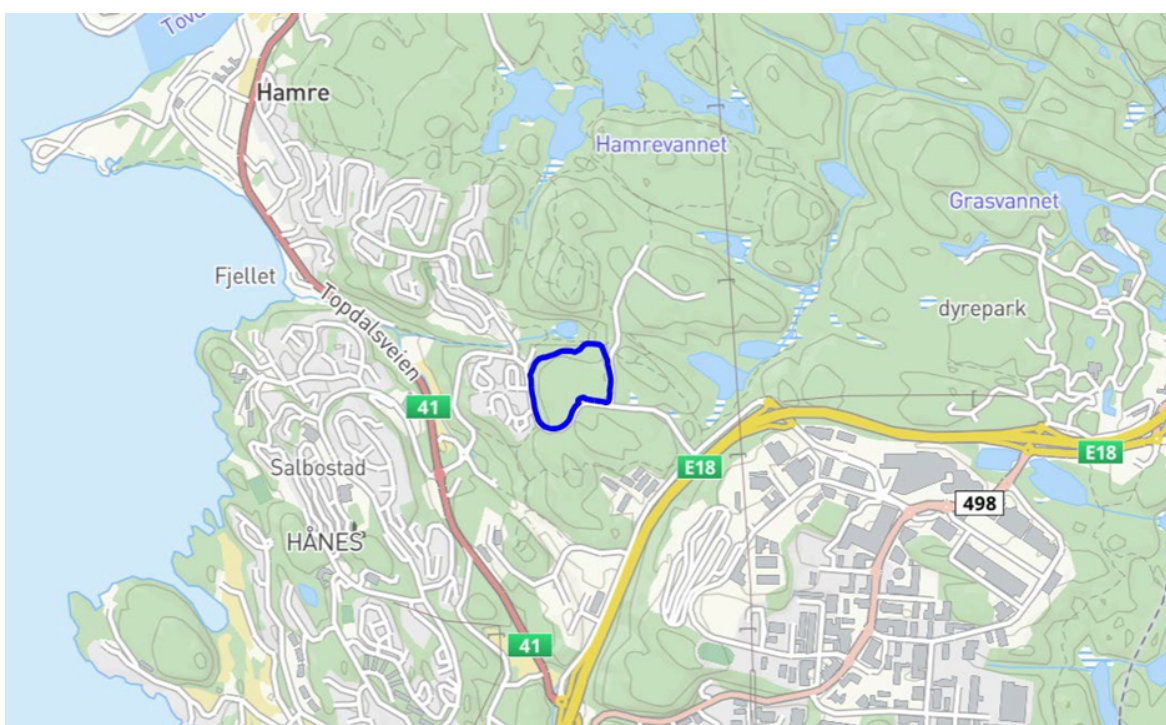
Kristiansand kommune ved plan og bygg har utarbeidet offentlig forslag til detaljregulering for Lauvåsen, felt O1 jf. plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8. Formålet med reguleringen er å legge til rette for ungdomsskole, idrettshall, idrettsbane og barnehage.

Planforslaget følger opp bystyrevedtak 26.10.2022 om skolestruktur i bydel Hånes. Dette vedtaket omfatter ungdomsskole og idrettshall. I tillegg legges til rette for idrettsbane og barnehage.

Parallelt med planarbeidet har det vært avholdt arkitektkonkurranse som danner grunnlaget for planforslaget. Det var Henning Larsens utkast «Lysningen» som vant konkurransen.

Dagens situasjon

Planområdet ligger ved Lauvåsen hovedvei, mellom Topdalsveien (Fylkesvei 41) og E18. Planavgrensning er vist på neste side og omfatter del av eiendommen gnr. 63, bnr. 12.



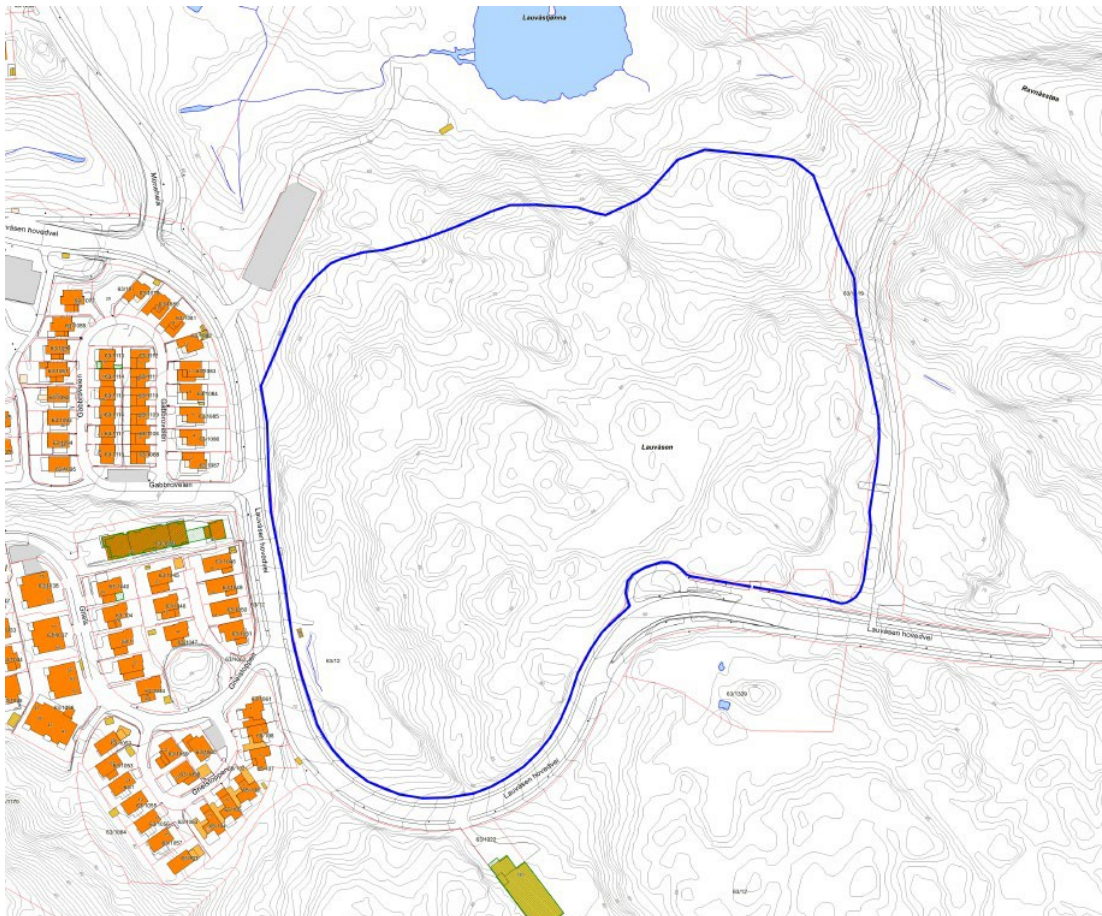
Beliggenhet

Området er ubebygget. Terrenget er kupert med blandet løvskog og barskog. Det er tre større myrer i området, og åpent fjell og bratte skrenter enkelte steder.

Det er noen stier i området, og de er vist på grunnlagskartet. Området er i bruk som et lokalt turområde, av både voksne og barn. På befaring ble det funnet rester etter lekehytter i vestre del av området.

Det har tidligere gått en høyspent gjennom området, men denne er fjernet.

Planområdet er omgitt av veier på tre sider. Mot øst ligger Gullvingeveien som fører inn til ny bebyggelse på Hamrevann. I sør og vest ligger Lauvåsen hovedvei. Det er to busstopp inn mot planområdet. Langs hovedveien er det tosidig gang/sykkelvei.



Planområdet

Planens innhold

Planforslaget legger til rette for ungdomsskole, idrettshall, 11-er-bane og barnehage. I tillegg reguleres store deler av planområdet til grønnstruktur. Dette begrunnes med:

- Klimahensyn: Myrene er viktige karbonlagre og skal skjermes mot nedbygging
- Naturhensyn: Verdifull edellauvskog ivaretas i planforslaget
- Landskapshensyn: Bratt terreng, særlig mot nord og vest, skjermes mot utbygging for å unngå store og uheldige inngrep

Kommunen har avtale om kjøp av arealet som i dag eies av Randesund Tomteutvikling AS.

Grunnlaget for utforming av planforslaget er vinnerutkastet i arkitektkonkurransen, «Lysningen», utformet av Henning Larsen. Overordnede grep som har gitt føringer for plassering og utforming er:

- Bygge et kompakt anlegg for å redusere arealbruk og terrenginngrep
- Legge bebyggelsen tett opp mot hovedveien for å redusere behov for vei og infrastruktur
- Ikke be bygge myrene for å unngå et stort CO₂-utslipp

Illustrasjonen under viser hovedgrepet.

- Ungdomsskole for 385 elever og 50 ansatte
- Idrettshall (bygget sammen med skolen)
- 11-er-bane
- Barnehagen bygges for 100 barn og 30 ansatte
- Store deler av planområdet er ubebygget – inkludert myrene

- Skolen har sykkelparkering og kjøreadkomst mot Gullvingeveien, barnehagen har adkomst fra Lauvåsen hovedvei
- Turvei (snarvei) fra skolen og ned til utfartsparkering ved hovedveien/Lauvåstjønna

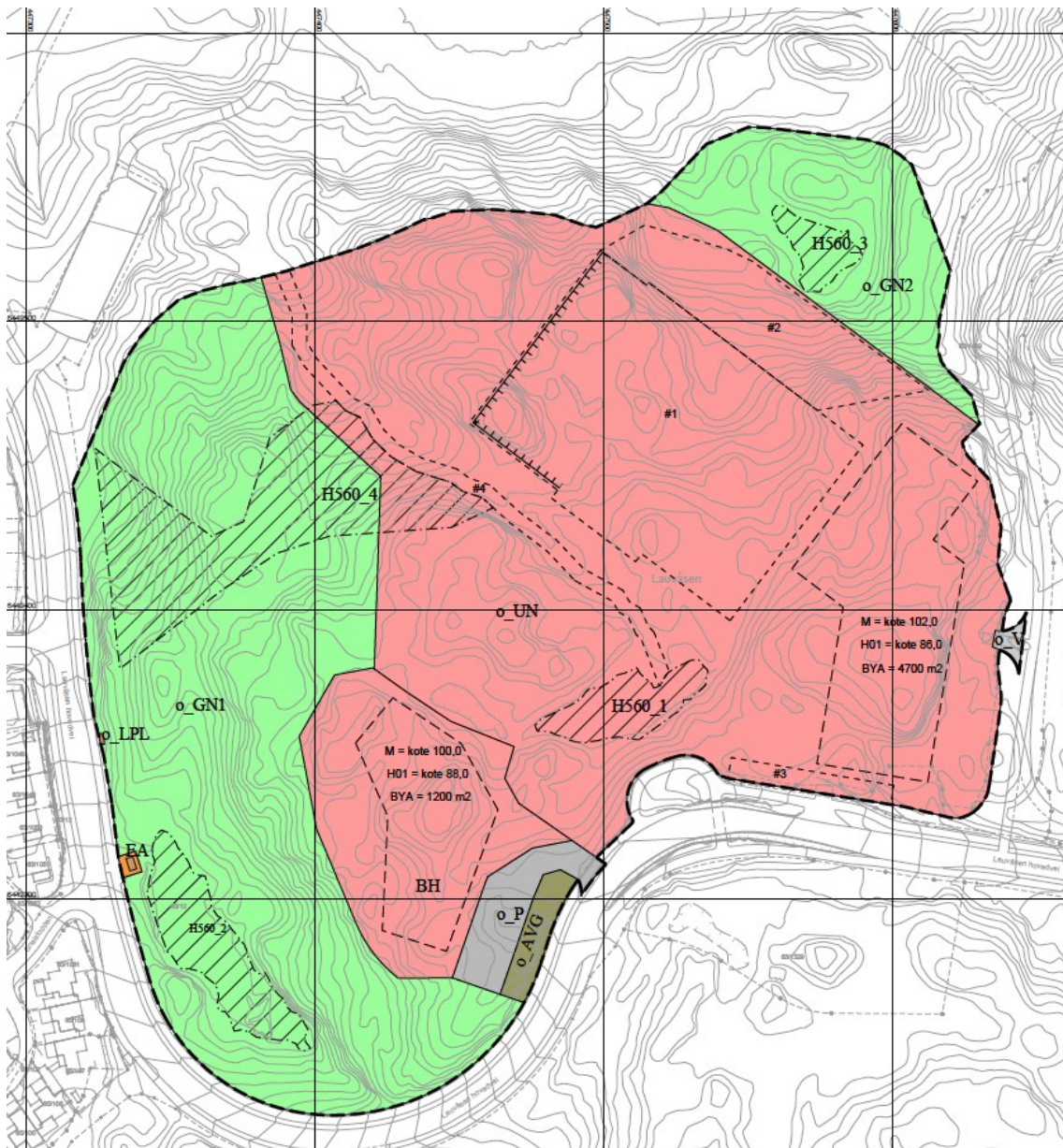


Illustrasjonsplan (Henning Larsen)



Fra skolegården (Henning Larsen)

Byggestart for skole/hall og bane er mai 2025, med ferdigstilling juni 2027. Det er ikke avklart når barnehagen bygges.



Forslag til reguleringsplan

PLANPROSESSEN

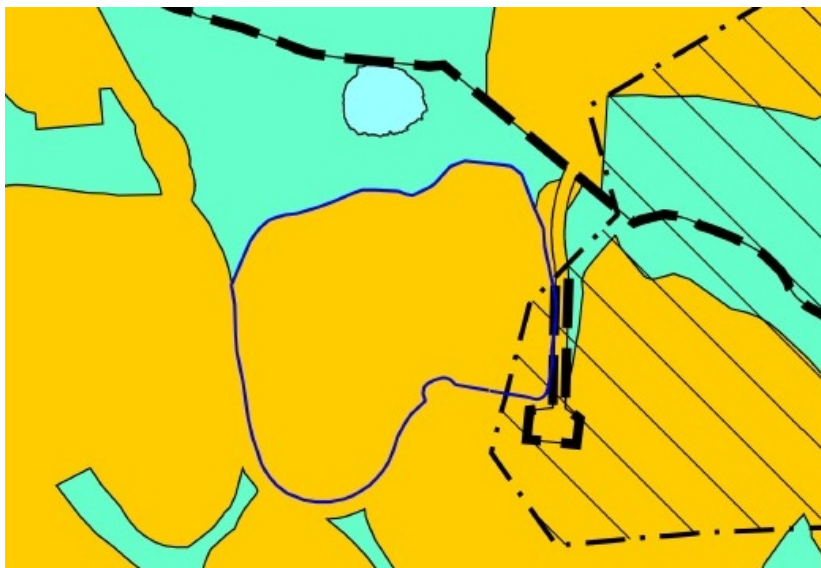
Gjeldende planer

Planforslaget er i samsvar med satsingsområdene og overordnet arealstrategi i [kommuneplanens samfunnsdel](#), vedtatt 23.09.2020, bl.a. følgende:

- Bidra til senter- og stedsutvikling med god tilgjengelighet mellom boliger, tjenester og møteplasser
- Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, med vekt på mobilitet til fots, sykkel og med kollektivtransport.

Forslaget er i samsvar med [kommuneplanens arealdel](#) (byggeområde) 2024-2034, vedtatt 28.02.2024. Området er avsatt til bebyggelse og anlegg (vist under). I tillegg vises:

- Skravert felt viser sikringszone H140_2 – nedslagsfelt drikkevann. Dette gjelder et mindre areal i utkanten av planområdet. Overvannsutredningen viser avrenning fra planområdet mot vest, dvs. bort fra og ikke inn i nedslagsfeltet.
- Temakart viser et mindre areal som vernet og fiskeførende vassdrag. Dette gjelder et mindre areal i utkanten av planområdet. Overvannsutredningen viser avrenning fra planområdet mot vest, dvs. bort fra og ikke inn i nedslagsfeltet.
- Temakart viser hele planområdet som flysikkerhetszone, restriksjonsområde 11 a/b. Dette er ivaretatt i planforslagets bestemmelser.

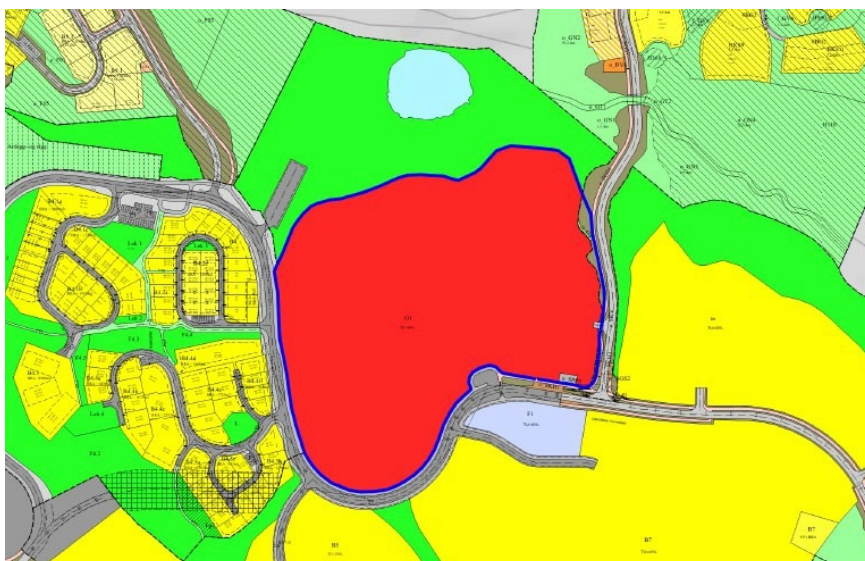


Utsnitt fra kommuneplanens arealdel (stiplet linje viser kommunedelplan for Hamrevann)

Reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan er LAUVÅSEN, Endr. reg.plan, 31.05.2006 (Plan-ID 804).

Felt O1 er vist med reguleringsformål offentlig bebyggelse og kan bebygges med «skoler, barnehager, grendehus, kirke/forsamlingshus, offentlig tilbud innenfor helse- og sosialsektor, og evt. annen offentlig virksomhet som kommunen bestemmer. Tillatt tomteutnyttelse skal ikke overstige % TU = 40%».



Gjeldende reguleringsstatus.

Bygging og planarbeid i nærheten

- Det pågår utbygging av Hamrevannsområdet like nord for planområdet Boligområdene på Lauvåsen bygges ut trinnvis.
- I forbindelse med kommuneplanen har Statsforvalteren reist innsigelse til de nordlige deler av Hamrevannområdet. Saken er til endelig avklaring i departementet og forventes løst i løpet av året.
- Det er varslet oppstart av planarbeid for feltene B7/8 og F1 like sør og øst for planområdet innenfor Lauvåsen planen. På feltene B7/8 planlegges boliger. I forbindelse med planarbeidet vil det bli vurdert å flytte F1 (dagligvarebutikk) til nordsiden av Lauvåsen hovedvei, på andre siden av skoletomta.

Tidligere saksgang

Bystyret behandlet 26.10.2022 sak om skolestruktur i bydel Hånes/Tveit og vedtok bl.a.:

«2. Ungdomstrinnet på Hånes og Tveit samlokaliseres i ny felles ungdomsskole for 385 elever med idrettshall på Lauvåsentomta».

Vedtaket har vært førende for arkitektkonkurranse og planarbeidet.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 29.06. – 31.08.2024. Det kom inn 9 merknader. Høringsuttalelsene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg. Det er ingen innsigelser eller protester til forslaget.

- Glitre Nett informerer om at skolen ikke vil få tildelt strømtilknytning før tiltak er gjort i nettet (anslagsvis om 4-5 år).
 - Det er etablert dialog med Glitre Nett om dette.
- Statsforvalter mener det er lite redegjort for universell utforming. Mobilitetsplanen bruker betegnelsen ansatte, og ikke årsverk. Bestemmelsene bør ha et punkt om fremmede arter.
 - Teknisk forskrift har krav til universell utforming. Dette er fulgt opp i plansaken i flere faser og vil også være tema i påfølgende byggesak.
 - Om mobilitetsplan og bestemmelser - se under.
- Lauvåsen Velforening har kommentarer til plassering av bebyggelse, veianlegg og parkeringsplasser. Det foreslås sykkelparkering nede ved utfartsparkering. Velforeninga gjør oppmerksom på grillbu/bål plass som berøres av planlagt turvei.
 - Plassering av bygninger, bane, adkomst og parkering er godt bearbeidet og kan vanskelig endres uten at det går ut over disse elementene eller natur eller terrengtilpasning.
 - Det etableres ikke sykkelparkering utenfor skolens område
 - Eksisterende bål plass/grillbu vil bli hensyntatt.

Det vises til alle uttalelsene som både følger som vedlegg i sin helhet, og i oppsummert utgave som er kommentert.

Endringer etter offentlig ettersyn

Mobilitetsplan revideres slik at det brukes benevnelsene årsverk, ikke ansatte. Det gjøres oppmerksom på at det i bestemmelsene er brukt betegnelse årsverk, i samsvar med kommuneplanen.

Bestemmelsene suppleres med krav om tiltaksplan for håndtering av fremmede arter.

Ekstern medvirkning

Barn og unge

Det er utført følgende medvirkninger med barn og unge:

- elevrådet på Brattbakken skole, 14.06.2023
- elever på Vigvoll ungdomsskole, 16.06.2023
- befaring med barn som bor i nærheten av planområdet og som bruker dette på fritida, 05.09.2023

Referat følger som vedlegg. Under er en kort oppsummering.

Utenfor planområdet:

- Bevare Tufteløypa og gapahuken
- Bevare tjønna (her skøytes om vinteren)
- Trafikkforhold: det bør ikke være innkjøring i svingen i bakken pga. trafiksikkerhet. Bør legges så nær busstoppet som mulig.

Innenfor planområdet:

- Midtre og vestre del brukt til lek, overnatting i hengekøye, hyttebygging, tur med og uten hund

Ønsker for kommende skole:

- Bevare trær i skolegården
- Skolegård inn mot Hamrevann
- Anbefalt inngang fra utfartsparkeringa
- Benker og sitteplasser (noen med tak), også for bruk etter skoletid
- Idrettsanlegg og 11-er-bane, åpne etter skoletid
- Musikkrom
- Tennisbane, basketballbane, parkour, skateboardbane, treningsapparater, frisbeegolf
- Sykkelparkering og gode stier inn fra nordøstsiden av skoletomten

Informasjonsmøte

Det ble holdt et åpent informasjonsmøte 12.04.2023 (i varslingsperioden).

Planforslaget ble gjennomgått og forskjellige forhold ble drøftet. Representanter fra Lauvåsen Velforening og beboere deltok.

Intern medvirkning

Planforslaget er behandlet i den interne samarbeidsgruppe. Ut over dette er det gjort avklaringer med ingeniørvesenet og parkvesenet.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Området er ubebygget i dag. Det er kupert og med stedvis store høydeforskjeller, med bratte fjellskråninger og myrer. Opprinnelig plan legger til rette for en rekke formål innenfor felt O1. Skisser fra tidligere forslag viser at alle disse funksjonene vanskelig kan innpasses uten veldig store og uheldige terrenginngrep. Denne problemstilling har vært

sentral da planarbeidet ble igangsatt. For å hensynta terreng og naturverdier er følgende forhold lagt til grunn ved utarbeiding av forslag til bebyggelse og planforslag:

- Byggeformål er begrenset til skole, idrettshall, fotballbane og barnehage.
- De tre myrene er bevart. Den ene av disse ligger mellom barnehage og skole og er derfor bestemmende for plassering av bygninger og bane.
- Ny bebyggelse er plassert i kort avstand fra hovedveiene. Dette sparer mest mulig av de ubebygde områdene og en unngår lange internveier.
- Det resterende areal er stedvis bratt med fjellskråninger, myrer og bevaringsverdig skog, og reguleres til grønnstruktur.

Både skole, barnehage og tilhørende utomhusarealer vil bli liggende åpent til med gode solforhold. De vil også kunne nyte godt av de ubebygde omkringliggende arealer innenfor planområdet.

Med skole, idrettshall, bane og forretning som planlegges vis-a-vis skolen etableres et nytt samlingssted i bydelen. Samtidig sikres store deler av det ubebygde området som et lokalt tur- og lekeområde. Tiltakene kommer eksisterende og planlagte boliger til gode. Det ligger inne et stort antall nye boliger regulert til boligformål i nærområdet til den kommende skolen.

Arkitektur, stedstilpasning og estetikk

Skole og idrettshall er store bygningsvolumer som vanskelig kan innpasses i det ubebygde og kupert terrenget uten store inngrep. Dette er løst ved å fjerne en markert kulle. Det etableres da et tilnærmet flatt område. Skole og hall «erstatter» kollen og «gjenskaper» denne. Bygningene trappes ned en etasje mot banen som ligger noe lavere. Banen vil være den største terrengmessige utfordringen, og stedvis vil det være stor fylling/høy mur. Skole, hall og bane er «knadd» til et kompakt anlegg som også gir massebalanse. Samlet sett gir dette et godt grep der skole og hall knytter seg på en fin måte mot skolegård og idrettsbane. Skole/hall er et stort bygg, men knytter seg til naturomgivelse med vegetasjon på store deler av taket og trekledning i en dempet rødbrun farge. Vertikale og horisontale elementer underdeler fasaden og bidrar til et levende og variert uttrykk.

Barnehage kan lettere innpasses i området. Slik bygningsvolumet er markert følger det terrenget. Barnehagen ligger også relativt nær veien, slik at grøntareal ikke berøres «mer enn det som trengs».

Grønnstruktur

Gjeldende plan viser hele planområdet som byggeformål. I planforslaget er omtrent en tredjedel foreslått som grønnstruktur. Dette omfatter også to av myrene og det vesentlige av edellauvskogen.

Dagens stiforbindelse tvers gjennom området er viktig og vil «lande» i skolegården ved inngangspartiet. Fra skolen og ned til utfartsparkeringa etableres en ny forbindelse – denne vil bli en ny snarvei opp til skolen. I tillegg kan det etableres sekundære stier/forbindelser, slik at skolen og idrettsanlegget kan nås på flere måter.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner i området.

Barn og unges interesser

Det har vært medvirkning med barn og unge. En stor del av planområdet som i sin helhet var avsatt til byggeområde reguleres til grøntformål og kan derfor bli et viktig nærområde for lek.

Forholdet til barn og unge anses som ivaretatt.

Universell utforming

Skolen skal tilrettelegges med universell utforming – jfr. krav i teknisk forskrift.

Universell utforming er vist ivaretatt i landskapsplanen bl.a. ved:

- Hovedinnganger i øst og vest og inngang i sør har universell tilgang.
- Uteoppholdsområdene og de forskjellige delområdene er utformet med stigning slik at de kan nås av bevegelseshemmede.
- Det er HC-parkering ved hovedinngang.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er ikke kjennskap til mulige uønskede hendelser som kan påvirke planområdet eller hendelser som utbyggingen kan utløse.

Klima- og miljøkonsekvenser

Området er ubebygget, og forslaget vil derfor medføre tap av natur. Dette er hensyntatt ved å lage et kompakt anlegg, og legge bebyggelse og tiltak ut mot veiene. Det gjør det mulig å regulere 38 % av planområdet til grønnstruktur. Dette omfatter to myrer og et felt med edellauvskog. En myr som skal bevares inngår også i byggeområdet.

Bygging vil medføre utslipp. Parkeringsdekning er vurdert utfra bruk og beliggenhet, og det er lagt vekt på sambruk. Gang/sykkelveinnett er godt utbygget, og bussdekninger vurdert som god. Parkeringsdekning er i samsvar med kommuneplanen.

Det er ellers krav til at skolebygget skal oppfylle krav definert i Futurebuilt sitt kriteriesett «Futurebuilt nZEB-kriterier for nær- nullenergibygg» Bygget skal i tillegg Bream-sertifiseres med minimums nivå «good».

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt slik de er beskrevet i naturmangfoldsrapporten. Planforslaget følger opp med disse tiltakene:

- Edellauvskogsområdet er sikret som hensynssone og tilhørende bestemmelser. I forhold til det registrerte området er hensynssonen noe redusert. Dette gjelder et areal hvor det er foreslått overvannsløsning og plassering av sti.
- Området med store eiketrær og lind ligger utenfor planområdet, og det er derfor ikke knyttet bestemmelser til dette.
- De tre myrene er sikret med hensynssoner og tilhørende bestemmelser. To av disse ligger i grønnstrukturområdet, en inne i skolens område
- En stor del av planområdet er foreslått som grønnstruktur og knytter seg opp mot større friområder nord for planområdet.
- I områdene regulert til grønnstruktur kan det tilrettelegges med stier. Forøvrig vil vegetasjon, store og gamle trær, stedegne arter, forekomster av død ved og eksisterende vegetasjon få stå uberørt.
- Bestemmelsene suppleres med krav om at det skal utarbeides tiltaksplan for håndtering av fremmede arter.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

- Kommunen må kjøpe arealet som i dag eies av Randesund Tomteutvikling AS. Det foreligger avtaler for dette. Rammen for tomtekjøpet ligger i eget prosjekt og inngår ikke i summen under.
- Investeringsramme for nybygg og uteområde er rullert inn i økonomiplan, og ramme er satt til kr 421 millioner
- Kommunen ved bygg- og eiendomsforvaltning skal stå for drift og vedlikehold av skole og skolens uteområder (inkl internveier mm) og turvei. Kostnadene er anslått til ca. 5 mill. kr. pr. år (2023-priser).
- Kommunen ved idrett skal stå for idrettsdrift og vedlikehold av bane og flerbrukshall. Kostnadene er anslått til ca. 1 mill kr. pr. år (2023-priser).
- Kommunen ved parkvesenet vil stå for vedlikehold av grønnstruktur. Kostnadene er anslått til ca. 30 000 kr. pr. år (2023-priser).
- Økte driftskostnader foreslås lagt inn ved rullering av handlingsprogrammet.

Oppsummering

Utbyggingen vil gi området et flott og framtidsrettet skoleanlegg med gode og solrike utearealer. Idrettsanlegget med hall og bane vil være et løft for fritidsaktivitetene og et nytt positivt tilbud i bydelen.

Det har lyktes å få til et kompakt anlegg der en god miljøprofil er en forutsetning for kommende utbygging. Anlegget er tilpasset terrenget i den grad det er mulig å få til med de funksjonene det skal legges til rette for.

Store deler av det ubebygde området sikres fortsatt bruk som lokalt tur- og lekeområde. Med videre utbygging i tilstøtende områder vil dette bli enda viktigere. Grunnet bevaring av natur så har byggeområdet avsatt til offentlig formål i overordnet reguleringsplan samlet sett en relativt lav utnyttelse, og det er prioritert å avsette større arealer til grønnstruktur fremfor å utnytte tomte til ytterligere kommunale funksjoner slik opprinnelig reguleringsplan forutsatte.

Med skolen som samlingssted og møteplass og forretningen som kommer like ved blir dette et «nærsenter» på Lauvåsen.

Plan og bygg anbefaler at planforslaget vedtas.

Åsmund Åmdal, 23.09.2024

Punkt 182/24: 975 E3 Kongsgård/Vige - havne- og industriområde, endring av reguleringsplan - sluttbehandling

Bilag

Vedtak byst, 30102024, Sak 151/24, 975 E3 Kongsgård/Vige - havne- og industriområde, endring av reguleringsplan - sluttbehandling

1. Endret plankart, sist datert 29.05.2024
2. Endrede bestemmelser, sist datert 23.09.2024
3. Planbeskrivelse, sist datert 05.07.2024
4. Vei tegning
5. ROS-analyse
6. Høringsinnspill



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024004136
Saksbehandler Jøran Syversen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	17.10.2024	182/24
2 Bystyret	30.10.2024	155/24

975 E3 KONGSGÅRD/VIGE - HAVNE- OG INDUSTRIOMRÅDE, ENDRING AV REGULERINGSPLAN - SLUTTBEHANDLING

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 17.10.2024 SAK 182/24

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

Bystyret vedtar endring av reguleringsplan for Kongsgård/Vige – havne – og industriområde med plankart sist datert 29.05.2024 og bestemmelser sist datert 23.09.2024.
(10/1)

Voteringer:

Byutviklingsdirektørens innstilling vedtatt med 10 mot 1 stemme, MDG.

18.10.2024

Punkt 183/24: Forslag til utvidelse av fredningsområde for hummer i Kristiansand

Bilag

Vedtak byst, 30102024, Sak 149/24, Forslag til utvidelse av fredningsområde for hummer i Kristiansand

Infoskriv fra Fiskeridirektoratet - ønsker at flere kommuner etablerer nye fredningsområder for hummer

Kunngjøring FVN 21-10-2023

Kunngjøring kommunens hjemmeside 20.10.2023 - Ønsker innspill til nye hummerfredningsområder

Saksprotokoll areal og miljøutvalget sak 158-24



Dato 19. september 2024
Saksnr.: 2020096622-27
Saksbehandler Trond Johanson
Godkjent av Aase Margrethe Hørsdal
Tone Iglebæk
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang

Areal- og miljøutvalget
Bystyret

Møtedato

17.10.2024
30.10.2024

Forslag til utvidelse av fredningsområde for hummer i Kristiansand

Forslag til vedtak

1. Kristiansand bystyre anmoder Fiskeridirektoratet å igangsette en prosess med inkluderende høring for å etablere hummerfredningsområder på følgende områder i Kristiansand:
 - a. Sjøområdene i fredningssonen rundt sjøfuglreservatene i Kristiansand
 - b. Området som i dag er avsatt til havbeite for hummer ved Oksøy
 - c. Utvidelse av eksisterende hummerfredningsområde ved Sandvigdalsfjorden

Sammendrag

For å gi et bedre vern av havet i Kristiansand vedtok bystyret 28.09.22 at det skal vurderes nye områder for hummerfredning i Kristiansand.

I dag er det et hummerfredningsområde i Kristiansand. Dette er etablert i Sandvigdalsfjorden, vest i Kristiansand.

Kristiansand kommune inviterte gjennom kunngjøring i Fedrelandsvennen den 21.10.23 og gjennom info på kommunens hjemmeside den 20.10.23 enkeltpersoner, lag, foreninger og fiskere til å sende inn forslag til nye hummerfredningsområder i Kristiansand.

Innspillperioden var satt frem til 11.11.23.

Det kom inn 18 innspill fra enkeltpersoner, lag og foreninger. Alle høringsinnspillene er positive til tiltak som gir bedre forhold for hummerbestanden og kommer med begrunnede forslag til nye hummerfredningsområder.

Areal og miljøutvalget har i tillegg, i forbindelse med sin høringsuttalelse til fornyet konsesjon for hummerhavbeite den 12.09.24, foreslått at Fiskeridirektoratet gjennomfører en høringsrunde om hele eller deler av havbeite-området ved Oksøy egner seg til å omgjøres til et hummerfredningsområde. Utvalget vedtok videre at det er ønskelig med ytterligere hummerfredningsområder eller utvidelse av eksisterende fredningsområde.

Kommunedirektøren vurderer at alle innspillene til nye hummerfredningsområder er godt beskrevet, og det er gode argumenter for de konkrete områdene. Kommunedirektøren anbefaler bystyret å følge opp innspillene om nye hummerfredningsområder i sjøområdene i fredningssonen rundt sjøfuglreservatene, området som i dag er avsatt til havbeite for hummer ved Oksøy og utvidelse av eksisterende hummerfredningsområde ved Sandvidalsfjorden.

Kristiansand kommune ber Fiskeridirektoratet om å sende forslaget på nasjonal høring.

Camilla B. Dunsæd
Kommunedirektør

Ragnar Evensen
Byutviklingsdirektør

Vedlegg:

Infoskriv fra Fiskeridirektoratet - Ønsker at flere kommuner etablerer nye fredningsområder for hummer
Kunngjøring FVN 21.10.2023
Kunngjøring kommunens hjemmeside 20.10.2023 - Ønsker innspill til nye hummerfredningsområder
Saksprotokoll areal og miljøutvalget sak 158/24, 12.09.2024

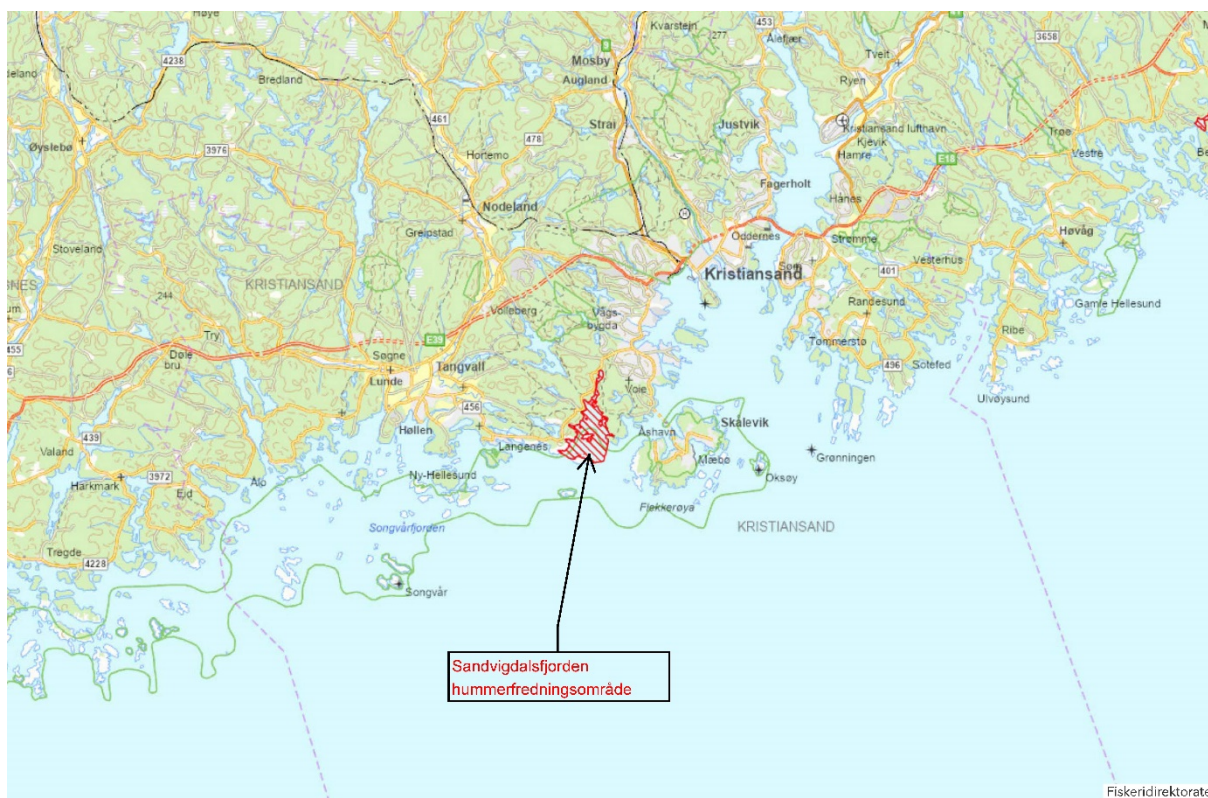
Saksutredning

Bakgrunn for saken

For å gi et bedre vern av havet i Kristiansand vedtok bystyret 28.09.22 at det vurderes nye områder for hummerfredning i Kristiansand.

I dag er det et hummerfredningsområde i Kristiansand. Dette ligger i Sandvigdalsfjorden, avgrenset av Torsteinsneset i øst, Helleviga/Romsviga i vest, Tjamsøya i syd og fastlandet i nord.

Avgrensningen er vist på kartet under.



Figur 1 Oversikt over gjeldende hummerfredningsområde i Sandvigdalsbukta

Kartet er også tilgjengelig digitalt på [Fiskeridirektoratets kartside](#).

Fredningsområder har flere positive effekter

Forskning i fredningsområdene viser positive effekter på bestanden av hummer i områdene:

- Hummeren er større og hunnene bærer dermed flere og større egg, noe som igjen gir større larver med bedre evne til å overleve.
- Det er dokumentert at larver driver ut av områdene og bidrar til hummerrekrutteringen utenfor fredningsområdene.
- Det foregår også en viss utvandring av større hummer fra fredningsområdene. Det vil imidlertid ta enda noen år før utviklingen i bestanden inne i fredningsområdene eventuelt kan vise den fulle effekten av slik utvandring.

Fredningsområder er et reguleringstiltak som kommer i tillegg til de mer tradisjonelle reguleringene, som krav til utforming av teiner, begrensninger i antall teiner og regulering av når det er tillatt å fange hummer. Den lave bestand av hummer gjør det nødvendig å videreutvikle reguleringene, og erfaringene så langt viser at fredningsområder peker seg ut som et viktig og relevant tiltak.

Mer info om effekter av hummerfredning finnes på [Fiskeridirektoratets hjemmesider](#).

Ved behandling av Bystyresak 154/2 - Oppstart av faglig utredning av Oksøy-Ryvingen landskapsvernområde som nasjonalpark fattet bystyret slikt vedtak:

.....

- 2. Bystyret ønsker å vurdere ulike modeller for bedre vern av havet i Kristiansand, i tråd med Norges internasjonale forpliktelser om 30 % marint vern. Bystyret ber derfor om en sak om muligheten for flere hummerreservater og andre vernesoner i utvalgte områder. (49/22).*

Ved behandling av sak 158/24 – Hummerhavbeite lokalitet 34377 Oksøy – uttalelse til fornyet konsesjon fra Kristiansand kommune, fattet areal- og miljøutvalget slikt enstemmige vedtak:

- a) Kristiansand kommune ber Agder fylkeskommune avslå søknaden om forlenget konsesjon for havbeite ved Oksøy, fordi virksomheten nå er annerledes enn det man fikk konsesjon til i 2014. Bedriften fikk havbeitekonsesjon med mål om å sette ut 400 000 hummer-yngel i havet årlig, men dette har de gått bort fra. Nå kjøper de noen hummer på Fiskebrygga og selger eksklusive hummerfiskerettigheter.*
- b) Kristiansand kommune vil foreslå for Fiskeridirektoratet at de gjennomfører en høringsrunde om hele eller deler av havbeite-området ved Oksøy egner seg til å omgjøres til et hummerfredningsområde.*
- 2. I tillegg ønsker Kristiansand ytterligere hummerfredningsområder eller utvidelse av eksisterende fredningsområde.*

Fiskeridirektoratet har invitert interesserte kystkommuner med i en prosess for å etablere nye fredningsområder for hummer. Hummer har status som truet art i kategorien sårbar. Forskning i dagens fredningsområder viser at fredningen har positiv effekt på bestanden av hummer i områdene.

Fiske i saltvann reguleres av havressursloven, og de aller fleste reguleringene blir fastsatt av statlige fiskerimyndigheter. For hummerfiskets del blir alle regler fastsatt av staten.

Kommunene kan ta initiativ til å sette i gang en prosess med sikte på å etablere et fredningsområde for hummer. Kommunens forslag til fredningsområde må behandles politisk før det sendes over til Fiskeridirektoratet. Fiskeridirektoratet vurderer forslaget og sender forslaget ut på nasjonal høring. Fiskeridirektoratet kan deretter fastsette forskrift om fredningsområde med hjemmel i havressurslovens § 16. Fiskeridirektoratet har myndighet til å senere endre eller oppheve et etablerte fredningsområder.

Kristiansand kommune har tatt utfordringen fra Fiskeridirektoratet og ønsker med dette at det settes i gang en høringsprosess i regi av Fiskeridirektoratet for å etablere nye hummerfredningsområder i Kristiansand.

Hummeren blir hardt beskattet og fredningsområder har vist seg som et positivt tiltak for å øke bestanden. Kristiansand er en av de tre kommunene med høyeste antall registrerte hummerfiskere i landet og den kommunen med flest hummerfiskere pr. sjøareal.

Enkeltpersoner, lag, foreninger og fiskere er invitert til å sende inn forslag til områder. Områdene som kan foreslås må ha gode hummerbestander og ha en lett identifiserbar utstrekning.

Forslag til nye hummerfredningsområder oppsummeres og fremmes politisk før de eventuelt oversendes Fiskeridirektoratet for videre prosess.

Innspill til nye hummerreservater kunne sendes Kristiansand kommune i perioden 20.10. - 11.11.23.

Høringsinnspill

Det er kommet inn 18 høringsinnspill. Mange av områdene som er meldt inn er overlappende. Alle innspillene er godt beskrevet, og det er gode argumenter for de konkrete områdene. Følgende områder er foreslått i innspillperioden:

- Sjøarealer i Randesund, avgrenset av Østre Randøy – Torsøya, Stokken og fastlandet i nord. Området kan videre inkludere sjøarealene avgrenset av Kalvøya, Hærøya og Tømmerstø brygge. Områdene oppgis å være gode områder for hummer.
- Området rundt Store- og Lille Lyngholmen i Vestergapet og områdene rundt Borøya, Uvår og Søgne. Det oppgis å være mye hummer i disse områdene og områdene er lett identifiserbare.
- Kristiansandsfjorden, avgrenset av Gammeløya i vest opp mot Kroodden og med avgrensning i øst fra Dvergsnestangen til Dvergsøya og i syd fra Kinn til Asperøya ved Flekkerøy. Dette området foreslås av flere og oppgis å være egnet til fredningsområde.
- Området som er avsatt til hummerhavbeite utenfor Flekkerøy foreslås av flere å endres til hummerfredningsområde siden det ikke lenger settes ut hummeryngel i dette området. Noen foreslår hele området og andre foreslår bare den delen vest for Oksøy, som Flekkerøy Hummer i egen regi har totalfredet, også for medlemmene i andelslaget.
- Området rundt Torvefjorden, avgrenset av Okse i syd, Amfenes i øst, Rivenes i vest og fastlandet i nord. Området oppgis å være strategisk for at hummeryngel ikke driver av gårde med strømmen og vil forhåpentligvis gi økt lokal bestand.
- Sjøarealene rundt eksisterende sjøfuglreservater. Her er det allerede ferdsels- og ilandstigningsforbud i perioden 15.04 – 15.07. Dette er områder med avgrensning som er kjent for de fleste og som kan være viktige områder for hummer. Hummerfredning vil også medføre mindre ferdsel og fiske på andre arter som er viktige for sjøfugl, som igjen oppgis å være positivt for sjøfugl i området hvor det er flere arter som er rødlistet. Disse områdene er foreslått av flere enkeltpersoner i tillegg til lag- og foreninger.
- Enkelte er positive til fredningsområder for hummer, men ikke for andre arter.
- Flere foreslår å utvide eksisterende hummerfredningsområde i Sandvigdalsfjorden, helt ut til Lyngholmen i syd og Vestergabet i øst.

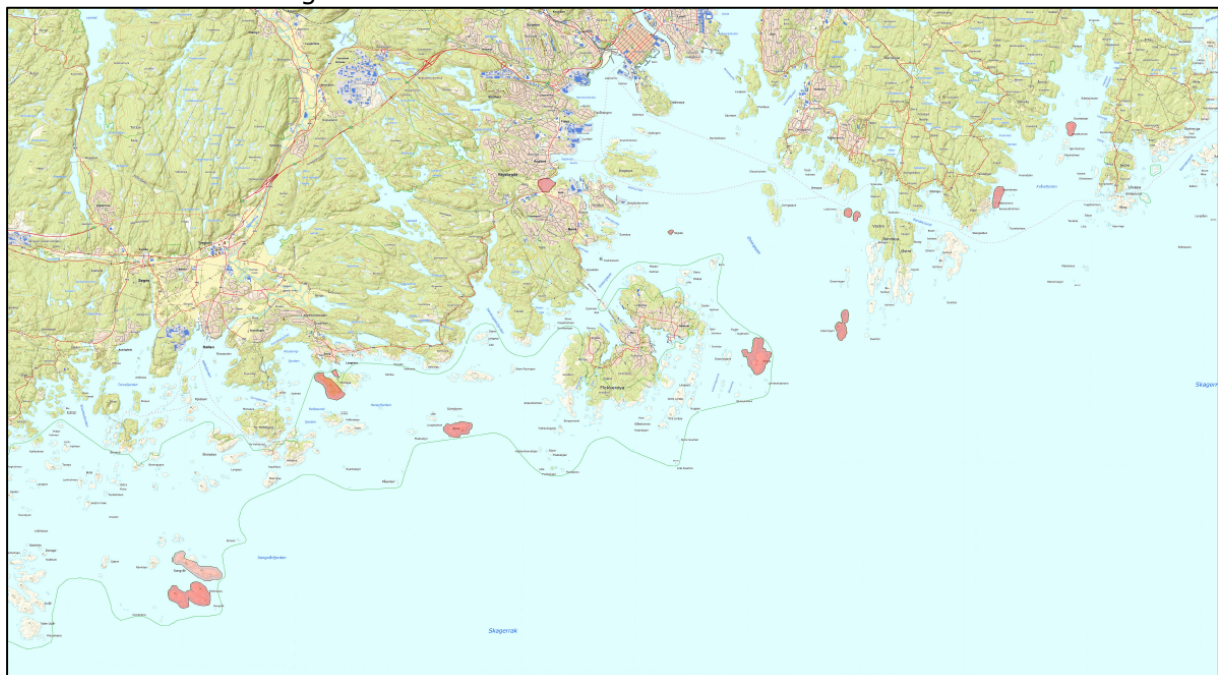
Alle innkomne innspill er journalført på saken, og er synliggjort i samlekartet under.

Forslag til nye hummerfredningsområder er vist med blå farge. Eksisterende hummerfredningsområde i Sandvigdalsbukta er vist med grønn farge.



Figur 2 Oversikt over samlet forslag til hummerfredningsområder i Kristiansand som er kommet inn under høringen. Nye områder er vist med blå flate. Blå flate ved Oksøy, øst for Flekkerøy er sammenfallende med eksisterende område for hummerhavbeite. Grønn flate viser eksisterende hummerfredningsområde.

Kartet under viser tematisk oversikt over sjøfuglreservatene. Områdene er fredet i medhold av naturmangfoldloven.



Figur 3 Kartet viser oversikt over sjøfuglreservatene med sjøareal i Kristiansand. For oversiktens skyld er avgrensningen av Oksøy – Ryvingen landskapsvernområde vist på kartet med tynn, grønn linje.

Juridisk grunnlag

Fiske i saltvann reguleres av havressursloven, og de aller fleste reguleringene blir fastsatt av statlige fiskerimyndigheter. For hummerfiskets del blir alle regler fastsatt av staten.

Det er kommunen som må ta initiativ til å sette i gang en prosess med sikte på å etablere et fredningsområde for hummer.

Kommunens beslutning om å ta initiativ oversendes til Fiskeridirektoratet. Den videre prosessen gjennomføres av kommunen i samspill med Fiskeridirektoratet. Prosessen omfatter å:

- utarbeide forslag til områder
- kartlegge fiskeriaktiviteten i dem
- identifisere og vurdere eventuelle interessemotsetninger
- holde lokale høringer

Kommunens forslag til fredningsområde må behandles politisk før det sendes over til Fiskeridirektoratet. Fiskeridirektoratet vurderer om forslaget er tilstrekkelig dokumentert, og sender forslaget ut på nasjonal høring. Etter høring kan Fiskeridirektoratet fastsette forskrift om fredningsområde med hjemmel i havressurslovens § 16. Fiskeridirektoratet har kompetanse (myndighet) til å senere endre eller oppheve et etablerte fredningsområder.

I sjøfuglreservatene er det et generelt ferdselsforbud på land og i sjøareal rundt (i et areal avgrenset av 50 meter fra land) i perioden 15.04 – 15.07. Formålet med fredningen er å bevare livsmiljøet for plante- og dyrelivet i området, særlig ut fra hensynet til sjøfuglene og deres hekkeplasser.

Denne ferdselsrestriksjonen innebærer at det ikke er tillatt å fiske i denne perioden. Dette forbudet gjelder imidlertid ikke for utøvelse av fiske for manntallsførte yrkesfiskere med fiskeriregistrerte båter.

Det pågår egen vurdering om ferdselsforbudet skal utvides i forkant og etterkant av dagens ferdselsforbud til å omfatte perioden 15.03 til 15.08. Denne utredningen har vært på høring i regi av Statsforvalteren og er sendt til videre avklaring i Miljødirektoratet.

Hummerfiske er åpent i perioden 01.10 kl. 08.00 til og med 30.11. Utover denne perioden er hummer fredet. Fangst av hummer er regulert av [forskrift om høsting av hummer](#).

Anbefaling av nye områder til hummerfredning

Hummerfredning i tilknytning til sjøfuglreservatene:

Sjøfuglreservatene har en kjent avgrensning med et eksisterende ferdsels- og fiskeforbud i perioden 15.04 – 15.07 (unntatt yrkesfiskere). Det pågår utredning om denne perioden skal utvides til 15.03 – 15.08. Sjøarealene rundt sjøfuglreservatene er gode fiskeplasser for hummer og hummerfredning i disse områdene vil være et effektivt virkemiddel for å oppnå bedre forhold for hummerbestanden i Kristiansand.

Utvidelse av eksisterende hummerfredningsområde:

Eksisterende hummerfredningsområde i Sandvigdalsbukta er et viktig område for hummerbestanden i Kristiansand. Utvidelse som foreslått vil innlemme flere viktige områder for hummer og bidra til bedre forhold for hummerbestanden i Kristiansand. Areal- og miljøutvalget vedtok at de ønsker utvidelse av eksisterende fredningsområde.

Hummerfredning i område avsatt til hummerhavbeite ved Oksøy utenfor Flekkerøy:
Hummerhavbeiteområdet utenfor Flekkerøy har god produksjon av hummer. Eksisterende konsesjon til Flekkerøy hummer DA, er under revisjon flere uttaler seg negativt til fornyelse av denne på grunn av privatisering av hummerfiske og at det ikke lengre slippes ut hummeryngel fra eget klekkeri. Areal- og miljøutvalget vedtok den 12.09 at Kristiansand kommune vil foreslå for Fiskeridirektoratet at de gjennomfører en høringsrunde om hele eller deler av havbeite-området ved Oksøy egner seg til å omgjøres til et hummerfredningsområde.

Etablering av hummerfredningsområder som foreslått vil gi et svært viktig bidrag til hummerbestanden i Kristiansand. Områdene som foreslås er små arealer og få områder og det vil fortsatt være gode muligheter for et viktig rekreasjons- og næringsmessig fiske etter hummer for alle.

Kommunedirektøren vurderer at alle innspillene til nye hummerfredningsområder er godt beskrevet, og det er gode argumenter for de konkrete områdene. Kommunedirektøren anbefaler bystyret å følge opp innspillene om nye hummerfredningsområder i sjøområdene i fredningssonen rundt sjøfuglreservatene, området som i dag er avsatt til havbeite for hummer ved Oksøy og utvidelse av eksisterende hummerfredningsområde ved Sandvigdalsfjorden, og ber Fiskeridirektoratet om å sende forslaget på nasjonal høring.



Figur 4 Kartet viser oversikt over områder som kommunedirektøren foreslår vurdert til nye hummerfredningsområder i Kristiansand. Områdene er vist med lilla og rød farge. Grønn flate viser eksisterende hummerfredningsområde i Sandvigdalsbukta.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

1. Kristiansand bystyre anmoder Fiskeridirektoratet å igangsette en prosess med inkluderende høring for å etablere hummerfredningsområder på følgende områder i Kristiansand:
 - a. Sjøområdene i fredningssonen rundt sjøfuglreservatene i Kristiansand
 - b. Området som i dag er avsatt til havbeite for hummer ved Oksøy
 - c. Utvidelse av eksisterende hummerfredningsområde ved Sandvigdalsfjorden

Punkt 184/24: Referatsaker til areal- og miljøutvalget 17.10.2024

Bilag

Kokleheia 31 - gbnr 31_307 - Statsforvalterens behandling av klage på vedtak om avvisning av klage

Kristins vei 42 - gbnr 40_369 - Statsforvalterens behandling av klage over vedtak om oppføring av garasje

Oftenesheia 16 - gbnr 431_22 - Statsforvalterens behandling av klage over avslag på søknad om dispensasjon for sandpåfylling

Oppstartsvarsel og høring av planprogram for Detaljregulering for Fjellhaldeponi - Nikkelverket (Glencore)

Varsel om oppstart av detaljregulering for Strai Kjøkken



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024000074
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	17.10.2024	184/24

REFERATSAKER TIL AREAL- OG MILJØUTVALGET 17.10.2024

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 17.10.2024 SAK 184/24

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget tar referatsakene til orientering.
(Enst)

18.10.2024