

REFERAT By- og stedsutviklingsutvalget d. 21-01-2021

Møtedato Torsdag d. 21. januar 2021 kl. 09:00

Møtested Fjernmøte

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 7.1.2021.....	3
Møtedokumenter.....	5
GID 30/1, 30/6 og 32/39 Torridalsveien 386 Deling av eiendom Behandling etter jordloven § 12.....	8
Ålefjærveien 154 - 116/4 mfl. deling jordlovsbehandling.....	23
Marikåpeveien 47, 37/866 - påbygg, innglassing av takterrasse.....	29
Dvergssnessvingen 2, politisk behandling.....	37
Borøya 33B - 425/159 - søknad om dispensasjon for oppføring av brygge med adkomststi.....	45
Jegersberg lysløype - detaljregulering - offentlig ettersyn.....	47
1536 Detaljregulering, Stemtjønn skytebane - fastsettelse av planprogram.....	58
Røyrås Næringsområde– detaljregulering - 532/4 mfl - prinsippavklaring.....	66
Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 21.1.21.....	69
Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 14.1.2021.....	72

Sak 11/21: Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 7.1.2021

Vedlegg

Protokoll By- og stedsutviklingsutvalget 07.01.21



Dato 6. januar 2021
Saksnr.: 2021000197-1
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
21.01.2021

Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 7.1.2021

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner protokollen fra møte 7.1.2021.

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Sak 2021000197-4: Møtedokumenter

Vedlegg

Møteinnkalling By- og stedsutviklingsutvalget 21.01.2021



Møteinnkalling

By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato: 21.01.2021 kl. 08:30

Møtested: Søgne rådhus Tangvall

Arkivsak: 2021000197

Eventuelt forfall må meldes snarest til tlf 41107134 eller e-post
Eva.Ottesen@kristiansand.kommune.no. Vararepresentanter møter etter innkalling fra
møtesekretær.

Grunnet koronarestriksjoner så er møtet ikke åpent for publikum og vil bli streamet.
Møtet overføres direkte på kommunens hjemmeside <https://kristiansand.kommunetv.no/>
Møtet kan også sees i opptak.

Program

8:30	Befaringen starter fra Kirkegata v/Kiwi
8:45 – 9:00	Torridalsveien 386
9:20 – 9:35	Ålefjærveien 154
9:40 – 9:55	Marikåpeveien 47
10:15 – 10:30	Dvergsnessvingen 2
11:15 – 11:30	Borøya 33B
11:50 – 12:20	Lunsj
12:20 – 12:50	Informasjon om DISPRK v/Statsforvalteren
12:50	Behandle sakene

SAKSKART	
11/21	Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 7.1.2021
12/21	GID 30/1, 30/6 og 32/39 Torridalsveien 386 Deling av eiendom Behandling etter jordloven § 12
13/21	Ålefjærveien 154 - 116/4 mfl. deling jordlovsbehandling
14/21	Marikåpeveien 47, 37/866 - påbygg, innglassing av takterrasse
15/21	Dvergsnessvingen 2, politisk behandling
16/21	Borøya 33B - 425/159 - søknad om dispensasjon for oppføring av brygge med adkomststi
17/21	Jegersberg lysløype - detaljregulering - offentlig ettersyn
18/21	1536 Detaljregulering, Stemtjønn skytebane - fastsettelse av planprogram

19/21	Røyrås Næringsområde- detaljregulering - 532/4 mfl - prinsippavklaring
20/21	Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 21.1.21

Sign.
Ole Magne Omdal
Leder i utvalg

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

Vedlegg

30/1 og 30/6 - Søknad om deling - behandling etter jordloven § 12 - begrunnelse for søknaden

Ref delingssøknad for gnr.30_1, 30_6 og 32_39.msg

VS_ Gjelder sak behandlet i fylkeslandbruksstyret i januar eller februar 2002.msg

30/1 og 30/6 - Notat etter befaringen 18.11.20

Re_ 30_1,32_39 og 30_6 i Kristiansand.msg

Re_ 30_1,32_39 og 30_6 i Kristiansand.msg

Vurdering av om gnr. 30 bnr. 1, gnr. 30 bnr. 6 og gnr. 32 bnr. 9 i Kristiansand kommune er en driftsenhet

30/1 og 30/6 - spørsmål om driftsenhet - jf jordloven § 12

VEDLEGG

20201112144844_Skjult innhold.pdf

30 1 og 30 6 driftsenhet



Dato 7. januar 2021
Saksnr.: 2020099282-15
Saksbehandler Anne Brattås
Godkjent av

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
21.01.2021

GID 30/1, 30/6 og 32/39 Torridalsveien 386 Deling av eiendom Behandling etter jordloven § 12

Forslag til vedtak

Kristiansand kommune avslår i medhold av jordloven § 12 deling av driftsenheten med GID 30/1, 30/6 og 32/39 i Torridalsveien 386. Det vises til begrunnelse gitt i saksutredningen.

Sammendrag

Bakgrunn for søknaden er at det skal foretas en fordeling av dødsbo etter Irene Ellinor Løvås som døde 23.06.2020. Driftsenheten søkes delt mellom de to døtrene hennes. Den ene datteren, Gro- Synne Ingebricson ønsker å overta hele GID 30/6, og eier i dag en halvpart av GID 30/6 og GID 30/24, og moren står registrert som eier av den andre halvparten. Den andre datteren, Linn Irene Løvås (søker) ønsker å overta GID 30/1 og GID 32/39 der Irene Ellinor Løvås er registrert eneeier. Begge døtrene er nå bosatt på Østlandet.

Vedlegg:

30/1 og 30/6 - Søknad om deling - behandling etter jordloven § 12 - begrunnelse for søknaden

Ref delingssøknad for gnr.30_1, 30_6 og 32_39.msg

VS_ Gjelder sak behandlet i fylkeslandbruksstyret i januar eller februar 2002.msg
30/1 og 30/6 - Notat etter befaringen 18.11.20

Re_ 30_1,32_39 og 30_6 i Kristiansand.msg

Re_ 30_1,32_39 og 30_6 i Kristiansand.msg

Vurdering av om gnr. 30 bnr. 1, gnr. 30 bnr. 6 og gnr. 32 bnr. 9 i Kristiansand kommune er en driftsenhet

30/1 og 30/6 - spørsmål om driftsenhet - jf jordloven § 12

VS_ Anmodning om delingssamtykke - Gårdskart 4204-30_1_0 med tilknyttede grunneiendommer 30_1, 32_39 og 30_6. .msg

VEDLEGG

20201112144844_Skjult innhold.pdf

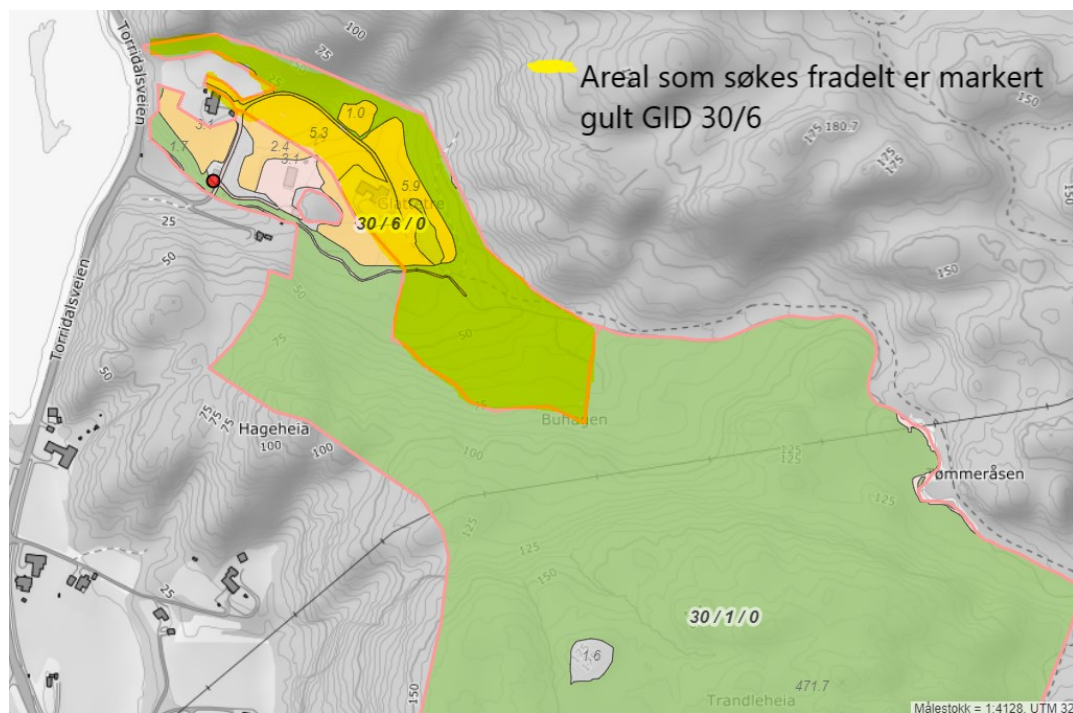
30 1 og 30 6 driftsenhet

KRISTIANSTAD TINGRETT.pdf

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Det vises til søknad mottatt 21.09.2020 om deling av landbrukseiendom med GID 30/1, 30/6 og 32/39 i Torridalsvegen 386, Kristiansand. Det er GID 30/6 som søkes fradelt fra driftsenheten.



Figur 1 Omsøkt areal gjelder GID 30/6. Kilde: Gårdskart (NIBIO).

Eierforhold:

GID 30/1 Irene Ellinor Løvås (død) eierandel 1/1

GID 30/6 Gro-Synne Ingebricson (tidligere Løvås) eierandel 1/2 (datter)

GID 30/6 Irene Ellinor Løvås eierandel 1/2 (datter)

GID 32/39 Irene Ellinor Løvås eierandel 1/1

Bakgrunn for saken er at det skal foretas en fordeling av dødsbo etter Irene Ellinor Løvås. Driftsenheten søkes delt mellom de to døtrene hennes. Gro-Synne Ingebricson ønsker å overta hele GID 30/6, og eier i dag en halvpart av GID 30/6 og GID 30/24. Linn Irene Løvås ønsker å overta GID 30/1 og GID 32/39. Hun eier fra før en boligtomt GID 30/19 og 30/11 som grenser direkte inntil GID 30/1. Saksbehandler fikk etter forespørsel til Fylkesmannen oversendt dokumenter fra tidligere konsesjonsbehandling i Fylkeslandbruksstyret av 21.02.2002. Kommunen innstilte til fylkeslandbruksstyret, og det ble fattet følgende vedtak: «I medhold av konsesjonsloven av 1974, jf. Bestemmelser gitt av Landbruksdepartementet 30.05.2000 gis herved Alf Einar Løvås og Gro Synne Løvås, Glattetre, Torridalsveien 386, 4618 Kristiansand konsesjon for erverv av gnr. 30 bnr. 6 og 22 i Kristiansand kommune til en pris av kr. 1.000.000,-. Dette dokument må medbringes for tinlysing.»

Det vises til brev til Fylkesmannen i Vest-Agder fra advokat Olav Andreas Bryge datert 02.09.99, der overskriften på brevet er: «Vedr. Gnr. 30, bnr. 4 og 6 i Kristiansand, eier Kristiansand kommune – spørsmål om fradeling/salg som tilleggsjord. Kristiansand kommune ble eier av gnr. 30 bnr. 4 og 6 i 1969. Kommunen skulle den gang selge bnr. 6. Det følger av i forbindelse med fradeling av GID 30/6 og salg av denne parsellen som tilleggsjord til Alf Einar Løvås: « Et vilkår for et slikt salg er at landbruksmyndighetene

samtykker til fradeling jfr. Jordlovens bestemmelser. Alf E. Løvås som er eier av gnr. 30 bnr. 1 er interessert i å kjøpe. Hans eiendom, som er på 600 da, har felles grense med bnr. 4 og 6. Arronderingsmessig ligger det derfor vel til rette for at gnr. 30 bnr. 6 tillegges hans eiendom dersom fradelingstillatelse gis. Det pekes videre på at gnr. 30 bnr. 1 har rettigheter til gnr. 30 bnr. 6 i form av beiterett, rett til driftsvei og opplagsplass. Alf Løvås har et meget stort behov for bnr. 6 driftsbygning/uthus til bruk for sin eiendom. Alf Løvås ønsker å bruke arealet til juletre- og pyntegrøntproduksjon. «.

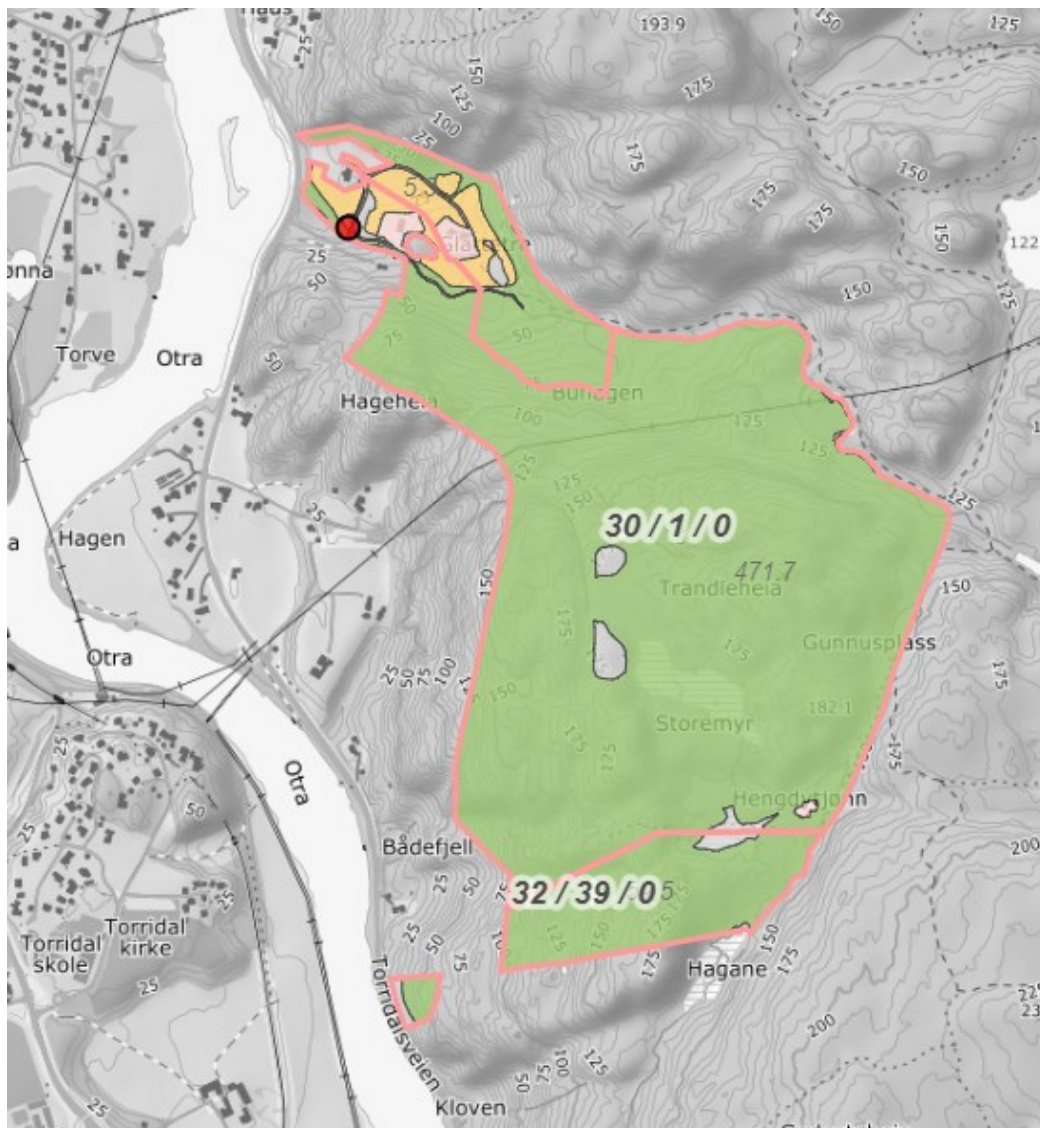
Nå søkes det om å dele fra GID 30/6, og det skrives i søknaden at eierne ikke er gjort kjent med at GID 30/6 er lagt under samme driftsenhet.

Befaring

Saksbehandler var på befaring på eiendommen sammen med søker Linn Iren Løvås den 18.11.20. Etter befaringen ble saken stilt i bero i påvente av at søker innhentet juridisk bistand. Den 16.12.20 mottok kommunen brev fra Advokatfirmaet Kjær ved advokat Jakob Bakka, og gjenopptok behandlingen av jordlovsaken. Advokat Bakka hevder i sitt brev at det kan oppstå konflikter i forhold til de to boligtomtene GID 30/24 som grenser inntil GID 30/6 (eid av Gro-Synne Ingebricson) og boligtomten med GID 30/19 som grenser inntil GID 30/1, som Linn Iren Løvås eier. En tillatelse til deling kan hindre framtidige konflikter knyttet til de to boligtomtene. I tillegg hevdes det at sameie kun skulle være av midlertidig varighet da GID 30/6 ble ervervet, og at planen hele tiden var at Gro-Synne Ingebricson skulle overta GID 30/6.

Opplysninger om eiendommen og omsøkt areal

Landbrukseiendommen har adresse Torridalsvegen 386, og ligger ca. 10 km fra Kristiansand sentrum. Driftsenheten består av gnr. 30 bnr. 1, gnr. 30 bnr. 6 og gnr. 32 bnr. 39. Dette er et småbruk som ikke er i aktiv drift.



Figur 2 Hele driftsenheten består GID 30/1, 30/6 og 32/39. Kilde: Gårdskart (NIBIO)

Areal	GID 30/1 Daa	GID 30/6 Daa	GID 32/39	Sum grunneiendom
Fulldyrka	8,5	13		21
Overflatedyrket jord	0			0
Innmarksbeite	0			0
Produktiv skog:	476	37	63	576
Annet markslag	8	1	3	12
Bebyggd,samf, vann,bre	5	4		9
Totalt areal	497	54	66	617

Kilde: Gårdskart (NIBIO).

Fordeling på teiger: Eiendommen består av 4 teiger.

Beskrivelse av tidligere drift på eiendommen

Det har vært planteproduksjon på eiendommen, dvs. frukt- og bær dyrking, pyntegrønt, og ulike jordbruksvekster bl.a. potet og gras dyrking. Det har vært hester på beite, og tidligere ble det også drevet med birøkt. Det foreligger ikke jordleieavtale for jordbruksarealet nå, og jorda er den senere tid ikke aktivt drevet. Søker sier det har vært henvendelser fra interesserte leietakere. Jordbruksarealene bærer preg av å ikke ha vært slått eller beitet de senere årene, og det er en del løvoppslag i beite.

Gro Synne Ingebricson eier også GID 30/24 som er en parsell som opprinnelig var tenkt som boligtomt til henne med 3,1 daa fulldyrka jord og 0,6 daa produktiv skog. I følge matrikkel ervervet hun denne når hun var 6 år gammel, i 1984 fra sine foreldre. Teigen ble utskilt fra GID 30/6 i 1975. Driftsbygningen er over 100 år gammel og brukes nå til lager.



Figur 3 Gårdsbebyggelsen på gnr. 30 bnr. 6 der Gro Synne Løvås eier en halvpart av eiendommen. Eiendommen er bebygd med våningshus, låve og garasje. Våningshuset er beboelig. Låven er lite tidsmessig, og brukes kun til lager. Foto: 18.11.20.



Figur 4 Bolighuset på gnr. 30 bnr. 1. Huset og hagen her er godt vedlikeholdt. Foto:18.11.20.

Alf Einar Løvås og hans datter Gro Synne Ingebricson søkte om konsesjon for erverv av GID 30/6 og 30/22, i 2001. Kristiansand kommune var overdrager. Vedtak om konsesjon ble behandlet av Fylkeslandbruksstyret den 21.01.02, sak 2001/06618/KG, se vedtak under:

« I medhold av konsesjonsloven av 1974, jf. Bestemmelser gitt av landbruksdepartementet 30.05.2000 gis herved Alf Einar Løvås og Gro Synne Løvås, Glattetre, Torridalsveien 386, 4618 Kristiansand konsesjon for erverv av gnr. 30 bnr. 6 og 22 i Kristiansand kommune.» Det framgår av søknadsskjema punkt 14 at ervervet er tilleggsjord til GID 30/1.



Figur 5 Jordet som ligger på gnr. 30 bnr. 6. Dette er på 5,3 daa og er i følge Gårdskart registrert som fulldyrket. Foto: 18.11.20.



Figur 6 Gårdsvei til tunet på gnr. 30 bnr. 6 og videre adkomstveg til bakenforliggende skog på gnr. 30 bnr. 1. Foto: 18.11.20.

Spørsmålet om eiendommen er en driftsenhet

Kommunen sendte brev til Fylkesmannen i Agder den 29.09.2020 med spørsmål om GID 30/1 og 30/6 utgjør en driftsenhet. Eiendommen er registrert i gårdskart med følgende gnr/bnr: 30/1, 30/6 og 32/39. Fylkesmannen i Agder har i brev av 04.11.2020 vurdert spørsmålet om eiendommen bestående av GID 30/1, 30/6 og 32/39 er å anse som en driftsenhet:

Vedtak fra Fylkesmannen i Agder av 04.11.20:

«Brukene gnr. 30 bnr. 1 og 6 og gnr. 32 bnr. 39 i Kristiansand kommune utgjør en driftsenhet.»

Vedtaket kan påklages til Landbruksdirektoratet innen 3 uker fra mottagelsen av vedtaket. Søker opplyser i e-post mottatt den 12.11.20 at vedtaket fra Fylkesmannen ikke ville bli påklaget.

Fylkesmannen skriver følgende i sin vurdering: « *Det er på det rene at brukene er og har vært på samme eierhånd i lang tid. Vurderingstemaet om brukene er å anse som en driftsenhet etter jordloven § 12 kommer dermed til anvendelse. Vi legger til grunn*

kommunens opplysning om eierforholdene på de forskjellige brukene, og har merket oss at det er forskjellige eierforhold på et av brukene. Jordlovens delingsforbud gjelder imidlertid også for det tilfelle at eiendommen eller ideell eierandel er på samme eierhånd.

Det var Kristiansand kommune som overdro gnr. 30 bnr. 6 til Alf og Gro Synne Løvås i 2002. I konsesjonssøknaden ble det opplyst fra Alf og Gro Synne Løvås at eiendommen skulle være tilleggsareal til gnr. 30 bnr. 1.

Brukene ligger ellers med kort avstand til hverandre og ligger drifts- og arronderingsmessig greit til rette for å drives sammen. Brukene har heller ikke tilstrekkelig ressursgrunnlag hver for seg til å bestå som selvstendige bruk. Etter vår vurdering er det ikke tvil om at brukene må anses som en driftsenhet, hvilket også var konsesjonssøkers intensjon når gnr. 30 bnr. 6 ble ervervet i 2002.»

Rettigheter:

I følge brev til Fylkesmannen fra Advokat Olav Andreas Bryge datert 02.09.99, i forbindelse med salg av GID 30/6 fra Kristiansand kommune til Alf Einar Løvås og Gro Synne Løvås, så fremgår det at gnr. 30 bnr. 1 har rettigheter til gnr. 30 bnr. 6, bl.a. beiterett, rett til driftsvei og opplagsplass for tømmer.

Bebyggelse på eiendommen



Figur 2 Gårdsbebyggelse på GID 30/6 og GID 30/1.



Figur 3 Gro Synne Ingebricson ervervet GID 30/24 allerede i 1984 og overtok denne teigen etter sine foreldre. Planen var at denne skulle brukes til boligtomt. Teigen grenser inn til GID 30/6.

På GID 30/1: Torridalsveien 386

Enebolig, BRA 153 m² og 3 garasjer/uthus. Byggeår 1969 i følge e-post mottatt 12.11.20. Huset fremstår godt vedlikeholdt. Det var her Irene Ellinor og Alf Einar Løvås bodde.

På GID 30/6: Torridalsveien 390

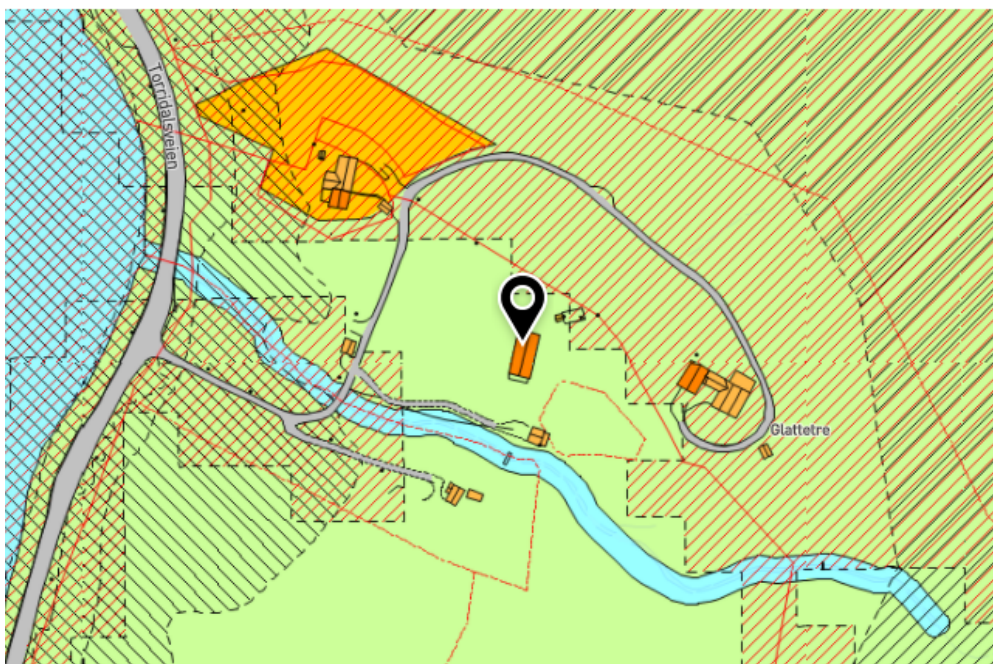
Våningshus, BRA 135 m². Byggeår 1878. Huset trenger en del vedlikehold, men er ellers beboelig.

Låve, BRA 208 m². Låven er lite tidsmessig, og det er behov for renovering dersom denne skal brukes i forbindelse med drift på eiendommen.

Garasje, 22 m²

Planstatus for omsøkt areal:

I følge kommuneplanens arealdel ligger eiendommen innenfor areal avsatt til landbruks- natur- og friluftsmål med hensynssone friluftsmål (H530). Det er angitt faresone med ras og skredfare på deler av eiendommen. Del av teig med GID 30/6 er lagt ut til bebyggelse og anlegg, se kartutsnitt under.



Figur 4 Utsnitt av kommuneplan. Den sorte pilen peker på bolighuset på GID 30/1, og den gamle gårdsbebyggelsen på GID 30/6 ligger rett øst for det nyeste bolighuset. Det orange feltet er avsatt til bebyggelse og anlegg, for øvrig er det LNFR-areal. Kilde: Kommunekart (Norkart)

Formålet med fradelingen

Formålet med delingen er at det skal opprettes to mindre bruk med hvert sitt bolighus og tilhørende landbruksareal, som hver av døtrene kan overta.

Juridisk grunnlag

Lov om jord av 12. mai 1995 nr. 23

§ 1 Føremål

«Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.»

§ 12.Deling

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpakting, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området. Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønns må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom. Andre punktum gjeld ikkje når jordskifteretten deler ein eigedom etter jordskiftelova § 3-7.

Dersom deling ikkje er rekviert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Departementet kan gi forskrift om høve til frådeling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova."

Vurdering

Hensynet til en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket

Det har ikke vært aktiv drift på eiendommen de senere årene. Eiendommen ligger relativt bynært, ca. 10 km fra Kristiansand sentrum, og vil være attraktiv for fast bosetting og som et småbruk. Eiendommen kan egne seg både til tradisjonelt landbruk og hagebruk. Det vises til formålet med jordloven, og at vernet av arealressursene skal vektlegges. En fradeling av gnr. 30 bnr. 6 medfører at over halvparten av det fulldyrka arealet går tapt. I tillegg medgår 37 daa produktiv skog og gårdsbebyggelse. Det vil være svært uheldig med tanke på tap av viktige arealressurser. En frykter for at deling raskt kan medføre at eiendommen blir omdisponert til annet formål enn landbruk, særlig fordi det ligger i et attraktivt område med hensyn til bosetting.

Hensynet til vernet av arealressursene

Formålet med bestemmelsen om deling i jordloven er å sikre at arealressursene blir disponert på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger.

Deling medfører at en taper bruket for viktige arealressurser som jord, skog og bygningsmasse mm. Bruket har fra før et svakt ressursgrunnlag, og ved fradeling vil en tappe bruket for viktige ressurser.

Drifts- og miljømessige ulemper.

Bakgrunnen for gnr. 30 bnr. 6 i sin tid ble kjøpt var at det skulle være tilleggsjord til gnr. 30 bnr. 1. Det fremgår også i brevet til Fylkesmannen fra advokat Olav Andreas Bryge datert 02.09.1999, der det stilles spørsmål om fradeling/salg som tilleggsjord for gnr. 30

bnr. 4 og 6 og at Alf Løvås i sin tid hevdes å ha et meget stort behov for bnr. 6 siden der var driftsbygning han kunne ha bruk for. Det henvises også til beiterett, rett til driftsvei og opplagsplass for tømmer. I søknaden av 10.09.2001 er det også krysset av for at gnr. 30 bnr. 6 og Gnr. 30 bnr. 22, skal være tilleggsjord til gnr. 30 bnr. 1. Teigene grenser inntil hverandre og det gir en god driftsmessig løsning at disse drives samlet. Det at jordstykkene ligger i ulike høyder i terrenget og har forskjellig arrondering og størrelse, er vanlig her i Agder. Selv om teiger har ulike egenskaper, f.eks. jordtyper, produksjonsegenskaper og solforhold, er ikke det grunnlag for å tillate deling av eiendom. Dersom eiendommen deles som omsøkt, vil det medføre oppdeling av det største sammenhengende fulldyrka arealet, slik at arronderingen blir dårligere. En kan ikke se at en deling gir noen driftsmessige fordeler.

Hensynet til en driftsmessig god løsning

GID 30/6 alene har svært begrenset driftsgrunnlag, med ca. 13 daa fulldyrka jord og 37 daa produktiv skog. Sammen med GID 30/1 og 32/9 har en styrket ressursgrunnlaget. Selv om det ikke er aktiv drift på eiendommen i dag, så kan det å holde eiendommen samlet bety muligheter for framtidig drift innen f.eks. hagebruk eller småskala landbruk. Det vises til rundskriv M-1-2013 om omdisponering og deling, avsnitt 7.3.4: Deling av eiendom med flere registerbenevnelser. «Det er et vilkår at de forskjellige delene er på samme eierhånd. En spesiell situasjon har en når en eiendom eies av en person i eneeie og personen også har en sameiepart i en annen eiendom. Sameieparten og eiendommen vil da være på samme eierhånd.» Det bekreftes også fra Fylkesmannen at disse er på samme eierhånd.

En vurderer at GID 30/1, 30/6 og 32/39 som grenser til hverandre er godt egnet til å drives sammen. Det gir den beste arronderingsmessige løsningen, og er i tråd med formålet i jordloven.

Hensynet til kulturlandskapet

Med hensyn til kulturlandskapet så er det viktig at jordbruksarealet blir aktivt drevet. Dersom ny eier/e ikke kan drive jordbruksarealet selv, så er det krav om 10-årig skriftlig jordleieavtale og jordbruksarealet leies bort til bruk i nærheten som trenger tilleggsjord. Advokatfirmaet Kjær påpeker at eier av landbrukseiendommen plikter å holde dyrket mark i hevd. Om dette skal skje ved utleie eller egen drift er ikke avklart, og beror på omstendighetene. De nye eierne har ønske om å vedlikeholde og opprettholde kulturlandskapet. En antar at det framover vil bli aktiv drift ut fra det som beskrives fra søker, men driftsform og hvilken produksjon er ikke avklart. Slik eiendommen nå fremstår, med preg av gjengroing, så vil det være nødvendig med aktiv drift og evt. beitedyr for å hindre videre gjengroing. En vurderer at dette med drift kan gjenopptas så snart eiendommen er overført til ny eier, og at dette hensynet vil bli ivaretatt.

Hensynet til bosetting

Det er ikke sterke bosettingshensyn som gjør seg gjeldende i dette området. Bruket ligger kun 10 km fra Kristiansand sentrum, og det må sies å være bynært. Interessen for eiendommen vil trolig være stor ved evt. salg. Slike småbruk så bynært er attraktive salgsobjekter med tanke på bosetting og småskala landbruk.

Andre hensyn som er vurdert:

I forhold til overdragelse av eiendom så er det slik advokat Bakka beskriver uheldig å innvilge konsesjon når det oppstår sameie i landbrukseiendom. Her er også konsesjonsloven § 9 klar: «*Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes.*»

Det var foreldrenes ønske at døtrene skulle overta hver sin eiendom. Slike avtaler er privatrettslige, og ikke en del av det vi skal vurdere etter jordloven. Økonomiske hensyn er også privatrettslige forhold som ikke kan tillegges vekt. Det er et mål å unngå sameie ved overdragelse av landbrukseiendommer. Det kunne derfor gitt en god løsning at det blir en eier for hele driftsenheten. Det kan evt. søkes om å dele fra det ene bolighuset,

fortrinnsvís det på GID 30/1, med en passende tomt. Det er en mulig løsníng for å unngå sameie videre, og en unngår å tappe driftsenheten for jord- og skogbruksareal i vesentlig grad.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

Etter en samlet vurdering gir By- og stedsutviklingsutvalget ikke tillatelse til deling av driftsenheten bestående av GID 30/1, 30/6 og 32/39, Torridalsveien 386. En deling som omsøkt vil svekke brukets driftsgrunnlag vesentlig og er i strid med formålet i jordloven.

Sak 13/21: Ålefjærveien 154 - 116/4 mfl. deling jordlovsbehandling

Vedlegg

Delingssak, gnr. 116 bnr. 4 og 5 i Kristiansand kommune - klage fra Knut Inge Brandsvoll v_adv 839927_1_1

Vedtak BYSTED, 20082020, Sak 86/20, Ålefjærveien 154 - 116/4 klage på avslag etter jordloven § 12

Ålefjærveien 154 - 116/4 klage på avslag etter jordloven § 12

Utfyllende kommentarer til klage på vedtak i fradeling fra gnr. 116, bnr. 4 mfl

2020007877-1 Ålefjærveien 154 - 116_4 og 116_5 - deling jordlovsbehandling 371589_9_1 (2)

Søknad om fradeling

kart

kart 116 4

Kart 35 3



Dato 5. januar 2021
Saksnr.: 2020007877-10
Saksbehandler Ann Elin Teksdal
Godkjent av

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
21.01.2021

Ålefjærveien 154 - 116/4 mfl. deling jordlovsbehandling

Forslag til vedtak

Kristiansand kommune gir i samsvar med jordloven § 12 ikke tillatelse til fradeling av omsøkte areal fra gnr. 116, bnr. 4 mfl.

Sammendrag

Kommunen avslo 2.4.2020 med hjemmel i jordloven § 12 søknad om fradeling av arealer fra landbrukseiendom 116/4 mfl. Formålet med fradelingen var videresalg til landbrukseiendom 35/3. Vedtaket ble påklagd. Klagen ble behandlet av By- og stedsutviklingsutvalget (BSU) 20.08.2020. BSU opprettholdt enstemmig parksjefens vedtak og saken ble oversendt fylkesmannen i Agder for avgjørelse.

Fylkesmannen i Agder opphevd 21.10.2020 kommunens vedtak i sak 2020007877 Ålefjærveien 154 – 116/4 og 116/5 – deling jordlovsbehandling. Kommunen ble bedt om å foreta en totalvurdering av både avgiverbruket og kjøpers bruk om hva som gir den beste totalløsningen ut fra jordlovens §§ 1 og 12.

Vurdering

Omsøkte fradeling er en vesentlig svekkelse av 116/4 mfl. som landbrukseiendom og ikke i samsvar med jordlovens formål og vilkårene for deling i § 12. Selv om en oppnår en rasjonaliseringsgevinst for mottaker eiendommen 35/3 vurderes denne fordelen som klart mindre enn den ulempen en fradeling vil påføre 116/4 mfl.

I forhold til vern av arealressurser på en landbrukseiendom er presedens særlig viktig når delingen ikke innebærer full bruksrasjonalisering. Arealressursene på 116/4 vurderes best vernet ved at 116/4 mfl opprettholdes som en samlet enhet.

Aase Hørsdal
Parksjef
sign.

Glenn O. Austegard
enhetsleder landbruk og friluftsliv
sign.

Vedlegg:

Gnr. 116 bnr. 4 og 5 i Kristiansand kommune, vedtak fra fylkesmannen i Agder

Vedtak BYSTED, Sak 86/20,

Ålefjærveien 154 - 116/4 klage på avslag etter jordloven § 12

Utfyllende kommentarer til klage på vedtak i fradeling fra gnr. 116, bnr. 4 mfl

Ålefjærveien 154 - 116_4 og 116_5 - deling jordlovsbehandling

Søknad om fradeling

kart

Saksutredning

Kommunen avslo 2.4.2020 med hjemmel i jordloven § 12 søknad om fradeling av arealer fra landbrukseiendom 116/4 mfl. Formålet med fradelingen var videresalg til landbrukseiendom 35/3. Vedtaket ble påklagd av søker. Klagen ble behandlet av By- og stedsutviklingsutvalget (BSU) 20.08.2020. BSU opprettholdt enstemmig parksjefens vedtak og saken ble oversendt fylkesmannen i Agder for avgjørelse.

Fylkesmannen i Agder opphevd 21.10.2020 kommunens vedtak av 2.04.2020. Kommunen ble bedt om å foreta en totalvurdering av både avgiverbruket og kjøpers bruk om hva som gir den beste totalløsningen ut fra jordlovens §§ 1 og 12.

Delingssøknaden går i korthet ut på at 23 daa av fulldyrka jord og ca. 40 daa annet areal samt stall med 8 stallplasser, leskur og paddocker søkes fradelt landbrukseiendom 116/4 mfl og solgt som tilleggsareal til landbrukseiendom 35/3.

For opplysninger om eiendommene og lovgrunnlaget vises det til jordlovsvedtak av 3.4.2020 og saksfremstilling til by- og stedsutvalget 20.08.2020.

Vurdering

Formålet med delingsbestemmelsen i jordloven er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere, jf. rundskriv M1/2013 pkt. 72.

I jordlovens § 12, tredje til femte ledd står det:

«Ved avgjørd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området. Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.»

Det er de landbruksmessige hensyn som danner utgangspunkt for delingsvurderingen. «Dersom disse momentene ikke taler mot deling, skal deling gis Jf rundskriv M-1/2013 kap, 8.3.2». Dette innebærer samtidig at dersom disse momentene helt eller delvis taler mot deling, vil det være grunnlag for å avslå søknaden.

En god bruksrasjonalisering kan være en fordel som kan tillate deling i enkelte tilfeller. Forutsetningen er da et fordelen for driftsenheten som mottar ressurser er større enn ulempene for eiendommen som gir ressurser.

Vurdering av konsekvensene av en fradeling for avgiverbruk (116/4 mfl.) og kjøpers bruk (35/3) etter jordloven § 12

Avgiverbruk (116/4 mfl.)

116/4 mfl. er en landbrukseiendom som bestående av flere ulike ressurser. Arealressurser omfatter jord, skog/utmark, bygninger og andre ressurser som kan komme til nytte i forbindelse med landbruksvirksomhet på gården. Begrepet arealressurser er hentet fra jordloven § 1.

Driften på eiendommen har siden 2005 vært utleie av stallplasser og beite, juletreproduksjon, avvirkning og vedproduksjon.

Fylkesmannen skriver i sitt vedtak at det ikke er drift av betydning på arealene og at de er bortleid til kjøper. Eier har i perioden 2009-2019 søkt og fått innvilget produksjonstilskudd etter gjeldene regelverk. Eier har også søkt produksjonstilskudd for 2020. For å være berettiget produksjonstilskudd må det drives vanlig jordbruksproduksjon på en eller flere eiendommer jf. forskrift om produksjonstilskudd. Eiers søknad om produksjonstilskudd indikerer jordbruksdrift på eiendommen også i 2020.

En fradeling av 23 daa fulldyrka jord av eiendommens totale jordbruksareal på 26 daa samt stall med plass til 8 hester, leskur og paddocker vil redusere eiendommens ressursgrunnlag og redusere eiendommens inntektsmuligheter.

Ved fradeling av tilleggsjord vil vurderingen av om en deling fører til en driftsmessig god løsning både være knyttet til den eiendommen som deles, og til den eiendommen som tilleggsareal legges til. Det skal tas stilling til om total løsningen ved delingen fører til en driftsmessig god løsning.

Jordbruksareal og stall vurderes å være vesentlig ressursgrunnlag for inntekspotensial for eiendommen. Det vurderes derfor som viktig å ta vare på de samlede ressursene som eiendommen har. En deling som omsøkt vil svekke driftsgrunnlaget på eiendommen.

Landbrukspolitisk er det en målsetting om å opprettholde en variert bruksstruktur, bl.a. med hensyn på bosetting og kulturlandskap, samtidig som det legges til rette for at fradeling av tun på små og mellomstore bruk kan tillates, når det øvrige arealet selges som tilleggsareal til aktive brukere og salget fører til en driftsmessig god løsning.

Dersom eier av en landbrukseiendom etter en fradeling kun sitter igjen med gårdstunet med en naturlig avgrenset tomt og resten av arealene blir solgt som tilleggsareal til andre landbrukseiendommer, vil fradelingen bli vurdert som full bruksrasjonalisering. Ved omsøkte fradeling oppnår en kun en delvis bruksrasjonalisering. Rest eiendommen etter fradelingen vil fremstå som en mindre rasjonell enhet hvor grunnlaget for fremtidig drift og vedlikehold blir vesentlig svekket. Det vil være en fare for at resten av arealene går ut av drift etter en fradeling. Bruket ligger sentralt og potensialet for utleie av stallplasser eller annen landbruksdrift på eiendommen vurderes som godt. I sentrale strøk er det viktig å sikre et sterkt jordvern med mest mulig rasjonelle eiendommer. Fradelingen vurderes ikke som en god driftsmessigløsning for bruket som søkes delt.

116/4 mfl	Arealer før fradeling	Arealer etter ev. fradeling
Fulldyrka jord	26,3	3
Innmarksbeite	2,9	2
Produktiv skog	978	948,3
Annet areal	113,3	102,3
Sum	1 120,5	1 055,6

Kjøpers bruk (35/3)

35/3 er en landbrukseiendom med aktivitet knyttet til ridesenter/sprangridning og avlsoppdrett. I forbindelse med etablering av ridesenter på eiendommen er ca. 8 daa av eiendommens jordbruksareal godkjent omdisponert etter jordlovens § 9 for bygging av ridehall, paddocker og ridebane. Jordressursene tilhørende 116/4 vurderes ikke som bedre vernet ved en fradeling og salg enn ved dagens bruk.

Dersom eiendommen får tilført omsøkte arealer og stall vil den få styrket sitt ressursgrunnlag. Alle eiendommer som får tilført ressurser vil få styrket sitt ressursgrunnlag. Det søkes ikke om produksjonstilskudd for arealene på eiendommen.

35/3 har adkomst til 116/4 via en traktorvei, deler av traktorveien går over 37/8. Om det foreligger noen rettigheter over denne eiendommen er ikke kjent for kommunen. Avstand fra driftssenter på 116/4 til det jordet som ligger lengst fra driftssenteret er ca. 2 km, mens avstand fra driftssenter på 35/3 til det jordet som ligger lengst fra driftssenteret er ca. 1.5 km. Rasjonaliseringsgevinst pga kortere driftsvei til arealene vurderes som svært lav.

35/3	Areal fordeling
Fulldyrka jord	26*
Overflatedyrka jord	10
Innmarksbeite	6*
Produktiv skog	625
Annet areal	153
Sum	820

Antall daa fulldyrka/innmarksbeite er lavere enn angitt på gårdskart for eiendommen da deler av disse arealene er godkjent omdisponert til paddocker/ridebaner.

Omsøkte deling vil innebære kun en delvis bruksrasjonalisering, resteiendommen vil fremstå som en mindre rasjonell enhet der grunnlaget for framtidig drift blir vesentlig svekket. Selv om en oppnår en rasjonaliseringsgevinst for 35/3 vurderes fordelene med denne som vesentlig mindre enn den ulempen det er å svekke 116/4 mfl.

Fylkesmannen mener videre at kommunen har vektlagt at kjøper ikke driver landbruk på sin eiendom og at dette er feil da hestedrift er landbruksdrift etter jordloven på lik linje med annet dyrehold på landbrukseiendom, men samtidig gir dette ingen rett til å fradele arealene.

Deler av driften på begge eiendommene er knyttet til hold av hest og jordbruksarealene blir på begge eiendommene benyttet til beite for hester. For 116/4 har utleie av stallplasser og beite vært en del av driftsopplegget på eiendommen fra 2005. Flere landbrukseiendommer i kommunen har utleie av stallplasser som en viktig inntektskilde til gården. Hester inngår også ved beregning av arealgrunnlaget i produksjonstilskudd når areal- og kulturlandskapstilskudd beregnes jf gjeldene jordbruksavtale. Fra 2016 har aktiviteten på 35/3 vært knyttet til ridesenter/sprangridning og avlsoppdrett. Begge eiendommene vurderes med bakgrunn i ressursgrunnlag og arealstatus i gjeldene kommuneplan som landbrukseiendommer hvor jordloven gjelder.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

Omsøkte fradeling vurderes å være en vesentlig svekkelse av 116/4 mfl som landbrukseiendom og ikke i samsvar med jordlovens formål og vilkårene for deling i § 12. Selv om en oppnår en rasjonaliseringsgevinst for mottaker eiendommen 35/3 vurderes denne fordelene som klart mindre enn den ulempen en fradeling vil påføre 116/4.

I forhold til vern av arealressurser på en landbrukseiendom er presedens særlig viktig når delingen ikke innebærer full bruksrasjonalisering. Dagens arealressurser på 116/4 mfl oppnår et best vern ved at 116/4 mfl forblir samlet som en enhet.

Sak 14/21: Marikåpeveien 47, 37/866 - påbygg, innglassing av takterrasse



Dato 5. januar 2021
Saksnr.: BYGG-20/05330-5
Saksbehandler Einar Sagen
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
21.01.2021

Marikåpeveien 47, 37/866 - påbygg, innglassing av takterrasse

Forslag til vedtak

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jfr. samme lovs § 12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan"

Sammendrag

Det søkes om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplans bestemmelse punkt 1.1.1. om maksimalt bruksareal for påbygg av vegger og tak på eksisterende takterrasse over garasje som uisolert utestue med motorisert tak som kan åpnes og lukkes og vegger i glass som kan åpnes og lukkes. Dette er en prinsippsak som vil få betydning for mange flere eiendommer.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

SAKSFREMSTILLING

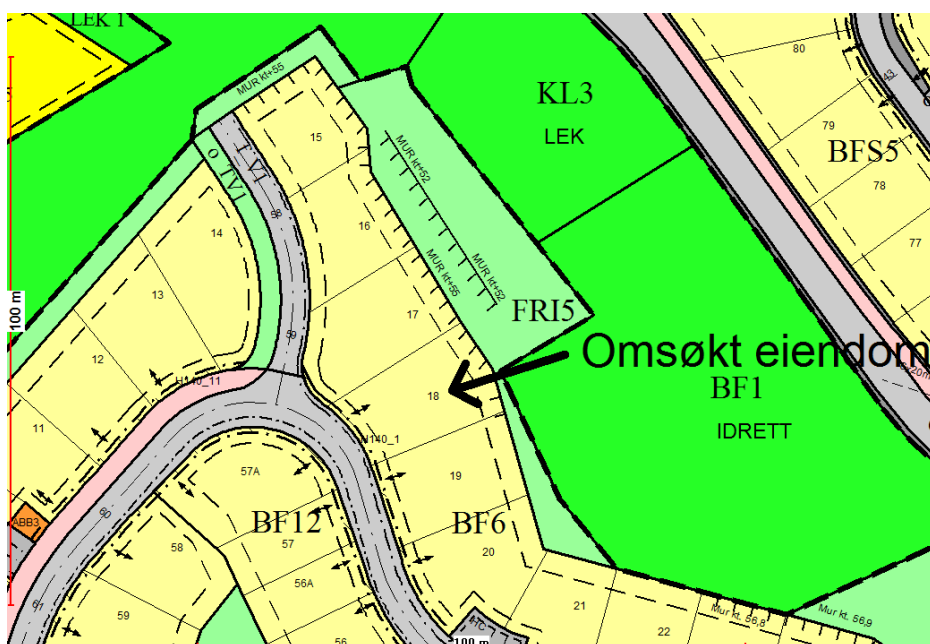
Oversiktskart



Figur 1 Oversiktskart over området

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er innenfor reguleringsplan for Justneshalvøya, Felt C3, plan nr. 899D. Godkjent: 16.01.2013. Revidert, mindre endring: 07.02.2017. Formål: Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse – BF6, tomt nr. 18.



Figur 2 Utsnitt av detaljreguleringsplan

Aktuell bestemmelse:

1.1.1 Bebyggelse

Bebyggelsen skal oppføres innenfor begrensningene knyttet til grad av utnytting som er angitt på tabell. Høyde for topp gulv 1. etasje er vist som kotehøyde i tabellen under. Enkelte tomter skal bebygges med en underetasje. Bygg med flere boliger og felles bilparkering med sportsbod kan anlegges under terreng uavhengig av angitte kotehøyder for bebyggelsen.

Tomt nr	BYA (m2) (Bygg + Parkering)	Maks BRA (m2)	Kotehøyde gulv 1.etg. - HO1 -	Maks kotehøyde Gesims/ møne	Bolig regulert med krav til antall underetasjer	Bo -enheter
18	150	280	59,5	66,0	m/ 1U	1

Over vises utsnitt av tabell til bestemmelsen 1.1.1. som fastsetter at maksimalt bruksareal (maks BRA) er 280 m² for omsøkte eiendom.

Eksisterende forhold

Eiendommen er bebygd med enebolig inkludert garasje.



Figur 3 Eksisterende forhold - skråfoto, sett fra vest (omsøkt takterrasse er merket med gul farge)

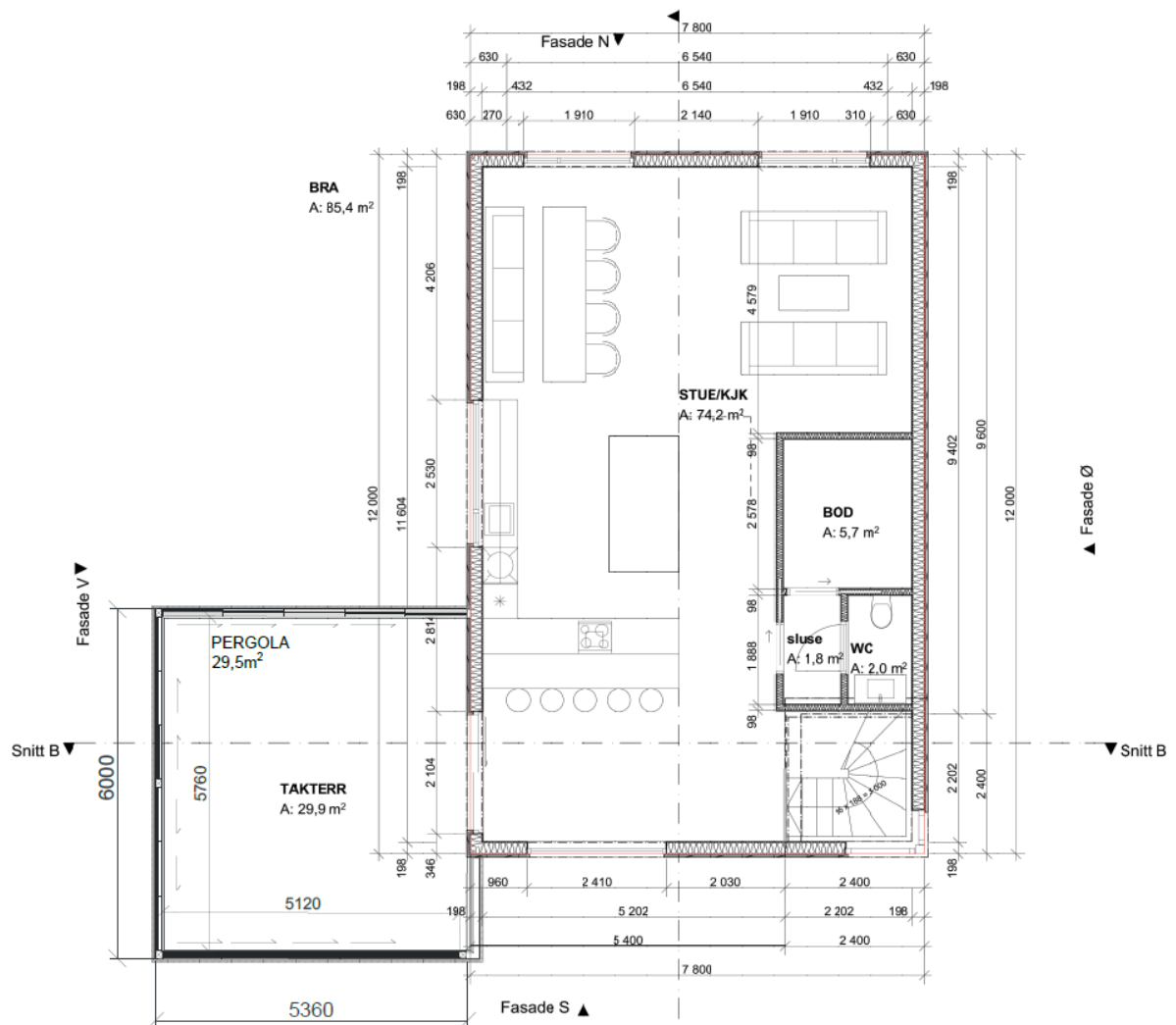
Søknaden

Det søkes om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplans bestemmelse punkt 1.1.1. om maksimalt bruksareal for påbygg av vegger og tak på eksisterende takterrasse over garasje som uisolert utestue med motorisert tak som kan åpnes og lukkes og vegger i glass som kan åpnes og lukkes.

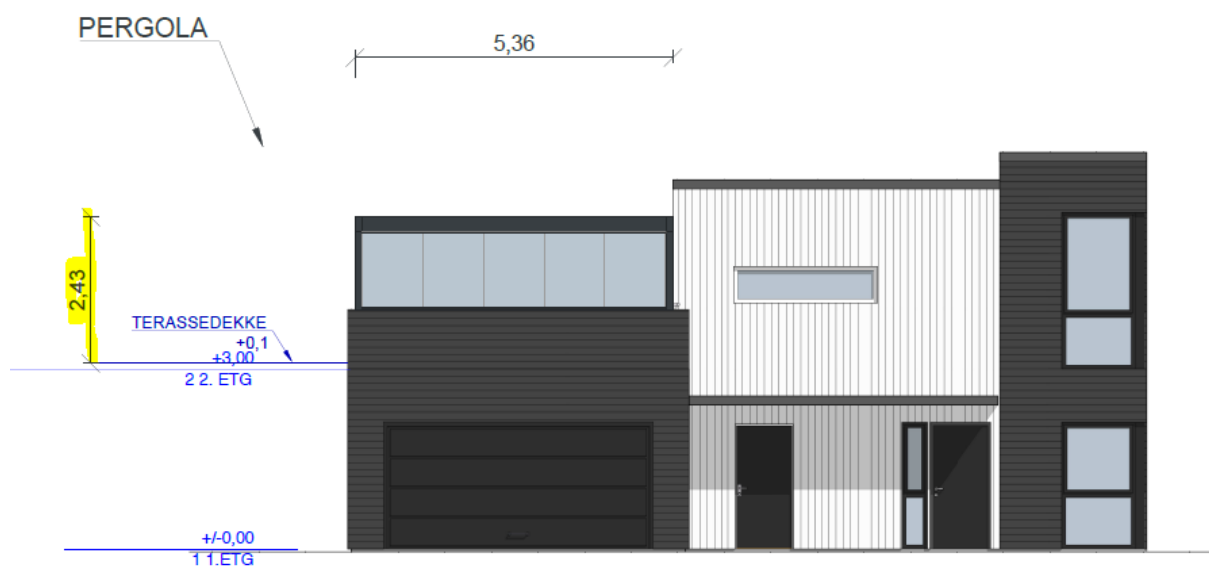
I søknaden er oppgitt at bruksareal for eksisterende bolig er på 280 m² BRA. Økning av bruksarealet, som på tegning er vist til 30 m², krever dispensasjon fra bestemmelsen om maksimalt bruksareal jf. punkt 1.1.1..



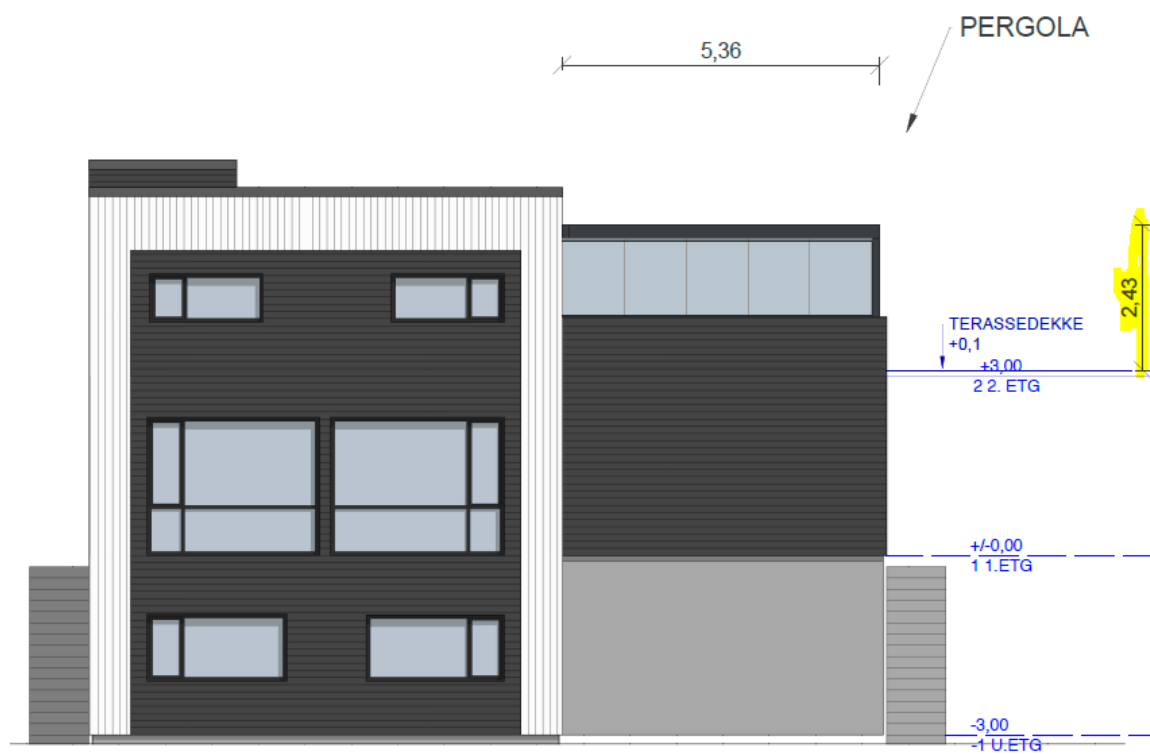
Figur 4 Situasjonskart, omsøkt påbygg er vist med blå farge



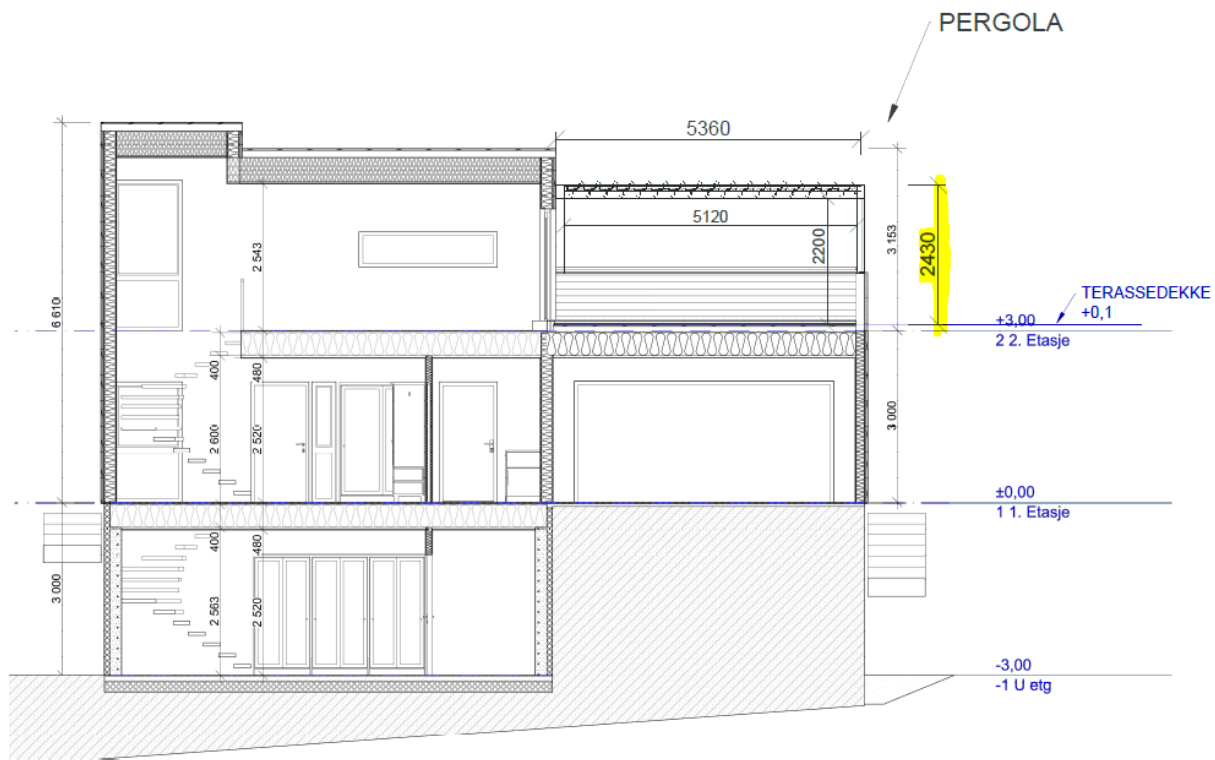
Figur 5 Plantegning



Figur 6 Fasade sør



Figur 7 Fasade nord



Figur 8 Snitt

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanens bestemmelse om maksimum grad av utnyttning for bruksareal (BRA) og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

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

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om maksimum grad av utnyttning for innglassing/påbygg av eksisterende takterrasse over garasje. Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at:

- Det søkes om et tiltak oppå en garasje som allerede fungerer som en uteplass. Tiltaket er et uisolert motorisert pergolatak hvor både tak og glassvegger på tre sider kan åpnes og lukkes. Tiltaket er av en karakter som er ekstremt transparent og av et veldig lett materiale, som gjør at det ikke kan stå lukket hele året, men har mulighet til å kunne skjerme for vær og vind ved behov. Tiltaket vil ikke påvirke formålet med bestemmelsen av utnyttelsesgrad negativt, men heller utfylle kravet om et uteoppholdsareal som er mer brukervennlig større deler av året. Omgivelsene vil heller ikke påvirkes negativt. Tiltaket vil øke BRA med

ca.11%. Hensynet til bebyggelse (§ 1.1.1) i denne konkrete saken vil ikke bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

- Tiltaket vil ha en stor betydning for bruken av uteplassen, hele året. Uteplassen er allerede bygget med terrasse oppå garasjen, som gjør at tiltaket ikke forringer bruken. Uteplassen er en stor del av hverdagen og med det flotte nordiske klima er det en klar fordel med muligheten for å skjerme oss for regn, vind og i noen tilfeller også sol. Med dette tiltaket vil uteområdet kunne nytes i større grad og skape litt magi i hverdagen. Fordelen med et slikt tiltak vil naturligvis være stor for å få et funksjonelt uteareal. Det er observert at nærliggende eiendommer i området har fått dispensasjon for utnyttelse utover reguleringsplan. Vi ber derfor kommunen gi dispensasjon i saken og anvende Pbl. 19. 1-2.

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra er:

- Hensikten med bestemmelsen om grad av utnytting er å sette en øvre ramme for bygningers volum over terreng. Derved reguleres den totale belastningen for omgivelsene og tettheten i et byggeområdet ved at forholdet mellom bebygget og ubebygget areal fastsettes. Graden av utnytting ivaretar hensynet til landskapskvaliteter, bevaring av vegetasjon, de visuelle fjernvirkninger, lys og luft i nærmiljøet m.v. I dette tilfellet er det fastsatt grad av utnytting for både bebygd areal (inntil 150 m² BYA) og bruksareal (maks. 280 m² BRA).

Innglassing av terrasser, veranda, balkonger mv. skal medtas i beregning av grad av utnytting, og hvor det skal beregnes bruksareal (BRA). Det er det samlede arealet innenfor bruksenheten som skal inngå i beregning av bruksarealet. Dette gjelder uavhengig av om arealet er definert som hoveddel eller tilleggsdel, jf. om innglassingen er isolert eller uisolert. Skillet mellom hoveddel og tilleggsdel angår bare lovlig godkjent bruk av arealet. Det vises til departementets tolkningsuttalelse av 06.07.2018 – 18/3013-2.

Felt C3 er et stort boligfelt innenfor reguleringsplanen for Justneshalvøya. Detaljreguleringsplanen legger opp til totalt 165 nye boenheter fordelt på 60 eneboligtomter, 8 stk. to-mannsboliger, 44 rekkehustomter samt 40 boenheter i leilighetsbygg. Tomtestørrelser på ca. 380 m². Felt C3 er omtrent ferdig utbygd. Det er noen få tomter i den østre delen av feltet der det ikke er godkjent oppført bebyggelse.

Boligene har flatt tak. Svært mange eneboliger har takterrasse i plan med gulv i øverste etasje eller lavere. Etter reguleringsbestemmelsene er det ikke tillatt med takterrasse over øverste plan, dvs. på taket til øverste etasje. Takterrassene varierer i størrelse og de største er opp mot 50 m². Noen har takterrasse på to sider av huset.

Dette er en prinsipp sak som vil få betydning for mange flere eiendommer. Det er viktig å ta vare på estetisk variasjon i området, slik at ikke all bebyggelse blir firkantede kasser. Bebyggelsen i området bør ha et variert estetisk uttrykk. En dispensasjon i dette tilfellet vil øke det bebygde volumet og vil føre til mindre variasjon i det arkitektoniske uttrykket. En økning av bruksarealet med 30 m² er en forholdsvis høy økning. Det vises til at detaljreguleringsplanen er av nyere dato.

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

Dersom by- og stedsutviklingsutvalget mener det er aktuelt med godkjenning av innglassing av takterrasser bør det skje ved en endring av reguleringsplanen og ikke ved dispensasjon.

Einar Sagen, 5. januar 2021

Sak 15/21: Dvergsnessvingen 2, politisk behandling

Vedlegg

BYGG-20_04732-1 Tegning ny plan 2. etasje

Dispensasjon

Nabomerknader

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning nytt snitt

A10-01 Situasjonkart.pdf

A20-02 1.etasje.pdf



Dato 20. november 2020
Saksnr.: BYGG-20/04732-14
Saksbehandler Sonja Sjølie
Godkjent av Venke Moe

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato

10.12.2020

**Dvergnessvingen 2 og 4 – 96/1055 og 96/1056,
Søknad om dispensasjon og rammetillatelse for en enebolig og
sammenføring av to boligtomter**

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget avslår i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jfr. samme lovs §12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan", søknad om dispensasjoner fra gjeldende reguleringsplan.

By- og stedsutviklingsutvalget har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Vilåårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens §19-2 foreligger ikke.

Sammendrag

Saken gjelder søknad om dispensasjon for sammenføring av to boligtomter og oppføring av en større enebolig med garasje, svømmehall og treningsrom med total BRA på 425,4m2 istedenfor de regulerte to boliger med 220m2. Den omsøkte boligen overskrider byggegrense fastsatt i plan, fraviker fra boligutforming og endrer på planens tomteinndeling samt boligstørrelse.

Plan- og bygningssjefen vurdere at sammenføyingen tilsidesetter hensynet i plasseringsbestemmelse og tomteinndeling i reguleringsplanen vesentlig. Videre vurderes det at de betydelige overskridelsene av byggegrense vil tilsidesette hensynet bak reguleringsplanens byggegrense og danne presedens innenfor planområdet. Plan- og bygningssjefen vurdere videre at en langstrakt bolig med 30m lengde tilsidesetter formålet bak bestemmelsen om enhetlig utforming med atriumshus i dette området.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

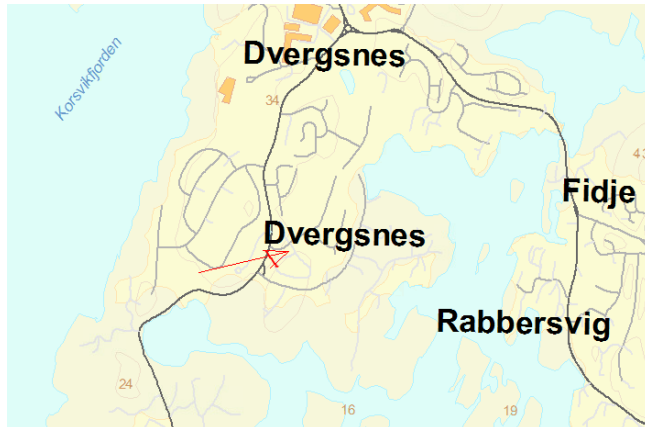
Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:
A10-01 Situasjonsskart.pdf
A20-02 1.etasje.pdf
Nabomerknader
Tegning ny fasade
Tegning ny fasade
Tegning ny fasade
Tegning ny fasade
Tegning nytt snitt
Dispensasjon
BYGG-20_04732-1 Tegning ny plan 2. etasje

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

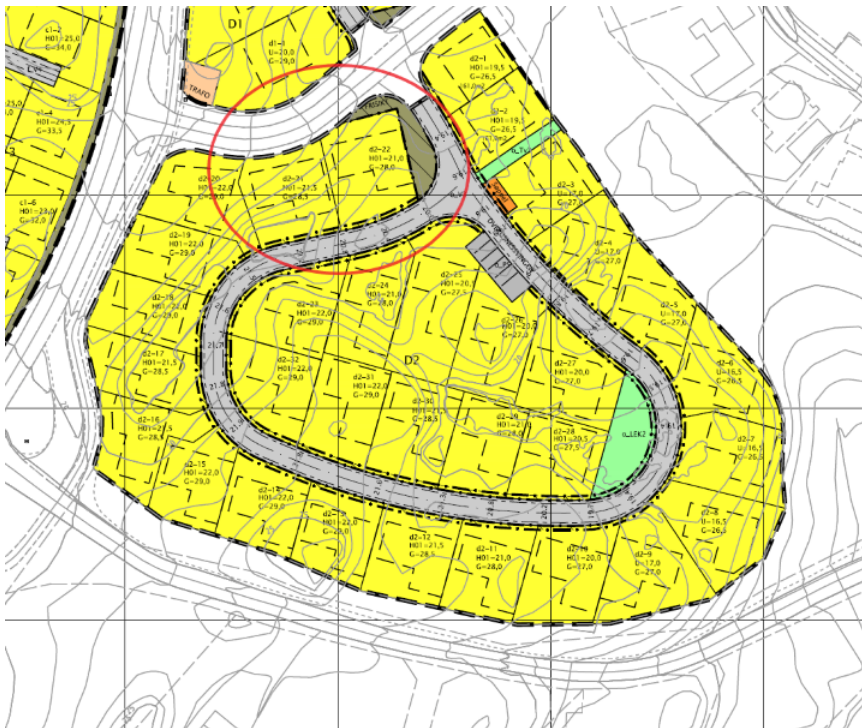
SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av reguleringsplan for Dvergsnes, felt B, sørlig del, delfelt C, D1 og D2.
Godkjent 15.04.14 Revidert 05.01.15 Formål bolig.



Dvergsnessvingen 2 og 4 er regulert til atriumshus i delfelt D2-1

1.1.14 Delfelt D2

Innenfor D2 skal det oppføres atriumshus, med unntak av d2-1 og d2-2 som skal oppføres som to-mannsbolig. Innenfor D2 tillates 32 boenheter med en boenhet pr. tomt.

Høyder

Øverste etasje skal dekke maksimalt 70% av underliggende bygningskropp og ligge innenfor maksimal gesimshøyde.

1.1.15 Utnyttelse

Bruksareal (BRA) = 220 m² BRA for hver boenhet. For boliger med kode D2-3 til D2-9 skal det etableres underetasje, maks BRA for disse er 270 m2.

Planbeskrivelse, som er juridisk bindende for felt D2 sier følgende:

- Planlagt for atriumhus i to etasjer, med takterrasse over deler av 1.etg. BRA inkluderer garasjeplass innlemmet i boligen, samt biloppstillingsplass i h. h. til forskrifter. 32 boliger a 220m.
- Tomtestørrelser for atriumhus og tomannsboliger ligger i snitt på 415 m². Bestemmelsene sier at for hver boenhet skal det avsettes minimum 80 m² uteoppholdsareal. I praksis vil det i snitt bli igjen i underkant av 300 m² netto tomt til uteopphold for boligene.

Eksisterende forhold

Eiendom gnr.96/1055 er på 427,8m². Utnyttelse i plan er oppgitt med BRA på 220m².

Eiendom gnr.96/1056 er på og 453m². Utnyttelse er oppgitt med BRA 220m².

På eiendommene er det per i dag gyldige tillatelser til oppføring av to boliger.

Eiendommene er regulert til atriumhus i 2 etasjer, der 2. etasje ikke skal være større enn 70% av underliggende etasje. Det er tillatt å ha 220m² bruksareal for hver boenhet. Eiendommen skal tilkobles offentlig vann og avløp.

Søknaden

Søknaden er mottatt 31.07.2020. Søknaden ble deretter justert mottatt slik at friskt mot vei nå er ivarettatt i foreliggende tegninger.

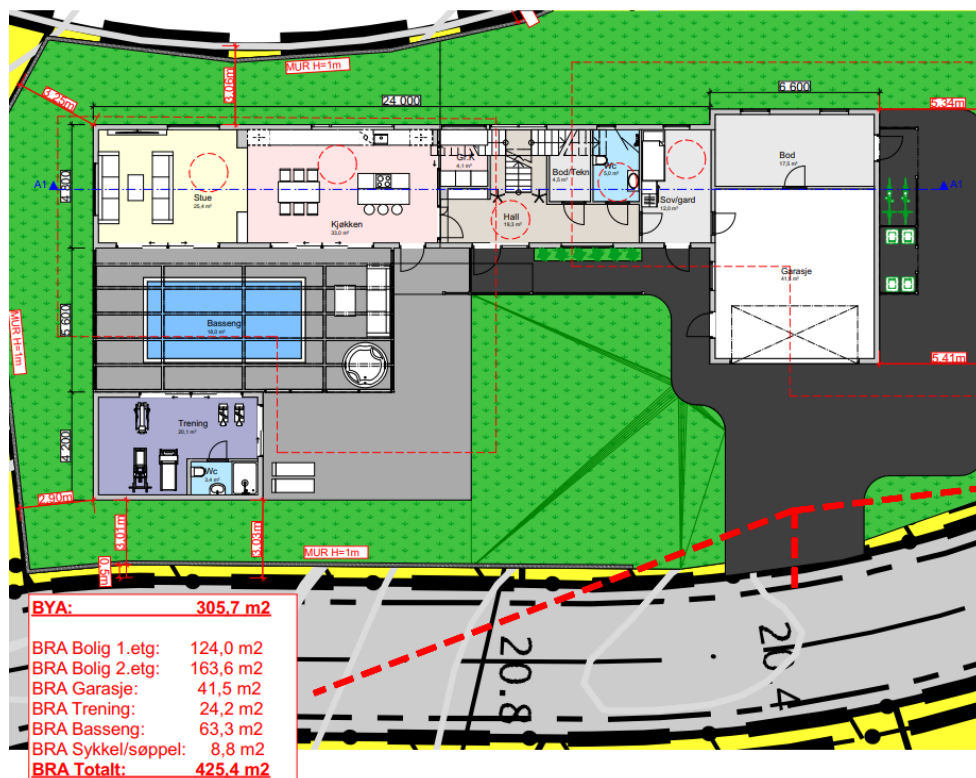
Søknaden omhandler sammenføring av to boligtomter med gnr.96/1055 og 96/1056. Det skal oppføres en enebolig med takterrasse over 2. etasje. Søknaden inneholder ved siden av boligarealer en «svømmehall», treningsrom og forstøtningsmurer. Tomteareal samlet vil være på 880m². Søknaden er avhengig av dispensasjon.

Omsøkt boligen har et bruksareal på total 425,4m².

Bruksareal for boligfunksjoner fordelt over to etasjer er på 288m².

Bruksareal for svømmehall og treningsrom er på 87,5m².

Bruksareal for garasje er på 41m².





Dispensasjoner

Tiltaket er i strid med reguleringsplanens eiendomsgrenser, byggegrenser, areal per bolig og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov.

PBL § 19-2 annen ledd:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

PBL § 19-2 fjerde ledd:

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

Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at de samfunnsmessige fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er derfor avgrenset. Det er videre slik at vurderingen av om vilkårene er oppfylt i dagens dispensasjonsbestemmelse ikke beror på et fritt skjønn, men et rettsanvendelsesskjønn, dvs. at dispensasjonsvurderingen nå er rettslig styrt.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.

Kommunen kan ikke gi dispensasjon for et tiltak dersom tiltaket medfører en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn som planen eller bestemmelsen skal ivareta.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra regulerte eiendomsgrenser og tomteinndeling fastsatt i reguleringsplanen. Videre er det søkt om dispensasjon fra byggegrense. Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker at:

- Tar ikke utsikt
- Skaper ikke mer innsyn mot andre tomter
- Ikke problematisk i forhold til brann

- Overskridelse av byggegrense er forholdsvis liten.
- Eiendommen ligger i samme kommune, har samme eier og grenser til hverandre
- Eiendommen har ca. samme terrenghøyde
- Mindre bruk av infrastruktur
- Bare en adkomst fra boligvei
- Det ble gitt en dispensasjon for sammenslåing i tilgrensende reguleringsplan.
- Det ble gitt flere dispensasjoner i denne reguleringsplanen.
- Det vises til likebehandlingsprinsippet

Plan- og bygningssjefens kommentar til begrunnelsen:

- Byggegrense overskrides total på tre steder. Areal utenfor byggegrense er på 68m².
- Dispensasjonsvedtak i tilgrensende reguleringsplaner kan ikke anføres som presedensdannende for dette tiltaket.
- Likhetsprinsippet er et ulovfestet prinsipp om at like tilfeller skal behandles likt i den grad ikke saklige og relevante hensyn begrunner forskjellsbehandling.

Hensyn tomtegrense:

Hensynet bak eiendomsgrenser i reguleringsplanen er å sikre eiendommer av en slik størrelse at det er mulig å ivareta arealer til uteopphold, parkering og bebyggelse. Eiendommene innenfor et felt er vurdert i forhold til ulik bebyggelse hvor eiendomsgrensene tilpasses tiltenkt bebyggelse innenfor et nærmere avgrenset område. Eiendomsgrensen skal også ivareta estetiske kvaliteter som lokalisering av bebyggelse og bevaring av terreng og vegetasjon.

Vurdering:

Plan- og bygningsloven §19-2 annet ledd setter vilkår for innvilgelse av dispensasjon til at hensynene bak bestemmelsene ikke må bli vesentlig tilsidesatt. Gjeldende detaljreguleringsplan er vedtatt 2015 og dermed relativt ny.

I planbeskrivelse, som er juridisk bindende, for felt D2 står følgende:

Tomtestørrelser for atriumshus og tomannsboliger ligger i snitt på 415 m². Bestemmelsene sier at for hver boenhet skal det avsettes minimum 80 m² uteoppholdsareal. I praksis vil det i snitt bli igjen i underkant av 300 m² netto tomt til uteopphold for boligene.

Dispensasjoner som er gitt i område omhandler i hovedsak murer, terrengtilpasninger og unntak fra tilgjengelig boenhet. Hensynet bak tomteinndeling gjør seg fortsatt gjeldende med styrke. Reguleringsplanen skal fremme en bestemt boligtype og en omtrentlig lik tomtestørrelse for alle boligene. Den estetiske helheten i området vil bli berørt av dispensasjonen ved at tomten og boligen vil bli betydelig større enn de omkringliggende boligene. Maksimal regulert fasadelengde er vist i plankartet med ca. 17m. Omsøkt bolig vil ha en fasadelengde på 30m. Det er også slik at det å redusere antall boligtomter vil tilsidesette planens formål med å tilrettelegger for et bestemt antall boliger i et område.

Konklusjon:

Plan- og bygningssjefen mener at sammenføring til en stor boligtomt tilsidesetter reguleringsplanens fastsettelse av tomtestørrelser vesentlig.

Tomtestørrelsen blir doblet og den omsøkte boligen er ikke lenger et atriumshus men et langstrakt bygg på over 30m lengde. Reguleringsplanen fastsetter en maksimal størrelse per bolig på 220m² bruksareal. Ansvarlig søker tolker bestemmelsene i planen slik at når en sammenfører to tomter følger utnyttelsen med og at størrelsen på boligen kan dermed doubles. Dette tilsidesetter vurderinger gjort i planarbeidet i forhold til boligstørrelsen vesentlig. Planbeskrivelsen viser at boligstørrelsen er nøye vurdert i planprosessen. Vurderinger gjort i planarbeid vedrørende boligstørrelse og tomtestørrelse vil bli vesentlig tilsidesatt.

Hensyn byggegrense:

Hensynet bak byggegrense er at den skal fastsette mulig plasseringen og i en vis grad utnyttelse i form av hvilke arealer maksimalt skal bebygges på tomten. Hensynet bak byggegrense er å sørge for at bebyggelse får en estetisk og strukturell sammenheng i et delfelt og sikre strøkskvaliteter i et område. Generelle hensyn er at bebyggelsen ivareta luft, lys, utsiktsforhold, siktlinjer, tilstrekkelig avstand til vei og brannsikkerhet.

Vurdering:

Det omsøkte tiltaket overskrider byggegrense tre steder. Totalt ligger 68m² utenfor byggegrense. Den omsøkte boligen er ikke lenger et atriumshus men et langstrakt bygg på over 30m lengde. I Delfelt D2 er tomtene bebygde i samsvar med reguleringsplanen og hensynet for byggegrense gjør seg fortsatt gjeldende med styrke. Hensynet bak byggegrense tilsesettes vesentlig med omsøkt tiltak.

Konklusjon:

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at overskridelse av byggegrense tilsesetter reguleringsplanens bebyggelsesstruktur for området vesentlig.

Plan- og bygningssjefens samlede konklusjon av dispensasjoner:

Plan- og bygningssjefen har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsesatt. Vilåårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningsslovens § 19-2 foreligger ikke. Da plan- og bygningsslovens kumulative vilåå i § 19-2 annet ledd første setning ikke er oppfylt, vurderes dette ikke i dette vedtaket fordelene og ulempene ved gjennomføring av tiltaket.

Merknader/protester

Det foreligger merknader fra nabo i Dvergsnessvingen 52 gnr.96/1044.

Nabo påpeker at:

Treningsrom ligger i sin helhet utenfor byggegrense og vil skape presedens for andre som ønsker å bygge utenfor byggegrense i området. BRA per tomt tillater 220m² BRA per tomt og maks 70% utnyttelse i 2. etasje.

Tilsva til merknader/protester

Omsøkt BRA for hele tiltaket tilsammen (for begge eiendommene som søkes sammenslått er 425,4 m². Tillatt utnyttelsesgrad for begge eiendommene til sammen er 440 m². BRA for 2. etasje er under 70 % av BRA i 1. etasje. Forstøtningsmur er trukket 1 meter fra grensen mo t vei.

Sonja Sjølie

Saksbehandler, 20.11.2020

Sak 16/21: Borøya 33B - 425/159 - søknad om dispensasjon for oppføring av brygge med adkomststi

Vedlegg

2. Tegninger 12.06.20.pdf

3. Illustrasjon.pdf

Søknad om dispensasjon.pdf

Uttalelse til søknad om brygge Borøya 33 B - 455_159.msg

Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av brygge på gnr_bnr 425_159 i Kristiansand 804196_1_1

Kommentarer til uttalelser til dispensasjonssøknad.msg



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020085770
Saksbehandler Bjørg Holme

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	21.01.2021	16/21
2 By- og stedsutviklingsutvalget	04.02.2021	

BORØYA 33B - 425/159 - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV BRYGGE MED ADKOMSTSTI

**BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 21.01.2021
SAK 16/21**

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befaring.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget avslår i medhold av pbl § 19-2 jf. samme lov § 12-4 omsøkt dispensasjon fra kommunedelplanen og fra pbl § 1-8 for oppføring av brygge med adkomststi. Det vises til plan- og bygningssjefens vurdering.»

SP fremmet følgende forslag:

«Saken utsettes for befaring.»

Voteringer:

SPs forslag enstemmig vedtatt.

22.01.2021

Sak 17/21: Jegersberg lysløype - detaljregulering - offentlig ettersyn

Vedlegg

1. Jegersberg lysløype_Plankart, sist datert 30.11.2020
2. Jegersberg lysløype_Bestemmelser, sist datert 16.12.2020
3. Jegersberg lysløype_Planbeskrivelse, sist datert 16.12.2020

Vedlegg 1_Postveien - Omklassifisering til kommunal vei - vedtak 16.01.1997, sak 3-97



Dato 8. januar 2021
Saksnr.: PLAN-20/04842-11
Saksbehandler Gisela Nilsen
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
21.01.2021

Jegersberg lysløype - detaljregulering - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Jegersberg lysløype med plankart sist datert 30.11.2020 og bestemmelser sist datert 16.12.2020, ut til offentlig ettersyn.

Sammendrag

Kristiansand kommune ved By- og stedsutvikling fremmer forslag til detaljregulering for Jegersberg lysløype. Hensikten er å lage et planmessig grunnlag for å sikre dagens lysløype i fremtiden.

Lysløypa ligger både på privat og offentlig eid areal. Deler av lysløypa er etablert på Postveien østover, der selve Postveien er offentlig vei, men ligger i hovedsak på privat grunn. Der kommunen ikke eier grunnen, har rettighet til lysløype vært regulert gjennom leieavtale.

Belysningen i lysløypa må skiftes ut i sin helhet, og prosjektet ligger inne i kommunens økonomiplan med 50/50 finansiering over bykassa/spillemidler. Det stilles krav om 30 års leieavtale for å kunne søke om spillemidler til prosjektet, og alle grunnavtalene må fornyes, hvis rettighet ikke sikres på annen måte. Det har dessverre vist seg vanskelig å kunne oppnå ny leieavtale med den største private grunneieren. By- og stedsutvikling har følgelig besluttet å fremme forslag til detaljregulering av lysløypa, som juridisk grunnlag for å kunne sikre kommunen rettighet til å ha lysløype på stedet.

Lysløypetraséen reguleres til offentlig grønnstruktur, underformål turvei. Det vurderes som nødvendig med 20 meters reguleringsbredde for å sikre nok areal til lysanlegg, vegetasjonsrydding, dreneringstiltak og mindre utbedringer av løypa. Eksisterende turparkeringsplass ved Gillsveien på gnr./bnr. 35/7 reguleres inn med dagens situasjon. Postveien blir regulert med hensynssone «Bevaring kulturmiljø» med tilhørende bestemmelser. Høyspentanlegget blir regulert med hensynssone i nødvendig bredde.

Turløyper, særlig med belysning, er kommunens klart mest brukte friluftsanlegg og en viktig funksjon for lokalsamfunnet. Lysløypa i Jegersberg er en svært mye brukt turvei og et viktig tilbud til hele befolkningen. Det er et inkluderende og trygt anlegg for alle

brukergrupper og betjener en bydel med flere tusen mennesker som får positive effekter innen folkehelse, friluftsliv og rekreasjon. Uavhengig av det oppståtte behovet for å sikre rettigheter er det av denne grunn viktig å regulere lysløypa i sin helhet, da den skal bestå i et langsiktig perspektiv. Når arealbruken for lysløypa er avklart gjennom reguleringsplan har kommunen et viktig grunlagsdokument for å kunne sikre rettigheter eller arealer til bruk og drift av lysløypa i fremtiden.

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

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

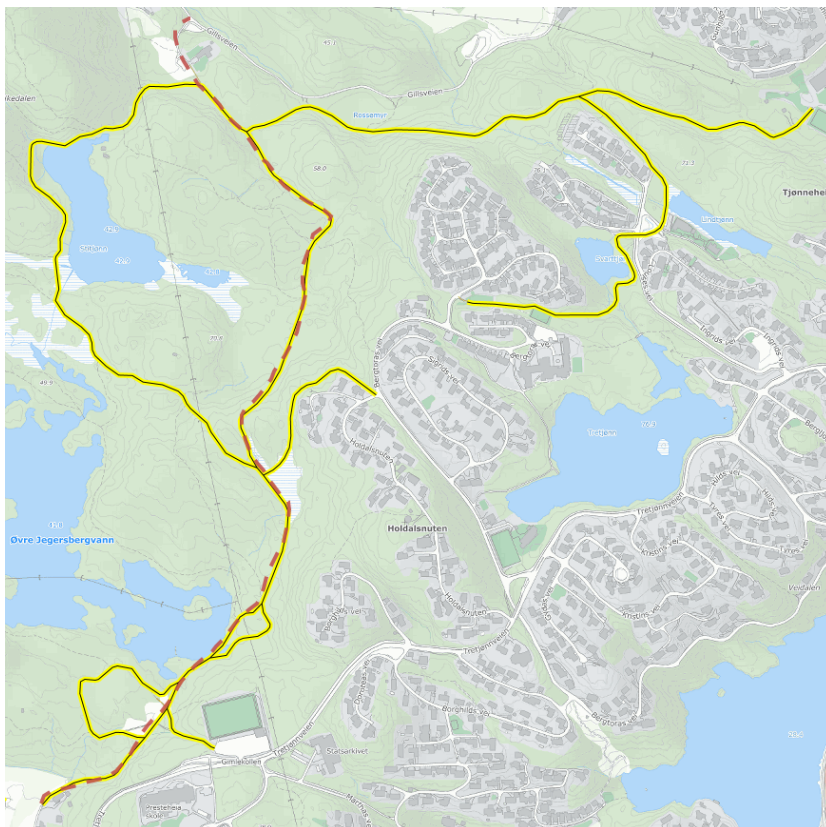
Vedlegg:

1. Jegersberg lysløype_Plankart, sist datert 30.11.2020
 2. Jegersberg lysløype_Bestemmelser, sist datert 16.12.2020
 3. Jegersberg lysløype_Planbeskrivelse, sist datert 16.12.2020
- Vedlegg 1_Postveien - Omklassifisering til kommunal vei - vedtak 16.01.1997, sak 3-97

BAKGRUNN FOR SAKEN

Kristiansand kommune ved By- og stedsutvikling fremmer forslag til detaljregulering for Jegersberg lysløype. Jegersberg lysløype er bygd i flere omganger fra 1986, med siste byggetrinn ferdigstilt 1991. Jegersberg er jf. tellinger byens klart mest brukte friluftsområde, og lysløypa er klart mest brukt av alle turveiene i området. Lysløypa har gode tilkoplinger til en rekke boligområder og offentlige institusjoner. En kan trygt karakterisere Jegersberg lysløype som et lavterskel folkehelseanlegg, som er svært viktig for mange mennesker.

Lysløypa ligger både på privat og offentlig eid areal. Deler av lysløypa er etablert på Postveien østover, der selve Postveien er offentlig vei, men ligger i hovedsak på privat grunn. Der kommunen ikke eier grunnen, har rettighet til lysløype vært regulert gjennom leieavtale. Det vesentlige av området for lysløype er i kommuneplanen avsatt til LNF-område med hensynssone friluftsliv.



Jegersberg lysløype. Postveien markert med rød, stiplet linje.

Belysningen i lysløypa må skiftes ut i sin helhet, og prosjektet ligger inne i kommunens økonomiplan med 50/50 finansiering over bykassa/spillemidler. Det stilles krav om 30 års leieavtale for å kunne søke om spillemidler til prosjektet, og alle grunnavtalene må derfor fornyes, hvis rettighet ikke sikres på annen måte. I den forbindelsen har kommunen forhandlet om nye leieavtaler - i første omgang med den største private grunneieren, på eiendommen Greppestøl. Det har dessverre vist seg vanskelig å kunne oppnå ny leieavtale innenfor det kommunen vurderer som akseptable vilkår. Blant annet blir det krevd flytting av en betydelig del av løypa, bort fra å følge Postveien, noe som kommunen vurderer som både unødvendig og uaktuelt jf. terrengforhold og økonomi.

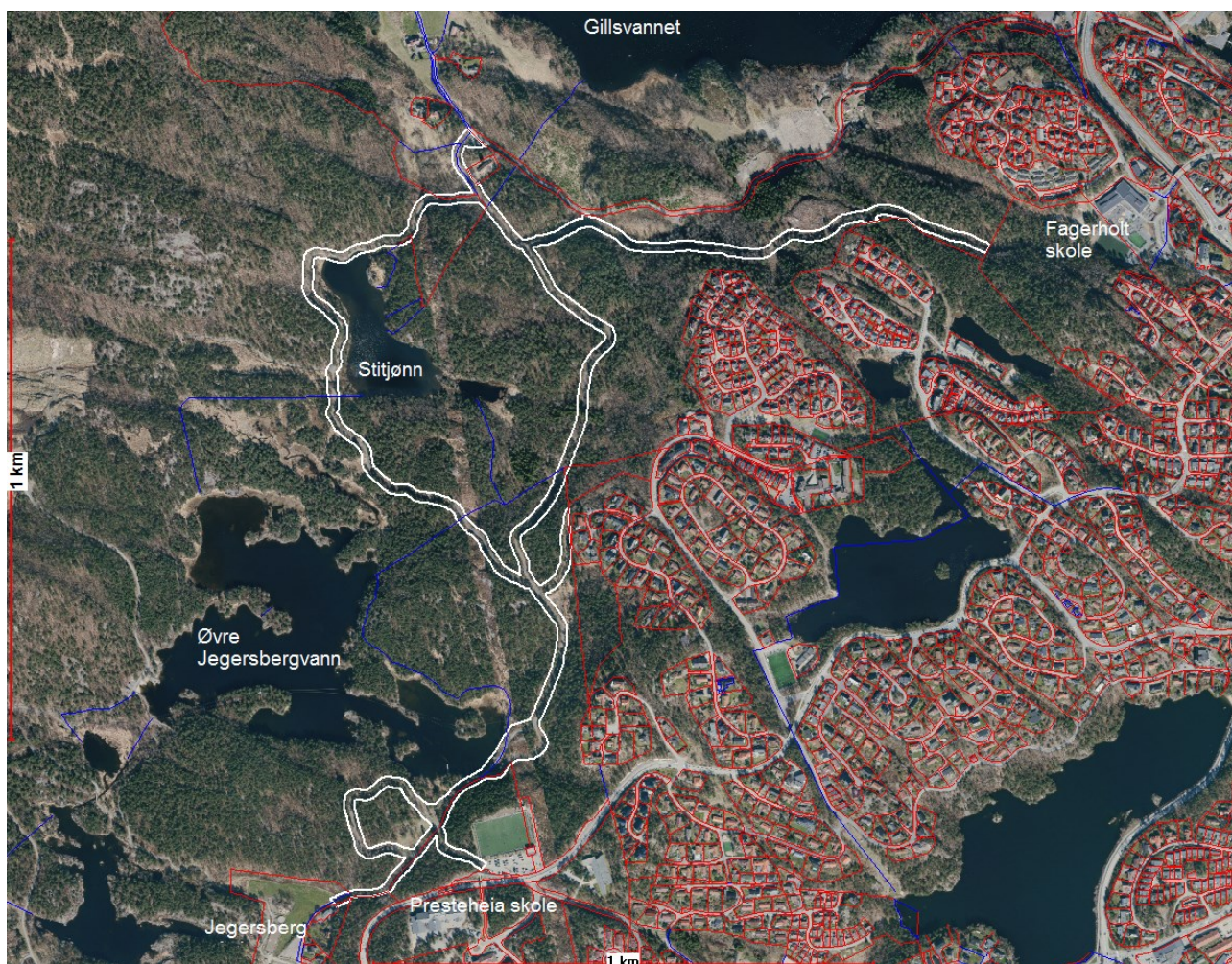
Problemstillingen rundt leieavtale er derfor tatt opp politisk i Nærings- og eierskapsutvalget 12.mai 2020. Her ble det fra utvalget gitt klart signal om at en må sikre rettighet til lysløypa der den ligger i dag. En juridisk betenkning i saken anbefaler at en regulerer lysløypa, som juridisk grunnlag for i neste omgang sikre rettighet til denne. By- og Stedsutvikling har følgelig besluttet å fremme forslag til detaljregulering av lysløypa, som juridisk grunnlag for å kunne sikre kommunen rettighet til å ha lysløype på stedet.

Lysløypa i Jegersberg er en viktig funksjon for lokalsamfunnet. Den er svært mye brukt og betjener en bydel med flere tusen mennesker som får positive effekter innen folkehelse, friluftsliv og rekreasjon. Uavhengig av det oppståtte behovet for å sikre rettigheter er det av denne grunn viktig å regulere lysløypa, da den skal bestå i et langsiktig perspektiv.

Dagens situasjon

Planområdet omfatter lysløypa på Jegersberg med nødvendig sideareal. Der hvor lysløypa allerede er regulert til offentlig friområde i gjeldende reguleringsplan og er i kommunalt eie, anses rettigheter som sikret. Ny plan legger seg inntil gjeldende plan på disse stedene. Dette gjelder deler av løypa til Holdalsnuten, løype gjennom Lindtjønn til Maudsvei og området nær Fagerholt skole.

Lysløypa er registrert i det nasjonale Anleggsregisteret.no. som «friluftslivsanlegg», underkategori «tur-/skiløype». Samla lengde ca 6,2 km. Løypa ligger i til dels svært kupert terreng, med markante terrengsprang, der en har hatt store begrensninger i valg av løypetrasé. Utdfordrende terrengforhold er en av flere grunner til at en eksempelvis vurderer grunneiers krav om flytting av løypa bort fra Postveien som uaktuelt. Høyspenttrasé gjennom området er en annen svært begrensende faktor.



Planavgrensning

Vesentlige deler av løypa ligger på kommunal grunn, relativt nylig overtatt fra Forsvaret. En stor del av midtre og østre løypedel ligger på privat grunn og på annen offentlig eiendom (Opplysningsvesenets Fond). Et viktig kulturminne – Postveien – går gjennom området, og lysløypa følger denne traseen over et lengre strekk. Selve Postveien er kommunal turvei, men ligger for en stor del over privat grunn. Postveien er en del av Vestlandske hovedvei som har vært offentlig vei gjennom flere århundrer.

En oversikt over eiendomsforholdene er vist under. Lysløypetraséen er vist med gul strek. KK er kommunal eiendom. De øvrige eiendommene er vist med bruksnavn. Eiendommene 35/2, 35/14, 35/11, 40/563 og 38/48 tangerer selve løypetraséen, men lysanlegg og ryddebredde vil gå inn på disse eiendommene. I eiendommen 35/7 Alfheim ligger 35/22 som er barnehage tilhørende Jegersberg Barnehagedrift, og her lar en formålsgrense følge eiendomsgrensa.



Eiendomsforhold

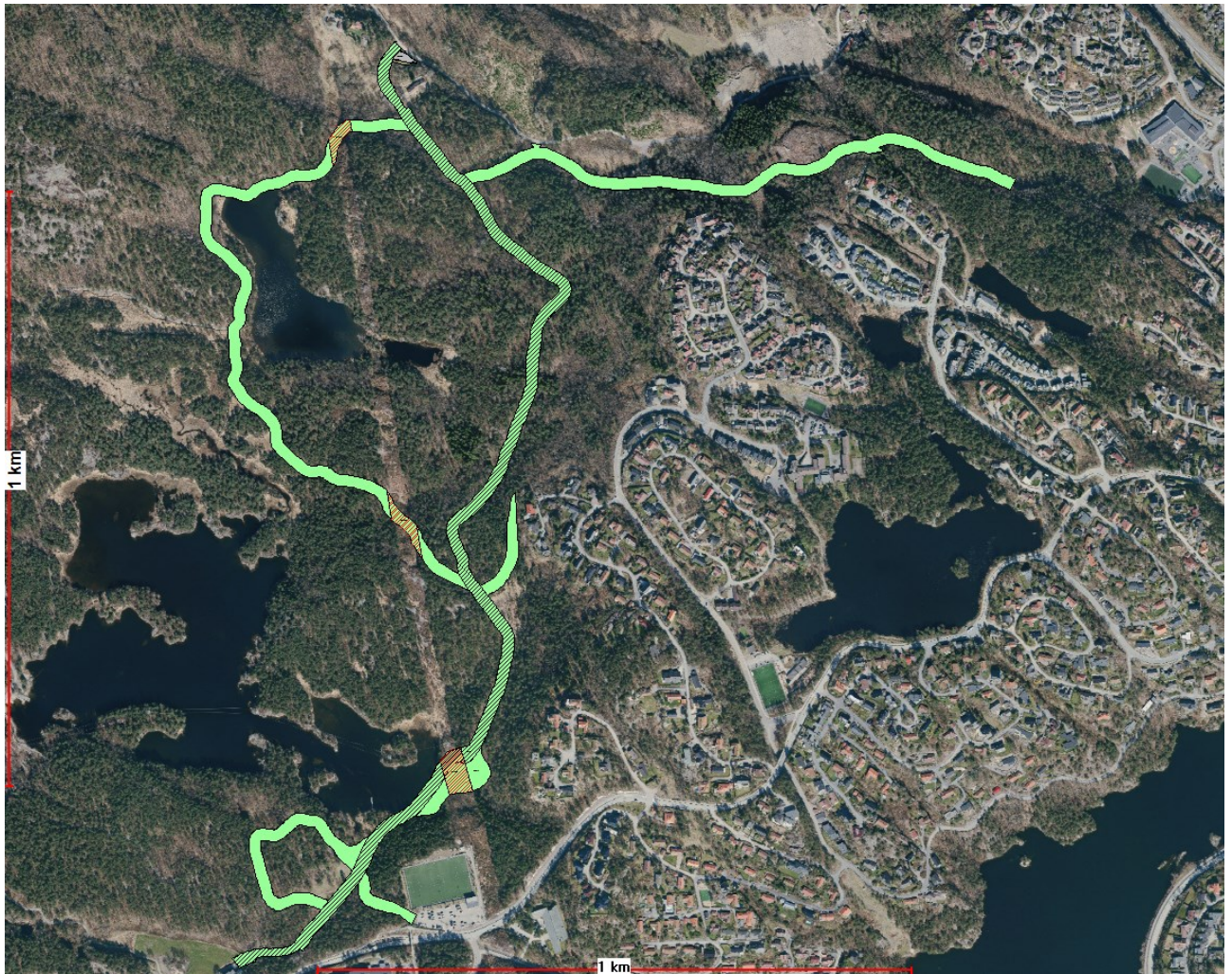
Planens innhold

Reguleringsplanen har som formål å legge grunnlag for offentlig eierskap eller sikring av varig rettighet til lysløype i regulert trasé.

Postveien er offentlig vei med parkvesenet som veiholder og vedlikeholdsansvarlig (nedgradert fra statlig til kommunal vei i 1997), også der den ikke ligger på kommunal grunn, men en må sikre rettighet til belyningsanlegg og vegetasjonsrydding på begge sider av veitraséen.

Det er bare selve lysløypa som reguleres. Friluftsområdet utenfor lysløypa tas ikke med i denne reguleringsplanen. De deler av løypetraséen som ikke ligger i allerede regulerte friområder, reguleres til offentlig friområde, underformål turvei. Det vurderes som nødvendig med 20 meters reguleringsbredde for å sikre nok areal til lysanlegg, vegetasjonsrydding, dreneringstiltak og mindre utbedringer av løypa. Det vurderes som unødvendig å regulere inn turvei i regulerte friområder med offentlig eierskap. Eksisterende turparkeringsplass ved Gillsveien på gnr./bnr. 35/7 reguleres inn med dagens situasjon. Postveien blir regulert med hensynssone «Bevaring kulturmiljø» med

tilhørende bestemmelser. Høyspentanlegget blir regulert med hensynssone i nødvendig bredde.



Forslag til reguleringsplan vist på ortofoto. Den stripete delen følger Postveien og viser hensynssone «Bevaring kulturmiljø».

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

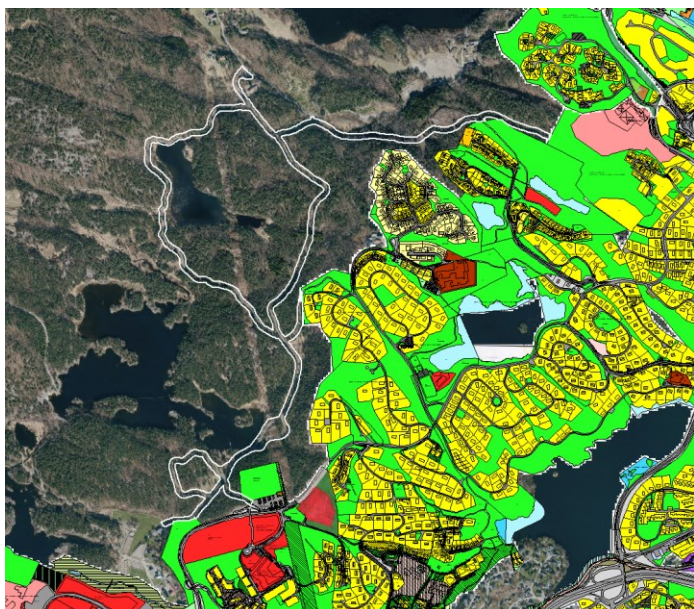
Planforslaget støtter opp under målet for Kristiansand som en helsefremmende by med reduserte levekårsforskjeller ved å sikre god tilgjengelighet til grønnstruktur og nærfriluftsområder.

Kommuneplanens arealdel 2011 - 2022

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) med hensynssone friluftsliv. Deler av løypetraséen er regulert til grønnstruktur.

Reguleringsplan

Arealer der løypa går nær boligområder, er regulert til friområde. Dette gjelder deler av løypa til Holdalsnuten, løype gjennom Lindtjønn til Maudsvei og området nær Fagerholt skole. Ved Lindtjønn og Holdalsnuten er løypa vist med trasé i reguleringsplanen. Ved Fagerholt skole går lysløypa inn på skolegården med arealmål undervisning.



Gjeldende reguleringsstatus

Ny reguleringsplan legger seg inntil gjeldende reguleringsplaner der hvor arealet er i kommunalt eie og allerede er regulert til grønnstruktur. Det er noen få steder hvor gjeldende planer overlappes, se redegjørelse i planbeskrivelsen.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 04.09.2020 med frist 06.10.2020. Det kom inn 4 merknader. Disse er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen.

Ekstern medvirkning

I løpet av planarbeidet har det vært møter med en berørt grunneier. Grunneieren fremmet sine synspunkter og ble fra kommunens side informert om bakgrunnen for planarbeidet og innhold i planforslaget.

Intern medvirkning

Planforslaget er utarbeidet i tett samarbeid med byantikvaren for å ivareta Postveien som kulturminne. Byantikvarens innspill er innarbeidet i planforslaget.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Plan og bygg mener at planforslaget er et viktig planmessig grunnlag for å sikre dagens lysløype i fremtiden. Turløyper, særlig med belysning, er kommunens klart mest brukte friluftsanlegg. Lysløypa i Jegersberg er en svært mye brukt turvei og et viktig tilbud til hele befolkningen. Det er et inkluderende og trygt anlegg for alle brukergrupper.

Uavhengig av det oppståtte behovet for å sikre rettigheter er det av denne grunn viktig å regulere lysløypa i sin helhet, da den skal bestå i et langsiktig perspektiv. Når arealbruken for lysløypa er avklart gjennom reguleringsplan har kommunen et viktig grunnlagsdokument for å kunne sikre rettigheter eller arealer.

Kulturminner

Det henvises til planbeskrivelsen for dette tema.

Barn og unges interesser

Nærliggende skoler, barnehager og idrettsklubber bruker Jegersbergområdet og lysløypa mye. Løypa brukes også mye til organisert og uorganisert idrett og friluftsliv for alle aldersgrupper. Planen vil bidra til å sikre barn og unges interesser i et langtidsperspektiv.

Universell utforming

Lysløyper er særlig viktige friluftsanlegg for bevegelseshemmede. Belysning med god kvalitet er viktig for mange som føler seg utrygge i friluftsanlegg. Planen sikrer et godt tilbud for alle brukergrupper i et langtidsperspektiv.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Planen medfører ingen endring i risikobildet. Løypa er underlagt kommunens drift, med ettersyn i samsvar med driftsnorm.

Matjord



Kart fra NIBIO

Det er et lite areal kategorisert som innmarksbeite som ligger innenfor planavgrensningen i nord. Planforslaget har ingen konsekvenser for arealet siden lysløypa er allerede opparbeidet og traseen skal ligge der den ligger i dag.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Planen medfører ingen endring angående dette temaet. Kommunen har blitt bedt om å redegjøre for konsekvensene som belysningen kan ha for naturmangfoldet. Lysnivå vil i store trekk være som i dag, med styring av lys til trasè og nære omgivelser. Lys er kun på i vinterhalvåret og fra mørkets frembrudd og frem til kl. 22 om kvelden, slik at det vil være normal natt i området hele sommerhalvåret, og det meste av natten. Det kan naturligvis ikke utelukkes at ny LED-belysning kan ha effekter for naturmangfold, men dette er lite undersøkt (Nina rapport 1081), og ventelig vil endringen i fotavtrykket være ubetydelig fra dagens situasjon.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

- Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i kommunens kartdatabase.

§ 9 Føre-var prinsippet

- Konsekvensene av tiltaket er kjent. Viktige naturverdier, truede eller sårbare arter/naturtyper og viktige viltområder vil ikke bli berørt av tiltakene i planforslaget. Det ventes at konsekvensen av utskifting av belysningen vil være ubetydelig fra dagens situasjon.

§ 10 Samlet belastning

- Samlet belastning for økosystemet er uendret fra dagens situasjon.

§ 11 Kostnader

- Kostnadene bæres av tiltakshaver.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

- Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode skjer ved at lys kun er på i vinterhalvåret og fra mørkets frembrudd og frem til kl. 22 om kvelden, samt at det skiftes til LED-pærer.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ut over fornyelse av belysning, er det ikke planlagt fysiske tiltak i løypa i nærmeste framtid. Bevilgning til belysning ligger i vedtatt økonomiplan. Det er p.t. uklart hvilken økonomisk konsekvens sikring av rettighet til løype har. Det vil være avhengig av hvilken løsning dette får; om det blir gjennom frivillig avtale om leie eller grunnkjøp, evt. gjennom ekspropriasjon av rettighet eller av grunn.

Planforslaget medfører ingen vesentlig endring i forhold til driftsutgifter for lysløypa i forhold til i dag.

Grønnstruktur og landskapestetikk

Det er i utgangspunkt ikke planlagt andre fysiske tiltak enn utskifting av belysningen i forbindelse med planarbeidet. Lysløypa er opparbeidet og skal bli liggende i samme trasé som i dag. Planen sikrer lysløypa i et langtidsperspektiv. Det kan være behov for utvidelser eller utbedringer senere. Det er stilt krav til utomhusplan hvis det skal gjøres større endringer. Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune følges ved alle endringer. Postveien er sikret med hensynssone og skal ivaretas ved eventuelle utvidelser eller utbedringer i traseen.

Infrastruktur og parkering

Reguleringsplanen medfører ingen endringer for teknisk infrastruktur. Aktuelle tilkomster til løypa og parkeringsdekning, vurderes som tilfredsstillende. Det er parkering til løypa ved UiA, Presteheia, Fagerholt og Gill. Store boligområder har enkel gang- og

sykkelatkomst til løypa. Eksisterende turparkeringsplass ved Gillsveien på gnr./bnr. 35/7 reguleres inn med dagens situasjon.

Eierskap

Lysløypa og turparkeringsplassen reguleres med offentlig formål, selv der hvor de ligger på privat grunn. Plan og bygg har bedt kommuneadvokaten om en juridisk betenkning rundt eierskap av lysløypa og parkeringsplassen. Kommuneadvokaten har uttalt følgende:

I plan- og bygningsloven § 12-9 nr. 14 fremgår det at bestemmelsene i reguleringsplanen kan angi «hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal.»

I lovkommentaren på norsk rettsdata sies det følgende om dette:

«Note (300)

Ved Øystein Nore Nyhus. Noten er sist hovedrevidert 18.06.2020.

Bestemmelsen tilsvarer § 11-10 nr. 3 til kommuneplanens arealdel. Avsetningen av slike arealer kan tenkes å få betydning når det senere kan komme på tale å ekspropriere områdene. Adgangen til innløsning, se § 15-2, er i utgangspunktet avhengig av at arealene er disponert til tomt for offentlig bebyggelse eller infrastruktur, og at området må erverves eller det må stiftes en annen rett for det offentlige for at tiltaket kan gjennomføres.»

Kommuneadvokaten oppfattelse er derfor at turvegen og turparkeringsplassen skal angis som offentlig, og så kan kommunen erverve eller på annen måte stifte en rett for det offentlige for at tiltaket kan gjennomføres.

For øvrige tema henvises det til planbeskrivelsen.

Oppsummering

Plan og bygg mener planforslaget vil legge et juridisk og planmessig grunnlag for å sikre den svært viktige lysløypa i Jegersberg i et langtidsperspektiv. Lysløypa er et viktig tilbud for hele befolkningen i Kristiansand kommune. Uavhengig av det oppståtte behovet for å sikre rettigheter er det av denne grunn viktig å regulere lysløypa i sin helhet, da den skal bestå i et langsiktig perspektiv. Når arealbruken er avklart i reguleringsplan, er det mulig å sikre rettigheter eller arealer til bruk og drift av lysløypa i fremtiden. Plan og bygg anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Gisela Nilsen, 21.12.2020

Sak 18/21: 1536 Detaljregulering, Stemtjønn skytebane - fastsettelse av planprogram

Vedlegg

Planprogram

Samtlige merknader



Dato 8. januar 2021
Saksnr.: PLAN-20/01655-36
Saksbehandler Nina Malo
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
21.01.2021

1536 Detaljregulering, Stemtjønn skytebane - fastsettelse av planprogram

Forslag til vedtak

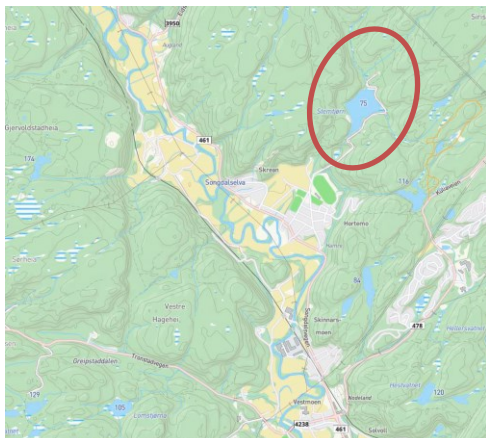
By- og stedsutviklingsutvalget fastsetter planprogram for Stemtjønn skytebane, sist datert 14.10.2020.

Sammendrag

Lovverket stiller krav om konsekvensutredning (KU) ved utarbeiding av reguleringsplaner av en viss størrelse, kostnad eller formål. Hensikten er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir vurdert i planprosessen.

Et planprogram er en plan for hvordan reguleringsplanen skal lages, hva som skal utredes og hvordan prosessen skal legges opp. Formålet med denne saken er å fastsette planprogrammet for Stemtjønn skytebane og informere By- og stedsutviklingsutvalget om innkomne merknader. Innkomne innspill medfører ikke endring av planprogrammet.

Stemtjønn skytebane ved Hortemo har lange tradisjoner knyttet til de lokale jakt- og skytterlagene i tidligere Songdalen kommune. Planområdets størrelse er ca. 802 dekar (hvorav 85 dekar utgjør vannet Stemtjønn)



Kartet viser planområdet (rød markering) i forhold til Hortemo og Nodeland.

Bakgrunnen for detaljreguleringen er at Greipstad skytterlag, Greipstad pistolklubb og Songdalen jeger- og fiskerforbund ønsker å overta grunnen som de eksisterende anleggene ligger på. Det vil ikke bli regulert inn nye anlegg utenom en liten utvidelse av leirdueanlegget nord i planområdet. Initiativet til planarbeidet kommer fra foreningene/lagene i området. Det skal nå utarbeides en samlet detaljregulering for de ulike aktivitetene i henhold til krav som stilles for de ulike skytebanene. Reguleringen vil danne grunnlag for overtagelse av eiendommene i etterkant av vedtatt plan. I løpet av prosessen vil flere problemstillinger utredes, som for eksempel støy, sikkerhet, forurensing og friluftsliv, se videre i planprogrammet.

Tidligere Songdalen kommune fattet i 2019 et vedtak om at kommunen selv skulle gjennomføre og stå for reguleringsarbeidet for Stemtjønn skytebane. I forbindelse med kommunesammenslåingen ble planarbeidet overtatt av planavdelingen i Kristiansand kommune.

De overordnede målene for prosjektet er:

1. Sikre den nåværende bruken av området og hjemle dette i en detaljregulering, herunder støy- og sikkerhetskrav som følger av slike anlegg.
2. Vurdere evt. fremtidig utvidelse av leirdueanlegget.

Plan- og bygningssjefens vurdering er at planprogrammet slik det foreligger gir et godt grunnlag for utarbeidelse av en detaljregulering for Stemtjønn skytebane. Plan- og bygningssjefens anbefaler at planprogrammet fastsettes.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

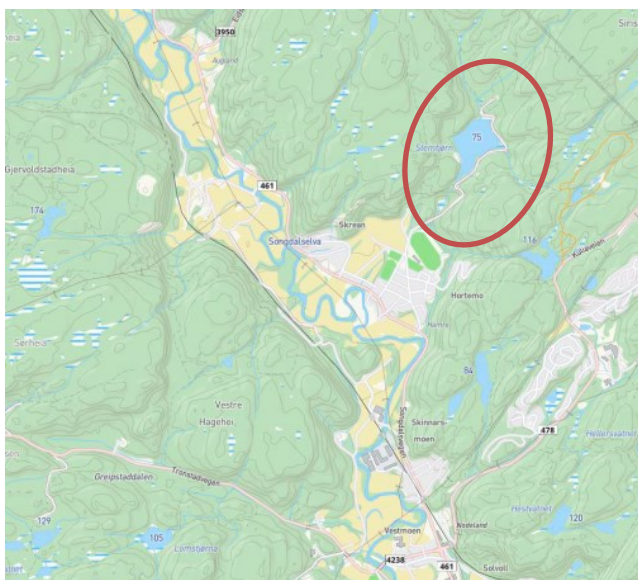
Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

BAKGRUNN FOR SAKEN

Kristiansand kommune, ved planavdelingen, på vegne av Greipstad skytterlag, Greipstad pistolklubb og Songdalen jeger- og fiskerforbund fremmer planforslaget. Bakgrunnen for å utarbeide en detaljregulering er at foreningene/lagene ønsker å overta grunnen som anleggene ligger på. Reguleringen skal danne grunnlag for overtagelse av eiendommene i etterkant av vedtatt plan.

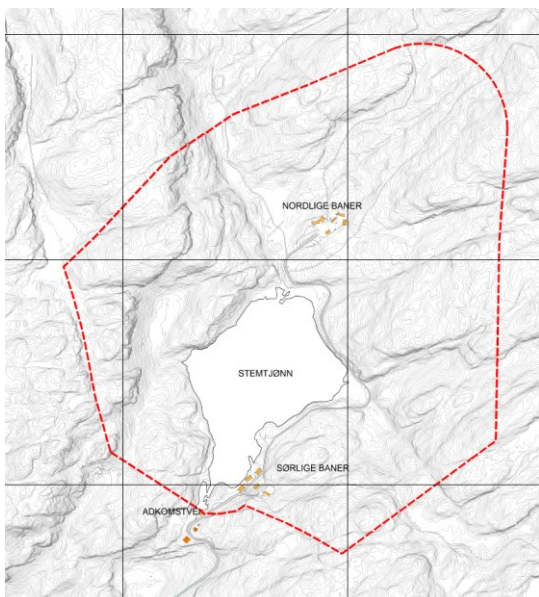
Tidligere Songdalen kommune fattet i 2019 et vedtak om at kommunen selv skulle gjennomføre og stå for reguleringsarbeidet for Stemtjønn skytebane. I forbindelse med kommunesammenslåingen ble planarbeidet overtatt av planavdelingen i Kristiansand kommune. Kartet viser planområdet (rød markering) i forhold til Hortemo og Nodeland.



Planprogrammet

De overordnede målene for prosjektet er:

1. Sikre den nåværende bruken av området og hjemle dette i en detaljregulering, herunder støy- og sikkerhetskrav som følger av slike anlegg.
2. Vurdere evt. fremtidig utvidelse av leirduanlegget.



Foreslått planavgrensning.

For å bestemme planområdets avgrensning er det gjort innledende sikkerhetssonevurderinger. Det er også gjort innledende analyse av topografien og banetyper for å sikre et planområde som er tilstrekkelig stor, også med hensyn til

sikkerhetssoner. I løpet av prosessen vil flere problemstillinger utredes, som for eksempel støy, sikkerhet, forurensing, friluftsliv, barn og unges interesser.

Høring

Planprogrammet lå ute til offentlig ettersyn samtidig med melding om oppstart av planarbeid i perioden 26.10.20– 11.12.20. Det kom inn totalt 6 merknader, 4 offentlige og 2 private. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan og byggs vurdering. Samtlige merknader er vedlagt.

Plan og bygg har foreløpig kun kommentert innspill til innhold i planprogrammet. Innspill som går på konkrete forslag til tiltak og innhold i planen vil bli vurdert i arbeidet med selve reguleringsplanen og kommentert i planbeskrivelsen.

Agder fylkeskommune, brev datert 03.12.2020.

- For å legge til rette for økt nærfriluftsliv og fysisk aktivitet, er det viktig at området er attraktivt å bruke. Derfor bør skytetider i helger, på helligdager og på ettermiddager sommerstid reguleres i bestemmelsene.
- Planen bør også sørge for at eksisterende turløyper kan holdes åpne selv om det foregår skyting på banene.
- Det må foretas en befaring av fylkeskommunens arkeolog for å avgjøre om det skal gjøres en arkeologisk registrering og omfanget av denne.

Plan og byggs kommentar

- Samtlige momenter vil bli vurdert i det videre arbeidet med reguleringsplanen. Vi er i kontakt med fylkeskonservator ang. arkeologisk befaring.. Merknadene medfører ikke endring av planprogrammet.

Statsforvalteren i Agder, brev datert 10.12.2020.

- Ved utbedring av eksisterende skytebane som krever utarbeidelse av plan etter plan- og bygningsloven, gjelder Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016). Dersom planen legger til rette for endret bruk som vil gi endret støybilde og/eller økt støypåvirkning, må det også vurderes om endringen krever tillatelse (konsesjon) etter forurensningsloven. F.o.m. 1. januar 2020 er kommunen forurensningsmyndighet for støy fra sivile skytebaner.
- Statsforvalteren gir faglig råd om at det gis bestemmelser til planen som regulerer støyende virksomhet på skytebanen, herunder tidsrom for bruk og ev. hvilke støygrenser som skal overholdes.
- Støypåvirkning på tilgrensende støyfølsom bebyggelse i Stemtjønnveien og ev. behov for lokale støytiltak må vurderes på bakgrunn av støyrapporten som skal utarbeides i forbindelse med planarbeidet.
- De ber kommunen være særlig oppmerksom på miljøutfordringer som kan forekomme ved blyforurensning i våtmarksområder, og ber kommunen vurdere behovet for ytterligere prøvetaking på bakgrunn av informasjon om hvilken ammunisjon som har blitt brukt i ulike deler av området. Statsforvalteren har forurensningsmyndighet for å regulere ev. metallforurensinger etter forurensningsloven dersom det er nødvendig.
- I kommunens temakart er det vist en privat barnehage i Stemtjønnveien 9, nær et av startpunktene for stinettet rundt Stemtjønn. Vi anbefaler at det legges til rette for medvirkning fra barn og unge.
- I daldraget vest i planområdet er det registrert en viktig naturtypelokalitet med rik edellauvskog. Det fremgår av registreringen at hogst av tilgrensende granskog kan være negativt for lokaliteten med tanke arter som er følsomme for endringer i lokalklima. Vi legger til grunn at planen ikke vil medføre nye inngrep i lokaliteten, og anbefaler at denne avmerkes med hensynssone i plankartet.
- Utover dette ber vi om at følgende vurderes og gjøres rede for i det videre planarbeidet:
 - Klima- og energiplanlegging, jf. pbl § 3-1 første ledd bokstav g).
 - Folkehelse, jf. lov om folkehelsearbeid § 4.
 - Luftkvalitet, se retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging

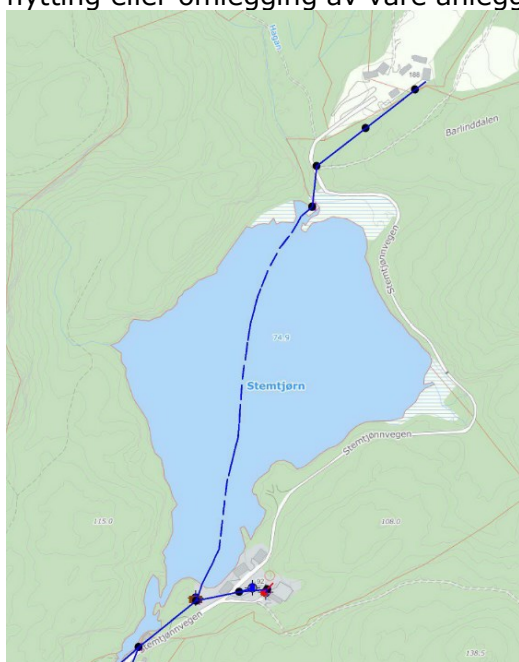
- (T-1520/2012).
- Estetisk utforming/landskapsestetikk, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Universell utforming, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse. Resultatet fra analysen skal innarbeides i plan og bestemmelser, jf. pbl. § 4-3. Veilederen «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen» (DSB/2017) anbefales. Klimaendringer/klimatilpasning skal også belyses i ROS-analysen, se i denne sammenheng bl.a. www.klimatilpasning.no.
- Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. § 7.
- Vannforskriften § 12.

Plan og byggs kommentar

- Samtlige momenter vil bli vurdert i det videre arbeidet med reguleringsplanen. Utredninger angående støy og forurensing vil gjennomføres i løpet av planprosessen.
- Barnehagen i Stemtjønnveien 9 ble lagt ned i 2020. Saksbehandler har vært i kontakt med de to nærmeste barnehagene (Tunballen og Eventyrheia barnehage) angående medvirkning. Barnehagene ønsket ikke å medvirke siden det ikke bruker planområdet. Saksbehandler og kommunens medvirkningskoordinator har også kontaktet elevrådet på Songdalen ungdomsskole og Tunballen barneskole for et medvirkningsopplegg, uten resultat. Vi gjør fortløpende vurderinger med hensyn til medvirkning.
- Merknadene medfører ikke endring av planprogrammet.

Agder Energi Nett, brev datert 27.10.2020

- I området som inngår i detaljreguleringen har Agder Energi et bestående lavspent luftnett frem til sydenden av Stemtjønn. Videre ligger det en privat kabel over Stemtjønn og frem til leirduebanen i nord. konf. vedlagte kartskisse. Eventuell flytting eller omlegging av våre anlegg må bekostes av tiltakshaver.



Kartet viser eksisterende nett.

Plan og byggs kommentar

- Merknaden tas til orientering. Siden det kun er eksisterende forhold som reguleres kan ikke plan og bygg se at planforslaget vil innebære noen forandring for hverken kabel eller luftledning. Men dette vi bli vurdert i det videre arbeidet med reguleringsplanen.

Bane Nor, brev datert 28.10.2020

- Ingen merknader.

Plan og byggs kommentar

- Tas til orientering.

Henry og Jorunn Øvland, gnr 604 og bnr. 12/22, brev datert 11.12.2020.

- Skyteaktivitet må ikke hindre hogst og skogsarbeid.
- Det må ikke monteres gjerder.
- Ønsker ingen skyting i elgjakten (fredager og helger). Det foreligger avtaler mellom jaktlag og skytterlagene angående dette.
- For leirduebane (nr.3) må det gjøres tiltak siden det faller ned plastpropper og leirduer i bekken som blir ført videre ned i Stemtjønn og videre til Songdalselva.
- Nedslagsfelt for riflebanen ved Stemtjønn ligger på merknadshavers grunn. Grunneier har ingen ansvar for fjerning av installasjoner og avfall fra skyteaktivitet.
- Ønsker en skytefri dag i uka og en i helgen. Skytterlagene kan bli enige om hvilke dager det blir.

Plan og byggs kommentar

- Samtlige momenter vil bli vurdert i det videre arbeidet med reguleringsplanen.

Hans Øystein Skisland, gnr 604 og bnr. 15/19, brev datert 11.12.2020.

- Ønsker ikke at planen skal gå ut over hogst og skogsarbeid.
- Det må ikke settes opp fysiske hindringer.
- Ønsker ikke ny leirduebanen (foreslått utvidelse). Banen har allerede ødelagt skog og ved å vri den blir den en fare for turfolk. Videre er det mye forurensing med plast fra skudd og leirduer.
- Ønsker opprydding ved "cowboybanen" hvor masse er rennt ut i bekken.
- Når noe skjer på skytebanene med tanke på utvidelser, så kommer det sjelden nabovarsler. Slik informasjon bør være en selvfølge.
- Ønsker 2-3 skytefrie dager per uke og skytefri under elgjakta.
- Stevner og konkurranse må det ikke lages hindringer for.

Plan og byggs kommentar

- Samtlige momenter vil bli vurdert i det videre arbeidet med reguleringsplanen.

Intern medvirkning

Siden planforslaget hadde oppstart i tidligere Songdalen kommune har ikke saken vært gjennom en innledende gjennomgang i administrasjonens samarbeidsgruppe. Gjennomgang i samarbeidsgruppa vil skje i forbindelse med offentlig ettersyn. Det har vært dialog med parkvesenet i forbindelse med en naturmangfoldkartlegging som skal gjennomføres i planområdet. Det har i tillegg vært intern gjennomgang på planavdelingen og med kommunens medvirkningskoordinator.

Medvirkning

Den 03.12.20, kveldstid, ble det arrangert åpent kontor på idrettshuset i Hortemo. Saksbehandler og representanter fra lagene var til stede. Her var grunneiere, naboer, lag/foreninger og andre berørte invitert for å få informasjon om planarbeidet. Det møtte opp 4 personer på dette arrangementet. Tema som ble tatt opp var blant annet avgrensing av planområdet, skytefrie dager, forurensning, standard på Stemtjønnveien og utvidelse av leirdueanlegget.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANPROGRAMMET

Plan- og bygningssjefen mener at planprogrammet er dekkende for å belyse formål med planarbeidet og forholdet til overordna planer og føringer. Flere relevante temaer vil bli belyst i det videre planarbeidet.

Plan- og bygningssjefens vurdering er at planprogrammet slik det foreligger gir et godt grunnlag for utarbeidelse av en detaljregulering for Stemtjønn skytebane. Plan- og bygningssjefens anbefaler at planprogrammet fastsettes.

Nina Malo, 06.01.2020

Vedlegg:
Planprogram
Samtlige merknader

Sak 19/21: Røyrås Næringsområde– detaljregulering - 532/4 mfl - prinsippavklaring

Vedlegg

1. Planinitiativ
2. Vurdering av forskrift om konsekvensutredning
3. Forslagsstillers forslag til planavgrensning
4. Uttalelse fra Parkvesenet angående jordvern



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020102171
Saksbehandler Ørjan Furnes

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	21.01.2021	19/21

RØYRÅS NÆRINGSOMRÅDE – DETALJREGULERING - 532/4 MFL - PRINSIPPAVKLARING

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 21.01.2021 SAK 19/21

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

1. By og stedsutviklingsutvalget anbefaler at det arbeides videre med planinitiativet for Røyrås Næringsområde 523/4 m.fl.
2. Del av eiendom 532/19, som i dag er dyrka mark, skal reguleres til jordbruk i et videre planarbeid.
(10/1)
3. Eventuell dyrka mark som går tapt, må opparbeides tilsvarende areal i nærområdet. Dette må skje etter plan som godkjennes av kommunen.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

1. «By og stedsutviklingsutvalget anbefaler at det arbeides videre med planinitiativet for Røyrås Næringsområde 523/4 m.fl.
2. Del av eiendom 532/19, som i dag er dyrka mark, skal reguleres til jordbruk i et videre planarbeid.»

SP fremmet følgende forslag:

«Eventuell dyrka mark som går tapt, må opparbeides tilsvarende areal i nærområdet. Dette må skje etter plan som godkjennes av kommunen»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling ble vedtatt med 10 mot 1 stemmer (MDG), vedtakets punkt 1 og 2

SPs forslag ble enstemmig vedtatt, vedtakets punkt 3

22.01.2021

Sak 20/21: Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 21.1.21

Vedlegg

Henrik Wergelands gate 51B - påbyggBruksendring - Klagebehandling

Kalvehagen - Fylkesmannens behandling av klage over godkjent søknad om tillatelse til oppføring av garasje

Kvartal 49 - teaterkvartalet - Varsel om oppstart av arbeid med endring av reguleringsplan

Skippergata 75 - ulovlig bruk og utleie av 11 hybelleiligheter. Klage på henleggelse i straffesak

Varsel om oppstart av del av endring av eksisterende reguleringsplan for Kristiansand Dyrepark

Varsel om oppstart av planarbeid for Kvartal 57 - østre del

Ålefjærveien 162 - Fylkesmannens behandling av klage over tilbygg til fritidsbolig

Forslag arbeidsplan vei og veilys 2021

Arbeidsplan VA 2021

Jordvern og FNs bærekraftsmål



Dato 6. januar 2021
Saksnr.: 2021000197-2
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
21.01.2021

Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 21.1.21

Forslag til vedtak

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

Sammendrag

- R-13/21 Henrik Wergelands gate 51B – påbygg/bruksendring – Klagebehandling. Plan- og bygningssjefens skriv 21.12.20
- R-14/21 Kalvehagen 33. Fylkesmannens behandling av klage over godkjent søknad om tillatelse til oppføring av garasje. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak. Fylkesmannen i Agders skriv 22.12.20
- R-15/21 Kvartal 49. Varsel om oppstart av arbeid med endring av reguleringsplan. Planfolket og TBG Arkitekters skriv 18.12.20
- R-16/21 Skippergata 75 - Ulovlig bruk av utleie av 11 hybelleiligheter – Klage på henleggelse i straffesak. Byutviklingsdirektørens skriv 11.12.20
- R-17/21 Kristiansand Dyrepark. Varsel om oppstart av del av endring av eksisterende reguleringsplan. Svensson sivilarkitekters skriv 22.12.20
- R-18/21 Kvartal 57, østre del. Varsel om oppstart av endring av reguleringsplan. BASIS arkitekters skriv 18.12.20
- R-19/21 Ålefjærveien 162. Fylkesmannens behandling av klage på vedtak om dispensasjon for ombygging/tilbygg til fritidsbolig. Fylkesmannen omgjør kommunens vedtak. Fylkesmannen i Agders skriv 22.12.20
- R-20/21 Forslag til arbeidsplan vei og veilys 2021. Kommunedirektørens saksfremlegg 24.11.20
- R-21/21 Arbeidsplan VA 2021. Kommunedirektørens saksfremlegg 9.11.20

R-22/21 Jordvern og FNs bærekraftmål. Det kongelige landbruks- og matdepartement og Det kongelige kommunal- og moderniseringsdepartements skriv 8.01.21

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Sak 21/21: Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 14.1.2021

Vedlegg

Protokoll By- og stedsutviklingsutvalget 14.01.21



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021000197
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	21.01.2021	21/21

PROTOKOLL FRA MØTE I BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET 14.1.2021

**BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 21.01.2021
SAK 21/21**

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner protokollen fra møte 14.1.2021.

22.01.2021