

REFERAT Areal- og miljøutvalget d. 14-03-2024

Mødedato Torsdag d. 14. marts 2024 kl. 08:45

Mødested Befaringer fram til 9:30, deretter Bystyresalen

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	10
Protokoll fra møtet i areal- og miljøutvalget 29.2.2024.....	11
Lille Kartemyrvei 18, 151/2966 - klage på gitt byggetillatelse på grunn av manglende oppfyllelse av	13
1596 Fortau langs FV 3908 - Skudeviga - Kilura - Andåsveien - sluttbehandling.....	22
1598 Detaljregulering, Volleberg - Sluttbehandling.....	33
Oppfølging av verbalvedtak - økonomiplan 2024-2027.....	42
Udjusveien 10 - GB 423/61 - Dispensasjonsbehandling - deling og oppføring av bolig.....	46
Vesterøya 210 - 6/93 - søknad om å etablere en uttrigger.....	55
Forslag til navn på ny ungdomsskole på Lauvåsen.....	62
Referatsaker til møtet i areal- og miljøutvalget 14.3.2024.....	64

Punkt .: Møtedokumenter

Bilag

Orientering om hydrogenproduksjon i Kristiansand 14.03.2023

Møteinnkalling Areal- og miljøutvalget 14.03.2024



PROTOKOLL AREAL- OG MILJØUTVALGET

Dato: 14.03.2024
Sted: Befaringer fram til 9:30, deretter Bystyresalen
Behandlede saker: 51/24 - 59/24
Møtets varighet: Kl. 08.45 til 10.45
Møteleder: Leder i utvalg Odd Nordmo

Til stede:

Odd Nordmo (H)
Randi Røinaas Lomeland (H) for
Atle Aasen (KRF)
Sigrid Moseid Øverland (KRF)
Andreas Jacobsen (FRP)
Kenneth Mørk (AP)
Robin Hansson (SV)
Audun Øvrebø (AP) for
Ole Magne Omdal (SP)
Roy Fardal (PP)
Anita Dietrichson (H) for

Forfall:

Vegard Launes (H)

Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)

Christine Alveberg (V)

Til stede fra administrasjonen:

Byutviklingsdirektøren
Plan- og bygningssjefen
Byggesakslederen
Byingeniøren
Parksjefen
Utvalgsssekretæren

Dessuten møtte:

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

Befaringer:

Sak 52/24 ble befart før møtestart.

Orienteringer:

Nodeland sentrumsområde v/Ariane Bekk Norstad
Hydrogenproduksjon i Kristiansand v/Venke Moe

51/24 Protokoll fra møtet i areal- og miljøutvalget 29.2.2024
(ark.nr. 2024000074)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 29.2.2024.
(Enst.)

52/24 Lille Kartemyrvei 18, 151/2966 - klage på gitt byggetillatelse på grunn av manglende oppfyllelse av rekkefølgekrav
(ark.nr. 2023027044)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og Miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 28.9.2023. Klagen fra Jens Daniel Vinvand mottatt 18.10.2023 tas ikke til følge. Saken oversendes statsforvalter i Agder for endelig klagebehandling.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og Miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 28.9.2023. Klagen fra Jens Daniel Vinvand mottatt 18.10.2023 tas ikke til følge. Saken oversendes statsforvalter i Agder for endelig klagebehandling.»

AP, KRF og SV fremmet følgende forslag:

«2. Areal- og miljøutvalget ber parkvesenet sørge for at akebakken er i tilfredsstillende tilstand så snart som mulig, og henstiller til parkvesenet å komme med nødvendige tiltak i henhold til klagers innvendinger i saken.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Forslaget fra AP, KRF og Sv falt med 6 mot 5 stemmer (Audun Øvrebø (AP), Kenneth Mørk (AP), Atle Aasen (KrF), Sigrid Moseid Øverland (KrF), Robin Hansson (SV)).

53/24 1596 Fortau langs FV 3908 - Skudeviga - Kilura - Andåsveien - sluttbehandling
(ark.nr. 2020104818)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

Bystyret vedtar detaljregulering for fortau langs FV 3908 – Skudeviga – Kilura med plankart og bestemmelser datert 02.02.2024.
(Enst.)

54/24 1598 Detaljregulering, Volleberg - Sluttbehandling
(ark.nr. 2021025098)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

Bystyret vedtar detaljregulering for Volleberg med plankart sist datert 28.12.2023 og bestemmelser sist datert 28.12.2023.
(9/2)

Forslag:

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:
«Bystyret vedtar detaljregulering for Volleberg med plankart sist datert 28.12.2023 og bestemmelser sist datert 28.12.2023.»

Voteringer:

Byutviklingsdirektørens innstilling ble vedtatt med 9 mot 2 stemmer (Atle Aasen (KrF), Sigrid Moseid Øverland (KrF)).

55/24 Oppfølging av verbalvedtak - økonomiplan 2024-2027
(ark.nr. 2023028288)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

Saken tas til orientering
(Enst.)

56/24 Udjusveien 10 - GB 423/61 - Dispensasjonsbehandling - deling og oppføring av bolig
(ark.nr. 2023027579)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befarings.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon bak planens formål, jf. § 19-2 og § 12-4 – rettsvirkning av reguleringsplan.

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

FRP fremmet følgende utsettelsesforslag:

«Saken utsettes for befarings.»

Voteringer:

FRP sitt utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

57/24 Vesterøya 210 - 6/93 - søknad om å etablere en utrigger
(ark.nr. 2023029356)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner utplassert utrigger ved sjøbod. Det gis dispensasjon fra byggeforbud i 100-metersgrense til sjøen (§ 1-8), plankrav og arealformål vannareal til allment flerbruk. Det vises til at tiltaket ligger innerst i en bukt med minimal passasje av andre båter, og dermed ikke vil legge begrensninger på allmennhetens ferdselsmuligheter i strandsonen eller langs land. Utriggeren vil heller ikke føre til økt privatisering, da det i områdereguleringsplanen er lagt opp til at det kan ligge båter langs bryggen. Alternativ fortøyning uten utrigger i form av påle eller bøye vil i større grad være til hinder for allmenn ferdsel, og føre til større inngrep. Alternativ fortøyning vil også kunne være i konflikt med planlagte kommunale ledninger utover i bukta. Totalt sett er utrigger den minst inngripende løsning med tanke på allmennhetens behov og naturmangfold, i tillegg til at dette er den mest hensiktsmessige løsningen for tiltakshaver. Utvalget mener videre ikke at denne dispensasjonen vil medføre uheldige presedensvirkninger for andre utriggere langs brygga. Vi viser til at forholdene langs brygga er ulike når det gjelder i hvilken grad eventuelle utriggere som søkes godkjent vil ha virkninger for allmenn ferdsel. Areal- og miljøutvalget vurderer ut fra dette at hensynene bak byggeforbud i 100-metersgrensen til sjøen, plankrav og arealformål vannareal til allment flerbruk ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene.

(8/3)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om å opprettholde uttrigger, da vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt.»

H, KRF og FRP fremmet følgende forslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner utplassert uttrigger ved sjøbod. Det gis dispensasjon fra byggeforbud i 100-metersgrense til sjøen (§ 1-8), plankrav og arealformål vannareal til allment flerbruk. Det vises til at tiltaket ligger innerst i en bukt med minimal passasje av andre båter, og dermed ikke vil legge begrensninger på allmennhetens ferdselsmuligheter i strandsonen eller langs land. Utriggeren vil heller ikke føre til økt privatisering, da det i områderegeringsplanen er lagt opp til at det kan ligge båter langs bryggen. Alternativ fortøyning uten uttrigger i form av påle eller bøye vil i større grad være til hinder for allmenn ferdsel, og føre til større inngrep. Alternativ fortøyning vil også kunne være i konflikt med planlagte kommunale ledninger utover i bukta. Totalt sett er uttrigger den minst inngripende løsning med tanke på allmennhetens behov og naturmangfold, i tillegg til at dette er den mest hensiktsmessige løsningen for tiltakshaver. Utvalget mener videre ikke at denne dispensasjonen vil medføre uheldige presedensvirkninger for andre uttriggere langs brygga. Vi viser til at forholdene langs brygga er ulike når det gjelder i hvilken grad eventuelle uttriggere som søkes godkjent vil ha virkninger for allmenn ferdsel. Areal- og miljøutvalget vurderer ut fra dette at hensynene bak byggeforbud i 100-metersgrensen til sjøen, plankrav og arealformål vannareal til allment flerbruk ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra H, KRF og FRP vedtatt med 8 mot 3 stemmer (Audun Øvrebø (AP), Kenneth Mørk (AP), Robin Hansson (SV)).

58/24 Forslag til navn på ny ungdomsskole på Lauvåsen
(ark.nr. 2024003104)**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget vedtar Lauvåsen skole som navn på ny ungdomsskole på Lauvåsen.
(Enst.)

59/24 Referatsaker til møtet i areal- og miljøutvalget 14.3.2024
(ark.nr. 2024000074)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

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

Eventuelt

Plan- og bygningssjefen gav litt praktisk informasjon om kommunens gjennomføring av medvirkningsmøter.

Møtet hevet.

Punkt .: Behandling av utvalgssak

Punkt 51/24: Protokoll fra møtet i areal- og miljøutvalget 29.2.2024

Bilag

Protokoll Areal- og miljøutvalget 29.02.2024



Dato 4. mars 2024
Saksnr.: 2024000074-20
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
14.03.2024

Protokoll fra møtet i areal- og miljøutvalget 29.2.2024

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 29.2.2024.](#)

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Punkt 52/24: Lille Kartemyrvei 18, 151/2966 - klage på gitt byggetillatelse på grunn av manglende oppfyllelse av rekkefølgekrav

Bilag

151/2966 - Lille Kartemyrvei 18 - Godkjent byggetillatelse for enebolig med integrert garasje

VS_ Spørsmål om oppfyllelse av rekkefølgekrav - reguleringsplan for Hellemyr felt E1

Lille Kartemyrvei - Søknad om midlertidig dispensasjon - Kommentarer til nabomerknader

BYGG-23_01542 - merknader fra nabo vedr. akebakke

BYGG-23_01542 - merknader vedr. rekkefølgekrav

Lille Kartemyrvei - Nabomerknader med kommentarer - 2023-08-11

signal-2023-08-31-08-24-03-370-5

IMG-c29fc57ba1acfe3cb6cdd918bd059380-V

signal-2023-08-31-08-24-03-370-7

IMG-b14c1108d09cc71e73703653138e9f5c-V

signal-2023-08-31-08-24-03-370-6

IMG-abae9d3deb84fb2e1910892937e3f210-V

signal-2023-08-31-08-24-03-370-3

IMG-695b40ba5932315683c3290d6ddd0665-V

signal-2023-08-31-08-24-03-370

IMG-8996596414cda2b882a7cf17cf99e837-V

signal-2023-08-31-08-24-03-370-1

IMG-a601a19b8c3dd0dabd9bf09eaf957921-V

signal-2023-08-31-08-24-03-370-2

IMG-21f164da57a6670097993b0009380763-V

signal-2023-08-31-08-24-03-370-4

20230618_152148

20230618_152202

20230618_152229

20230618_152218

20230618_152159

20230618_152256

Hellemyr felt E1 - Godkjenning av landskapsplan, teknisk plan og overvannsplan

2021024111-3 LAND002 1883283_1_1

2021024111-3 LAND003 1883284_1_1

2021024111-3 LAND001 1883285_1_1

Lille Kartemyrvei 12, 14, 16, 18, 20, 22 og 32 - dispensasjon for utsettelse av rekkefølgekrav, for § 6.2 e) - frem til 1. bolig tas i bruk

Lille Kartemyrvei 12, 14, 16, 18, 20, 22 og 32 - dispensasjon for utsettelse av rekkefølgekrav - frem til 1. bolig tas i bruk

Klage Vinvand 18.10.23



Dato 14. februar 2024
Saksnr.: KLAGE-23/03006-5
Saksbehandler Gudveig Tønnesøl Dalaker
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang

Areal- og miljøutvalget

Møtedato

14.03.2024

Lille Kartemyrvei 18, 151/2966 - klage på gitt byggetillatelse på grunn av manglende oppfyllelse av rekkefølgekrav

Forslag til vedtak:

[Areal- og Miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 28.9.2023. Klagen fra Jens Daniel Vinvand mottatt 18.10.2023 tas ikke til følge. Saken oversendes statsforvalter i Agder for endelig klagebehandling.](#)

Saksparter:

Søker: NOVO Arkitekter AS
Tiltakshaver: Aamodthus AS
Klager: Jens Daniel Vinvand

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 28.9.2023, tillatelse til oppføring av enebolig med integrert garasje.

Plan og bygningssjefen har gitt tillatelse til tiltak da dette er i tråd med gjeldende reguleringsplan, samt dispensasjoner fra rekkefølgekrav gitt i andre saksnummer for planområdet. Rekkefølgekrav det er gitt dispensasjon for, er det redegjort for i påfølgende tekst, men det er ikke gitt dispensasjon for de rekkefølgekrav som klager mener er brutt i saken. Plan og bygningssjefen har lagt fagavdelingens uttalelse til grunn, og konkluderer med at rekkefølgekrav som klager peker på, er ivaretatt.

Vedtaket er påklaget av Jens Daniel Vinvand i brev av 18.10.2023. Klagen går ut på at rekkefølgekrav i planområdet ikke er ivaretatt. Dette gjelder ferdigstilling av grøntarealer og akebakke.

Plan- og bygningssjefen har vurdert at tiltaket ikke gis utsatt iverksetting da tiltaket kan gjennomføres uten at dette skaper uopprettelig skade ved en eventuell omgjøring av vedtak. Dette da klagen ikke retter seg til det konkrete byggetiltaket, men til rekkefølgekrav for fellesarealer i planområdet.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

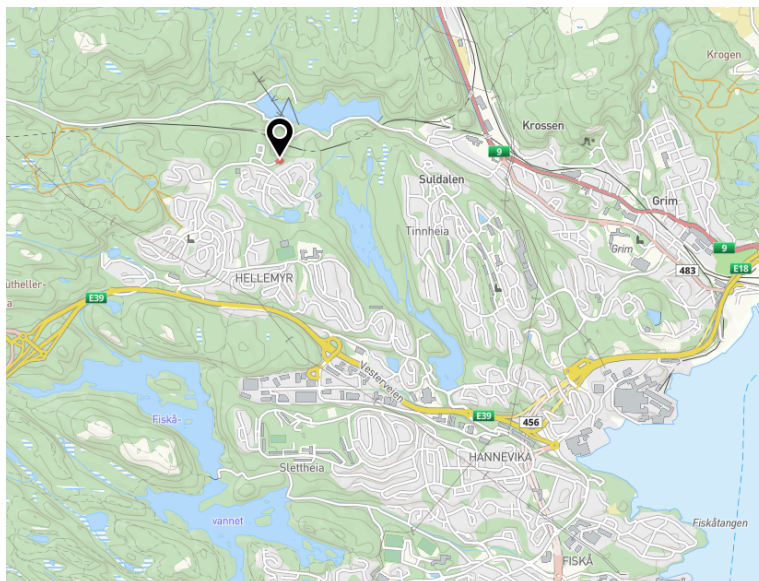
Vedlegg

- 1 Førstegangsvedtak
- 2 Tilbakemelding fra Eiendom
- 3 Kommentarer til nabomerknader
- 4 Merknad 1 fra gjenboer
- 5 Merknad 2 fra gjenboer
- 6 Merknad med kommentarer fra søker
- 7 Bilde 1 - vedlagt merknad
- 8 Bilde 2 - vedlagt merknad
- 9 Bilde 3 - vedlagt merknad
- 10 Bilde 4 - vedlagt merknad
- 11 Bilde 5 - vedlagt merknad
- 12 Bilde 6 - vedlagt merknad
- 13 Bilde 7 - vedlagt merknad
- 14 Bilde 8 - vedlagt merknad
- 15 Bilde 9 - vedlagt merknad
- 16 Bilde 10 - vedlagt merknad
- 17 Bilde 11 - vedlagt merknad
- 18 Bilde 12 - vedlagt merknad
- 19 Bilde 13 - vedlagt merknad
- 20 Bilde 14 - vedlagt merknad
- 21 Bilde 15 - vedlagt merknad
- 22 Bilde 16 - vedlagt merknad
- 23 Bilde 17 - vedlagt merknad
- 24 Bilde 18 - vedlagt merknad
- 25 Bilde 19 - vedlagt merknad
- 26 Bilde 20 - vedlagt merknad
- 27 Bilde 21 - vedlagt merknad
- 28 Godkjenningsvedtak utomhusplan
- 29 Utomhusplan 1
- 30 Utomhusplan 2
- 31 Utomhusplan 3
- 32 Dispensasjon rekkefølgekrav 1
- 33 Dispensasjon rekkefølgekrav 2
- 34 Klage på vedtak

Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og friområde i reguleringsplan for Hellemyr felt E1, med plan-id 1513, vedtatt 27.05.2020.

Teknisk plan inkludert overvannsplan og landskapsplan er godkjent i vedtak datert 20.09.2023, saksnr. BYGG-23/02665. Rekkefølgekravene gitt i planbestemmelsene pkt. 6.1 er oppfylt.

Ingeniørvesenet vei har bekreftet at rekkefølgekravet gitt i pkt. 6.2 a) er oppfylt i e-post datert 21.09.2023.

Det er gitt midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekravene pkt. 6.2 b), d) og f) frem til første bolig tas i bruk i vedtak datert 11.09.2023, saksnr. BYGG-23/02060.

Det er også gitt midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekravene i pkt. 6.2 e) om at trafiksikker kryssing av Breimyrveien skal være etablert før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i felt B1-8 i vedtak datert 22.09.2023, saksnr. BYGG-23/02060. Dispensasjonen gjelder frem til første bolig tas i bruk.

Parkvesenet har bekreftet at rekkefølgekravet gitt i pkt. 6.2 g) er oppfylt for det aktuelle området i e-post datert 14.09.2023.

Bygningsmyndigheten anser at alle relevante rekkefølgekrav er ivaretatt, enten gjennom å være oppfylt eller ved at det er gitt dispensasjon.

Spesielle forhold

Klager i saken er ansatt i Plan og bygg. Det er dermed gjort en habilitetsvurdering før behandling av saken. Forvaltningsloven § 6 sier at en offentlig tjenestemann er ugild til å tilrettelegge grunnlaget for en avgjørelse eller til å treffe avgjørelse i en forvaltningssak ved flere forhold. I denne saken har avdelingen løftet saken til ledernivå for at det ikke skal være forhold som er egnet til å svekke tilliten til saksbehandlers upartiskhet. Saksbehandler er fagleder for byggesaksavdelingen og har heller ikke personalansvar for klager. Det foreligger ikke en relasjon mellom klager og saksbehandler ut over et profesjonelt kollegaforhold. Dermed anser plan og bygningssjefen at det ikke foreligger særlig fordel, tap eller ulempe for saksbehandler selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til. Saksbehandler anses habil til å behandle klagesaken.

Da klage på vedtak ikke gjelder selve byggetiltaket, er ikke situasjonsplan og tegninger tatt med i saksfremlegget. Dette fordi omsøkte tiltak ikke omfattes av klageforholdene ut over rekkefølgekrav i reguleringsplan. Rekkefølgekravene, merknader til byggesøknaden og klagen, er imidlertid medtatt i saksfremlegget.

Søknaden

Vi mottok søknad om enebolig med integrert garasje den 25.05.2023. Søknaden var komplett 22.09.2023 da det ble gitt dispensasjon fra rekkefølgekravet i planbestemmelsene pkt. 6.2 e).

Søknaden omfatter enebolig med integrert garasje samt oppføring av to forstøtningsmurer med høyde under 0,5 m i nabogrense mot 151/1 og 151/2967. Forstøtningsmuren i grensa mot 151/1 sør på eiendommen har en høyde under eller lik 0,5 m og en lengde på 20,8 m. Videre fortsetter forstøtningsmuren med høyde under eller lik 0,5 m med en lengde på 9,9 m i grensa mot 151/2967. Videre fortsetter forstøtningsmuren i grense mot kommunal vei på 151/1 med en høyde på under 0,5 m.

Merknader fra naboer og gjenboere

Det er mottatt merknader fra gjenboer Jens Daniel Vinvand, som eier Solkollen 7 (grunneiendom 151/2730) 14.06.2023, 19.06.2023, 07.07.2023, 31.08.2023 og 18.09.2023.

Vinvand mener at delen av rekkefølgekravene som gjelder akebakke o_GF1 og vegetasjonsbeltet o_GV1-2 ikke er oppfylt/ferdigstilt. Vedlagt de ulike innsendelsene av merknader er en rekke bilder av disse områdene. Han viser blant annet til at akebakken er steinete og fremstår mer som en steinrøys enn en akebakke for barn.

Det stilles også spørsmål ved hvordan vannfordrøyning/energitiltak på tak skal ivaretas. I planbestemmelsene pkt. 1.2.6 første ledd heter det at: *«Alle takflater som er egnet skal utføres med materiale som bidrar til fordrøyning av regnvann eller energitiltak.»* Vinvand viser til at det i kommentarene til merknadene fra ansvarlig søker er vist til at det er gitt ferdigattest for akebakken 19.01.2023. Vinvand mener at dette ikke medfører riktighet. Han viser til at det i byggetillatelsen datert 07.12.2021 er spesifisert at *«utomhusplanen/utomhus arbeidene ikke er en del av søknaden»*. Ferdigattesten for tiltaket gitt 19.01.2023 omfatter derfor verken arbeider omfattet av utomhusplan eller utomhus arbeider. Det er derfor ikke gitt ferdigattest for akebakken eller opparbeidelse av o_GV1-2.

Merknaden kan leses i sin helhet i saken.

Tiltakshavers kommentarer til merknader

- *«Lekeplass/balløkke: Det er søkt om midlertidig dispensasjon for opparbeidelse av balløkka på Tjuvhelleren og at denne skal være ferdig opparbeidet før boligene kan tas i bruk.*
- *Akebakke og o_GV1-2: Opparbeidelse av akebakke og turvei inngår i en egen byggesak (saksnr. BYGG-21/03353) hvor det er utstedt ferdigattest 19.01.2023. Det er parkvesenet som skal godkjenne turveien og akebakken. Vi er blitt informert om at det ikke er foretatt en formell ferdigbefaring som dokumenterer at utførelsen er godkjent, men at byggesak vil avklare med Parkvesenet hvorvidt rekkefølgekravene er ivaretatt før det gis igangsettingstillatelse.*
- *Vannfordrøyning/energitiltak på tak: På overordnet nivå er overvannshåndtering til vurdering hos kommunen. Når det gjelder den enkelte tomt, skal 70 % av ubebygde områder ha permeable overflater slik det er beskrevet i reguleringsplanen. Omsøkte løsninger gir rom for dette, men detaljering/opparbeidelse av den enkelte eiendom er ikke søknadspliktig og inngår ikke i denne søknaden. Om energitiltak på tak, er det angitt skriftlig på*

fasadetegningene at det skal være integrerte solcellepaneler på taket. Panelene er ikke vist på tegningene siden størrelser og plassering først vil bli avklart i detaljprosjekteringsfasen. Integrerte solcellepaneler regnes ikke som søknadspliktig.»

Plan- og bygningssjefens vedtak av 28.9.2023

Plan og bygningssjefen ga i vedtak datert 28.9.2023 tillatelse til oppføring av enebolig med integrert garasje. Vedtaket inneholder ikke dispensasjonsforhold, og vedtaket gjelder dermed et tiltak som er i tråd med bestemmelser.

Bakgrunnen for å si at tiltaket ikke var avhengig av dispensasjoner, er at nødvendige dispensasjoner er vurdert, og innvilget, i andre saksnummer. Dette gjelder:

<u>Rekkefølgekrav</u>	<u>Beskrivelse</u>	<u>Hvordan ivaretatt?</u>
6.2 bokstav a	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer	Epost fra Ingeniørvesenet, avd. vei, datert 21.9.2023 bekrefter at dette er ivaretatt
6.2 bokstav b	Ras- og fallsikringstiltak være gjennomført	Det er gitt midlertidig dispensasjon frem til første bolig tas i bruk i sak BYGG-23/02060
6.2 bokstav d	Sikring mot jernbane være gjennomført	Det er gitt midlertidig dispensasjon frem til første bolig tas i bruk i sak BYGG-23/02060
6.2 bokstav f	Balløkke på Tjuvhelleren være oppgradert	Det er gitt midlertidig dispensasjon frem til første bolig tas i bruk i sak BYGG-23/02060
6.2 bokstav e	Trafikksikker kryssing av Breimyrveien være etablert	Det er gitt midlertidig dispensasjon frem til bebyggelse i felt B1-8 gis brukstillatelse i sak BYGG-23/02060
6.2 bokstav g	Følgende områder være tilgjengelig for allmenheten, og ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan eller godkjent teknisk plan: Gjelder alle felt: - o_SKV1 - o_SF1-2 - o_GT2 - o_GF1-2 (inkludert turvei i o_GF1, punkt 3.1)	Parkvesenet har bekreftet at rekkefølgekravet gitt i pkt. 6.2 g) er oppfylt for det aktuelle området i e-post datert 14.09.2023.

	<ul style="list-style-type: none"> - o_GV1-2 - o_SPA2-3 <p>For feltene B1-3:</p> <ul style="list-style-type: none"> - o_SKV2 - o_GT1 - o_SPA1 - o_BRE1 	
--	--	--

Bygningsmyndigheten anser at alle relevante rekkefølgekrav er ivaretatt, enten gjennom å være utført eller ved at det er gitt dispensasjon.

Klage

Det er mottatt en klage på vedtak den 18.10.2023 fra Jens Daniel Vinvand. Vinvand er hjemmelshaver til Solkollen 7, gbnr. 151/2730, og dermed gjenboer til tiltakseiendommen. Klager anses dermed være part i saken.

Vinvand hadde merknader til byggesaken, men disse førte ikke frem. Både merknader og klager gjelder manglende ivaretagelse av rekkefølgekrav til opparbeidelse av grøntområder. Klager gjør oppmerksom på at han ønsker alle naboer velkommen og at han ikke har noe imot tiltaket i seg selv.

Det pekes på at klager mener opparbeidelse av o_GV1 og 2 ikke er utført parkmessig, samt at ferdig opparbeidelse av akebakke i området ikke er ivaretatt. Det vises til at akebakken er full av relativt store stein, litt jord og rester av kvister og trær. Klager beskriver deretter hva han mener må gjøres for at akebakken kan kalles ferdig opparbeidet. Da klager har fått innsyn i dokumentasjonen i saken, vises det til flere tilbakemeldinger i saken hvor parkvesenet beskriver at det er noen gjenstående arbeider på akebakken. Deretter pekes det på at bygningsmyndigheten ikke har gjort egne vurderinger, men kun lagt til grunn parkvesenets uttalelser. Klager viser til flere forhold i bakken som tilsier at denne ikke er ferdig opparbeidet. Dette gjelder grensepåler plassert i bakken, dreneringsutfordringer på grunn av jordsmonn, manglende vegetasjon, fjellknaus med tynt lag jord og store steiner i bakken. Klager går så over til å redegjøre for de tekniske krav til utforming av akebakker, som gjelder i Kristiansand kommune. Og det pekes på at kommunen må følge opp krav til gode utomhusarealer for at dette ikke skal gå på bekostning av blant annet naboers rettssikkerhet. Deretter peker klager på at det er lite trolig at verken administrasjonen eller politikerne i Kristiansand ønsker å sette barns behov til side ved at en aksepterer en dårlig løsning.

Tilsvar til klagen

Klagen har vært oversendt søker og tiltakshaver, men det er ikke mottatt noen kommentarer.

Utsatt iverksetting av vedtak

Det ble i klagen bedt om oppsettende virkning. I tilbakemelding datert 16.11.2023 ble klager gjort oppmerksom på at plan og bygningssjefen ikke ga utsatt iverksetting. Dette ble begrunnet i at tiltaket egentlig ikke berøres av klagen. Det er altså ikke noen grunn til å mene at uansett utfall av klagebehandling, så vil omsøkte bolig måtte rives / reverseres. Dersom utfallet av saken skulle bli at rekkefølgekrav ikke er ivaretatt, vil dette kunne løses uten at omsøkte tiltak berøres.

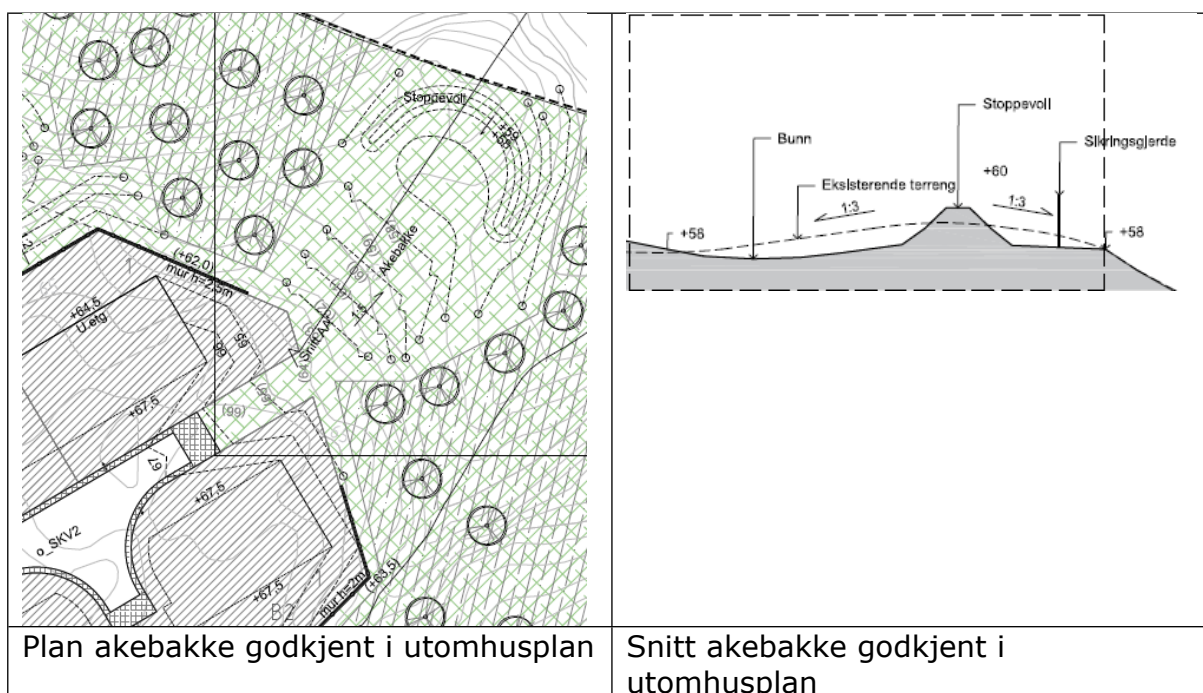
Plan- og bygningssjefens vurdering

Plan og bygningssjefen kan ikke se at klagen tilfører opplysninger som ikke var kjent ved førstegangsbehandling.

Klager viser til at det er uheldig at plan og bygningssjefen har lagt parkvesenets uttalelse til grunn i stedet for selv gjennomføre tilsyn med hvorvidt rekkefølgekrav er ivaretatt. Plan og bygningssjefen viser i denne sammenheng til at det er parkvesenet som er rette faginstans i forhold til normaler for utomhusanlegg i kommunen. Det er parkvesenet som

er ansvarlig for løpende oppdatering av normalen, som er en del av kommunens kvalitetssystem. Reguleringsbestemmelsen angående akebakke lyder: «I o_GF1 skal det etableres turvei med veibredde 2 m fra o_SKV1 ved parkering o_SPA1 til jernbaneundergang. Plassering skal fremgå av utomhusplan. I nordøstlig retning, mellom felt B1 og B2, skal det anlegges akebakke med tidsstyrt belysning. Utforming fastsettes i utomhusplan.»

I parkvesenet sak 2021024111 foreligger det en anbefaling til bygningsmyndigheten om godkjenning av utomhusplan datert 2.6.2021. Uttalelsen er datert 19.9.2023. Bygningsmyndigheten har godkjent utomhusplan på bakgrunn av denne anbefalingen i vedtak datert 20.9.2023. Parkvesenet, som skal overta ansvaret for akebakken, har den 21.9.2023, uttalt til pågående byggesak (denne) at turvei og akebakke er ferdigbefart den 21.9.2023. Konklusjonen er at det skal utføres noen mindre utbedringer, men at rekkefølgekravet anses oppfylt.



Eier av arealet der akebakken er etablert, er Kristiansand kommune.

Plan- og bygningsjefen mener at det er riktig å legge vekt på uttalelsen til fagavdelingen som forvalter både normalen for utomhus arealer og kommunale friområder i denne saken.

Bygningsmyndigheten har foretatt en selvstendig vurdering av om rekkefølgekravet er oppfylt i denne saken. Det er i den forbindelse lagt stor vekt på Parkvesenets vurdering. Parkvesenet har vurdert at akebakken er opparbeidet, og at den delen av rekkefølgekravene som gjelder dette området anses oppfylt. Bygningsmyndigheten viser til at Parkvesenet har vært på befaring. Tilbakemelding fra Parkvesenet er at akebakken skal være en røff naturskråning (ikke plen). Tiltakshaver skal fjerne store steiner i overflaten, og det skal sås til. Overvannsrøret som er feilplassert i bakken, skal flyttes. Dette følges opp av Parkvesenet. Siste dokumentasjon i saken er epost fra Parkvesenet av 21.09.23, hvor følgende fremgår:

Turvei og akebakke er ferdigbefart i dag med utbyggers prosjektleder og anses som gjennomført. Det skal gjøres noen mindre utbedringer, men det har vi god kontroll på.

Plan- og bygningsjefen anbefaler at klagen ikke tas til følge, og at saken sendes til Statsforvalter i Agder for endelig vedtak.

Punkt 53/24: 1596 Fortau langs FV 3908 - Skudeviga - Kilura - Andåsveien - sluttbehandling

Bilag

Vedtak byst, 20032024, Sak 35/24, 1596 Fortau langs FV 3908 - Skudeviga - Kilura - Andåsveien - sluttbehandling

1. Plankart datert 02.02.2024
2. Reguleringsbestemmelser, datert 02.02.2024
3. Planbeskrivelse
4. ROS analyse
5. Geoteknisk fagrapport
6. Fagrapport - overvann
7. Støyutredning
8. Fagrapport-Illustrasjoner
9. Saksprotokoll - By og stedsutviklingsutvalget 15.06.2023
10. Saksfremstilling - By og stedsutviklingsutvalget 15.06.2023
11. Høringsinnspill - offentlig ettersyn
12. Høringsinnspill til begrenset høring
13. Høringsinnspill med plan og bygg sin kommentar
14. Høringsinnspill med forslagsstillers kommentar
15. Tillatelse til midlertidig omdisponering av statlig sikret friluftsområde
16. Notat_mindre justering av planforslag



Dato 21. februar 2024
Saksnr.: PLAN-20/06005-63
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe
Tone Iglebæk

Saksgang

Areal- og miljøutvalget
Bystyret

Møtedato

14.03.2024
20.03.2024

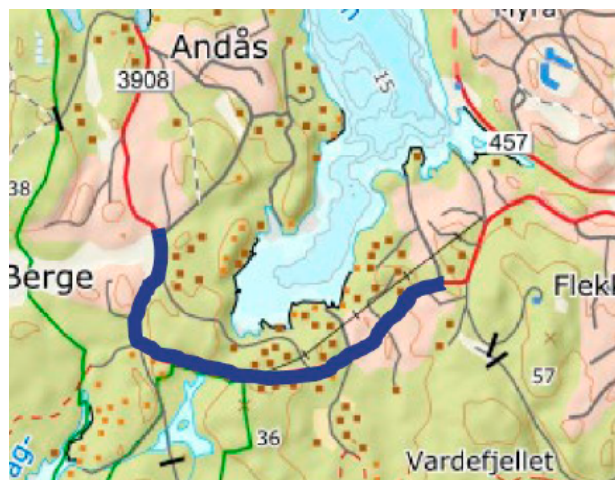
1596 Fortau langs FV 3908 - Skudeviga - Kilura - sluttbehandling

Forslag til vedtak

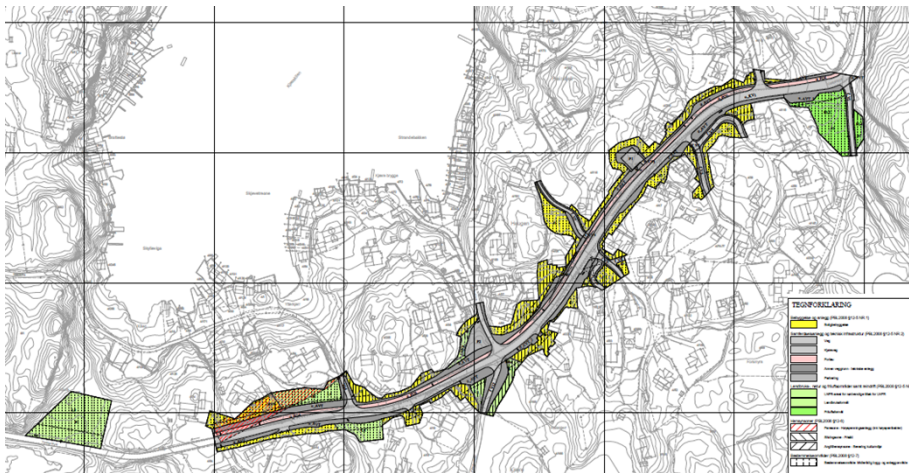
Bystyret vedtar detaljregulering for fortau langs FV 3908 – Skudeviga –
Kilura med plankart og bestemmelser datert 02.02.2024.

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å regulere en løsning for gående og syklende på strekningen Skudeviga - Kilura. Det skal på sikt reguleres gang- og sykkelvei fra Skudeviga frem til Andåsveien som vist på figuren under, men det er i første omgang strekningen frem til Kilura som nå detaljreguleres.



Figur 1 - viser hele strekningen



Figur 2 – planforslaget

Plankartet omfatter strekningen langs fv. 3908 fra veien inn mot Høyfjellet, like øst for Skudeviga, til boligene like vest for Kilura. Strekningen er drøyt 500 meter lang og går gjennom småkupert kulturlandskap med boliger tett inntil veien.

Fordi fylkesvegen er smal, boliger ligger tett på, det er mange avkjørsler, og fordi fortau med kantstein reduserer bredden som kan kjøres på, har det også vært nødvendig å utvide fylkesvegen noe, samt å skyve den noe til siden på delstrekninger.

Fortau reguleres 3 m bredt, og gir god fremkommelighet for gående og syklende. Fortauet har en standard som ivaretar hensyn til vinterdrift. Bussholdeplasser er utformet som kantstopp; med ett holdeplasspar ved Skudeviga og ett ved Kjæreveien.

Ettersom vei og fortau ligger tett på bebyggelsen, er det mottatt flere innspill med hensyn til hvilke konsekvenser ny gang og sykkelvei vil få for deres eiendom. Naboer er generelt positive til tiltaket, men har kommet med ønsker om justeringer som reduserer inngrepene. Enkelte innspill er imøtekommet. Ut over dette vil tiltak i forbindelse med gjennomføring bli en del av arbeidet med grunnnerverv.

Byutviklingsdirektøren anbefaler at reguleringsplanen for fortau langs FV 3908 – Skudeviga – Kilura vedtas.

Ragnar Evensen
Byutviklingsdirektør
Sign.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Plankart datert 02.02.2024
2. Reguleringsbestemmelser, datert 02.02.2024.
3. Planbeskrivelse
4. ROS analyse
5. Geoteknisk fagrapport
6. Fagrapport - overvann
7. Støyutredning
8. Fagrapport-Illustrasjoner
9. Saksprotokoll - By og stedsutviklingsutvalget 15.06.2023
10. Saksfremstilling - By og stedsutviklingsutvalget 15.06.2023
11. Høringsinnspill - offentlig ettersyn

12. Høringsinnspill til begrenset høring
13. Høringsinnspill med plan og bygg sin kommentar
14. Høringsinnspill med forslagsstillers kommentar
15. Tillatelse til midlertidig omdisponering av statlig sikret friluftsområde
16. Notat_mindre justering av planforslag

Planens innhold

Planforslaget viser nytt fortau på nordsiden av veien. Det er lagt inn to bussholdeplasser på hver side av veien. En del avkjørsler er lagt om som følge av utvidelsen. Det reguleres inn to private parkeringsplasser i planforslaget, mkr P1 og P2 i plankartet. Den ene er på andre siden av veien ved Vesterøya 71 (P1) og den andre ved innkjøringen til Kjæreveien (P2). Dette er områder som benyttes til parkering i dag.

Inngrepene som er nødvendige for å få plass til tiltaket er tatt delvis på nordsiden og på sørsiden av eksisterende vei for å begrense terrenginngrepene mest mulig. For hver eiendom er det vurdert om det skal være fylling eller mur som avgrensning mot hagene. Vurderingene er gjort ut fra høyde på vegfylling, størrelse på eiendom, hvor nærme tiltaket kommer bolig eller uteplass, høydeforskjeller og terrengformasjoner. På eiendommer med liten avstand fra vei til hus er det foreslått smale betongmurer. Der det er litt større avstand fra veien til huset er det foreslått natursteinsmurer eller fyllinger.



Figur 6 - Illustrasjoner fra modell, Agder Fylkeskommune

Flere illustrasjoner ligger vedlagt i eget vedlegg, og kan ses på Agder fylkeskommunes nettside

<https://experience.arcgis.com/experience/82ec58917da54e76b1fba3982ded8bc9/page/3D-Scene/?draft=true>

I henhold til policynotatet til Statens vegvesen for håndtering av støy i veiprosjekter, skal mindre tiltak som f.eks. gang- og sykkelvei, fortau, midtoppmerking o.l. kunne gjennomføres uten avbøtende støytiltak dersom endringen ikke fører til en økning i støynivå på over 2,4 dB. Det er ingen boliger som har en økning i støynivå på over 2,4 dB, og som samtidig overskrider grenseverdien for gul sone, og eiendommene må av den grunn ikke støyskjermes.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Planarbeidet vurderes å være relevant i forhold til følgende overordnede planer:

- Rikspolitiske retningslinjer/ barn og unges interesser i planleggingen.
Etablering av gang- og sykkelvei er med på å sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge økt trygghet.
- Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi - Sterkere sammen – Kristiansand mot 2030.
Kristiansand er opptatt av å sikre barn- og unges oppvekstforhold, og etablering av sikker skolevei er et ledd i dette arbeidet. Planen er positiv for folkehelsen og bidrar til å fremme sykling og gange.
- Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022.
Arealene er avsatt til bebyggelse og anlegg, og LNF område. Veien ligger der i dag, og saken omhandler utbedring og utvidelse av eksisterende veisystem. Ettersom deler av utvidelsen skjer i LNF området, er planforslaget delvis i strid med overordnet plan. Det er likevel påregnelig at fylkesveinettet utbedres.
- Reguleringsplanen for Fv8 Vesterøya G/S vei, Fløybakken-Kilura vedtatt 14.09.2005.
Hele vegstrekningen fra Skudeviga til Kilura er regulert. Bakgrunnen for at veistrekningen nå skal reguleres på nytt er fordi den regulerte strekningen av praktiske årsaker ikke lar seg gjennomføre (tiltaket vil kreve mer plass).

Tidligere saksgang

Det ble gjennomført et forprosjekt som viste 2 alternative løsninger, alternativ 1 med 6 m bred fylkesveg, og alternativ 2 med 4 m. Forprosjektet ble lagt frem for hovedutvalg for samferdsel (HUS) 28. September 2021. Fylkespolitikerne vedtok da at det skulle planlegges med alternativ 2, ettfeltsveg med møteplasser.

1. mars 2022 ble det fremmet en sak (sak 4/22) i fylkestinget vedrørende planarbeidet for fv. 3908 Skudeviga – Kilura. Vedtaket i denne saken medførte at planarbeidet ble stilt i bero, i påvente av at det skulle gjennomføres et dialogmøte.
2. juni 2022 ble det gjennomført et dialogmøte, i tråd med vedtaket i fylkestinget. I etterkant av dialogmøte ble vegbredder på Østerøya målt inn, og det ble laget et forslag til løsning med lik vegbredde som på Østerøya (5,7 m). Det ble gjort en overordnet kostnadsvurdering, og det ble vedtatt og gå videre med denne løsningen i hovedutvalget for samferdsel 26.09.2022.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 30.06.2023 – 09.09.2023. Det kom inn 16 merknader. Løsningene ble revidert for to av områdene, og saken ble sendt ut på en begrenset høring i perioden 13.11.2023-05.12.2023. Det kom inn 4 merknader i denne høringen. Høringsuttalelsene er oppsummert i eget vedlegg, med plan og bygg sine kommentarer. Forslagsstiller har også kommentert innspillene i eget vedlegg.

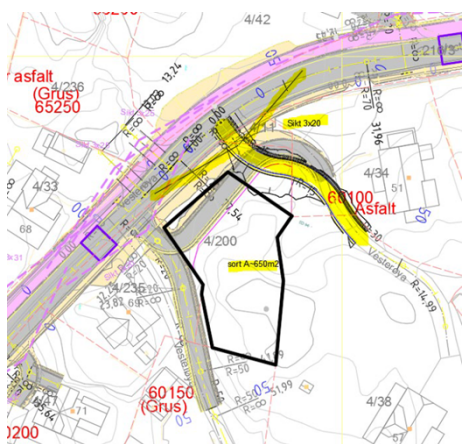
Grunneiere er positive til ny gang- og sykkelvei, og innspillene omhandler i all hovedsak arealbeslag, gjennomføring, og hvilke tiltak som skal utføres på de ulike eiendommene.

Endringer etter offentlig ettersyn

Planforslaget ble endret for 2 områder, herunder området ved Vesterøya 50, 51, 59 og 68, og området ved Hallekjerret. Bakgrunnen for endringene var:

1. Utfordringer mht. arealbeslag på eiendommene med GB 4/42, 4/200 og 4/236 i forbindelse med å samle avkjørselen til eiendommene med GB 4/33, 4/236 og 4/99. For 4/222 innebærer endringen at 4/33 vil få vegrett over p-plass, frem til eiendomsgrense i sørvest.
2. Ny felles avkjørsel på Hallekjerret er justert, grunnet ny informasjon om dårlige grunnforhold på strekningen der veien må heves. Dagens avkjørsel er svært bratt, og omleggingen betyr at stigningsforholdene på ny avkjørsel blir noe bedret. Nabo ønsker ikke ny løsning. Agder fylkeskommune kan akseptere at dagens avkjørsel opprettholdes med noen tilpasninger, se fig. 8, men vil faglig foretrekke endret

løsning som ligger inne i planforslaget som fremmes. Plan og bygg støtter fylkeskommunen i dette.



Figur 7 - alternativ adkomstvei i dagen avkjørsel, markert med gult. Siktinger markert med gult. Avrensningsforhold for GB 4/200 med denne løsningen vist med svart linje. Kilde: Agder fylkeskommune 2023

Ekstern medvirkning

Det ble invitert til individuelle møter med naboer og berørte grunneiere. Dette var et tilbud til de som bor i området, da det pga. Covid 19 ikke var ønskelig å invitere til felles åpent møte. Møtene ble gjennomført i perioden 2. – 17. september 2021. Totalt ble det gjennomført 25 slike møter.

2. juni 2022 ble det gjennomført et dialogmøte, i tråd med vedtaket i fylkestinget. I dette møtet deltok administrasjonen i Agder fylkeskommune, administrasjonen i Kristiansand kommune, politikere, representanter fra velforening, representant fra FAU, og møtet ble ledet av Fylkeskommunen. Velforeningen var svært kritisk til løsningen med etfeltveg og møteplasser, og ønsket høyere standard på bilvegen. Det ble foreslått å legge til grunn samme vegbredde som det er på Østerøya. Det er denne løsningen som nå fremmes.

Det er gjennomført medvirkningsmøter med elever ved Flekkerøy skole og ved Lindebøskauen skole, se planbeskrivelsen pkt. 8.9.1 s. 33. Agder fylkeskommune var ansvarlig for gjennomført møtene.

Det er ikke utført ekstern medvirkning i høringsperioden, men det er avholdt møter med naboer som har ønsket dette.

Intern medvirkning

Saken har vært lagt frem internt for samarbeidsgruppa. Parkvesenet hadde et ønske om å regulere inn en turparkering i området mkr. FL2 på plankartet, som er et statlig sikret friluftsområde. Området skal benyttes som et midlertidig bygge og anleggsområde. Det er innvilget en midlertidig omdisponering av arealet. Arealet reguleres ellers som friluftsområde (underliggende formål), og som dermed kan benyttes til turparkering etter at arbeidene er ferdigstilt. Parkvesenets ønske er med dette etterkommet.

Ingeniørvesenet har godkjent planene for VA inkl. overvann. Det gjøres oppmerksom på at vurdering/ utbedring av VA nettet i enkelte områder ikke må glemmes i neste fase. Agder fylkeskommune er gjort oppmerksom på dette.

Revidert adkomstløsning for Vesterøya 68 og GB 4/99 og 4/236 innebærer at eksisterende avkjørsel til nr. 68 beholdes, samt at fremtidig avkjørsel til GB 236 vil bli lagt over ny gang- og sykkelsti. Dette er ikke optimalt mht. trafiksikkerhet, men barn og unges representant har sagt at dette kan aksepteres såfremt det blir god sikt ut fra begge utkjørlene. Dette må ivaretas i prosjektet.

Det foreligger ingen uenighet i administrasjonen angående planforslaget

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Fremføring av ny smal tofeltsvei samt gang- og sykkelvei fra Skudeviga og frem til Kilura er krevende med hensyn til kulturmiljø, nærhet til eksisterende boliger mm. Det er imidlertid et sterkt ønske om å få på plass en ny vei, og da særlig gang- og sykkelvei i området, ettersom veistandarden er svært dårlig både for biler og gående/ syklende.

Planforslaget legger nå til rette for gjennomføring av første del av prosjektet.

Strekningen er drøyt 500 meter lang og går gjennom småkupert kulturlandskap med boliger tett inntil veien. Planforslaget vil forringe kulturlandskapet og kulturmiljøet noe, ettersom veien med fortau blir breiere enn i dag. Samtidig er tiltaket forsøkt tilpasset eksisterende bebyggelse og landskap, og fordi terrengformasjonene er småskala så blir inngrepene moderate.

Kulturminner

Det er registrert minnesmerke over nøytralitetsvakt 1915 i naturstein og betong innenfor reguleringsområdet. Minnesmerkene skal ivaretas og flyttes. Dette er sikret i bestemmelsene.

Barn og unges interesser

Etablering av ny gang- og sykkelvei vil bedre forholdene for barn- og unge ved at de ikke lenger må benytte veibanen når de ferdes i området. Tiltaket utløser ikke krav om erstatningsarealer.

Universell utforming

Prosjektet skal ivareta universell utforming av fortauet med tilkoblinger.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Alle de registrerte hendelsene med økt risiko dreier seg om hendelser knyttet til anleggsfasen. Risikoen reduseres ved utarbeidelse og gjennomføring av SHA (sikkerhet, helse og arbeidsmiljø) plan i byggefasen.

Matjord

Byggingen av nytt fortau vil føre til beslagleggelse av ca. 0,18 dekar dyrka jord. Noe av dette arealet vil kunne tilbakeføres til dyrka mark etter anleggsperioden er over, men ikke alt. Det er opplyst at det i prosjekteringsfasen vil jobbes videre med en plan for omdisponering av matjorda. Matjord mellomagres i ranker og omdisponeres i henhold til gjeldende lovverk.

Klima- og miljøkonsekvenser

Nedbygging av dyrka mark vil alltid innebære økt utslipp av klimagass siden skog, beite og dyrka mark inneholder karbonlagre og påvirkning av disse fører til frislipp av karbon til atmosfæren. Skog og myr har størst innhold av karbon. I dette prosjektet er det kun noen få hundre kvadratmeter med dyrka mark og lavbonitets skog som vil bli påvirket. I teigen med dyrka mark vil den mest karbonholdige – matjorda - tas av og bli omdisponert iht. matjordplan. Beregningsverktøyet VegLCA viser klimautslipp fra materialer og bygging av nytt fortau og veg; 280 tonn CO₂-eq (ekvivalenter), i tillegg kommer beregnede utslipp fra drift i hele levetiden for veien (419 CO₂-eq). Planen fremmer sykkel og gange som transportform og tilrettelegger for bedre fremkommelighet for buss. Dette gir positive klima- og miljøkonsekvenser.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Flekkerøya er til havs omkranset av Oksøy-Ryvingen landskapsvernområde og er godt kartlagt i naturreservat. I tillegg ble store deler av Vesterøya kartlagt etter

Miljødirektoratets instruks i 2020. Registreringene er gode (etter NiN-metodikk) og relativt nylige. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være godt.

§ 9 Føre-var prinsippet

Arealet som ønskes bebyggt har tidligere vært bebyggt i nærmere 100 år, og med stor grad av aktivitet over døgnet. Forholdene anses derfor ikke som vesentlig endret. Det er lite sannsynlig at tiltaket vil medføre vesentlig – det vil si alvorlig eller irreversibel, skade på landskap, økosystemer, andre naturtyper eller arter. Det er derfor vurdert at det ikke er nødvendig å innhente ytterligere kunnskap om dette.

§ 10 Samlet belastning

I planarbeidet er det vurdert om tiltaket vil ha en negativ påvirkning på landskap og økosystemer, naturtyper og arter. Det er vurdert om den samlede belastningen av herværende tiltak og øvrige tiltak i nærområdet vil gi en negativ virkning på naturmangfoldet. Det er ikke fremkommet noen åpenbare negative konsekvenser, med unntak av fjerning av det store almetreet ved butikken. Avbøtende tiltak vil betydelig redusere den negative virkningen.

§ 11 Kostnader

Fylkeskommunen har ansvar for å gjøre vurderinger etter § 11.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

En utbygging kan gjennomføres med miljøforsvarlig teknikk og driftsmetoder lokalisert slik planforslaget viser.

Planområdet består i all hovedsak av eksisterende infrastruktur og utbygging av Denne. Det er ingen registrerte naturtyper eller naturvernområder innenfor planområdets grenser. Det er et naturreservat i nærheten, men det vil ikke bli påvirket av prosjektet.

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

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Gjennomføringen av tiltaket er basert på et spleiselag. Agder fylkeskommune har vedtatt at de forutsetter kommunalt bidrag. De ble bevilget på 2 mill. i 2023 og det er i kommunale budsjetter bevilget 5 mill. i 2024. Endelig finansieringsmodell er ikke avklart.

Oppsummering

Planforslaget vil forringe kulturlandskapet og kulturmiljøet noe, ettersom veien med fortau blir breiere enn i dag. Endringen er vurdert til å være av begrenset størrelse.

Det vil bli bedre fremkommelighet for biler og for myke trafikanter.

Det er ingen boliger som får en økning i støynivå på over 2,4 dB, og som samtidig overskrider grenseverdien for gul sone. Det skal av den grunn ikke gjennomføres støyreducerende tiltak.

Gang- og sykkelveien ligger inne som første prioritet over planlagte sykkeltiltak i Kristiansandregionen jf. høringsinnspill til byvekstavtalen Kristiansand.



Figur 8 - forslag til prioritering av sykkeltiltak s. 13

Plan og bygg anbefaler at detaljregulering for Fortau langs FV 3908 – Skudeviga – Kilura med plankart og bestemmelser datert 02.02.2024 vedtas.

Anne Marit Tønnesland, 05.02.2024

Punkt 54/24: 1598 Detaljregulering, Volleberg - Sluttbehandling

Bilag

Vedtak byst, 24042024, Sak 51/24, 1598 Detaljregulering, Volleberg - Sluttbehandling

1. Plankart. sist datert 28.12.2023
2. Bestemmelser, sist datert 28.12.2023
3. Planbeskrivelse, sist datert 10.01.2024
4. Kommentarer til varsel om oppstart av planarbeid
- 5a. G-not-01 Volleberg
- 5b. G-rap-01_v2 Skredfarevurdering Volleberg
- 5c. Faresonekart_Volleberg_v2
- 5d. Kvikkleiresone_1909_17-12-2021_faktaark
6. Risiko- og sårbarhetsanalyse
7. Høringsuttalelser



Dato 29. februar 2024
Saksnr.: PLAN-21/02121-65
Saksbehandler Åsmund Åmdal
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe
Tone Iglebæk

Saksgang

Areal- og miljøutvalget
Bystyret

Møtedato

14.03.2024
24.04.2024

1598 Detaljregulering, Volleberg - Sluttbehandling

Forslag til vedtak:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Volleberg med plankart sist datert 28.12.2023 og bestemmelser sist datert 28.12.2023.

Sammendrag

Boligområdet Volleberg ligger mellom Brennåsen og Tangvall, mellom RV439 (tidligere E39) og ny E39. Området omfattes av seks eldre reguleringsplaner. Stedvis er det stor forskjell mellom hva plankartet viser, og hvordan eiendomsgrenser og vei er plassert. Dette medfører at deler av opparbeidede boligtomter f.eks. vises som friområder i gjeldende plan selv om dette aldri har vært intensjonen. Planene mangler også utnyttelsesgrad og byggegrenser.

Saker som i utgangspunktet er kurante må derfor behandles som dispensasjoner. Songdalen kommunestyre vedtok før sammenslåingen at planene skulle oppdateres for å slippe slike dispensasjonssøknader. Hensikten med dette planarbeidet er altså en oppdatering av plangrunnlaget for å lette byggesaksbehandlingen.

I planforslaget er de seks gamle planene samlet i en plan. Forslaget innebærer ikke fortetting eller ny infrastruktur (veier eller lekeplasser), og dagens utnyttelse er videreført.

Planen har vært på offentlig ettersyn på delegert myndighet. Innspillene fra offentlige myndigheter er ivaretatt i planforslaget.

I forbindelse med offentlig ettersyn har Rosseland Bedehus fremmet ønske om å utvide parkeringsplassen mot sørøst. Administrasjonen kan ikke anbefale utvidelsen som er på kommunal grunn og legges inn mot eksisterende myr.

Den reviderte planen gir et mer hensiktsmessig verktøy for byggesaksbehandling, både for den enkelte private søker og for kommunens saksbehandlere. Dette sikrer forutsigbarhet og bidrar til en bedre og enklere behandling av byggesaker i området.

Byutviklingsdirektørens anbefaler at planen vedtas.

Ragnar Evensen
Byutviklingsdirektør
Sign.

Venke Moe
Plan- og bygningsjef
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Plankart, sist datert 28.12.2023
2. Bestemmelser, sist datert 28.12.2023
3. Planbeskrivelse, sist datert 10.01.2024
4. Kommentarer til varsel om oppstart av planarbeid
- 5a. G-not-01 Volleberg
- 5b. G-rap-01_v2 Skredfarevurdering Volleberg
- 5c. Faresonekart_Volleberg_v2
- 5d. Kvikkleiresone_1909_17-12-2021_faktaark
6. Risiko- og sårbarhetsanalyse
7. Høringsuttalelser

BAKGRUNN FOR SAKEN

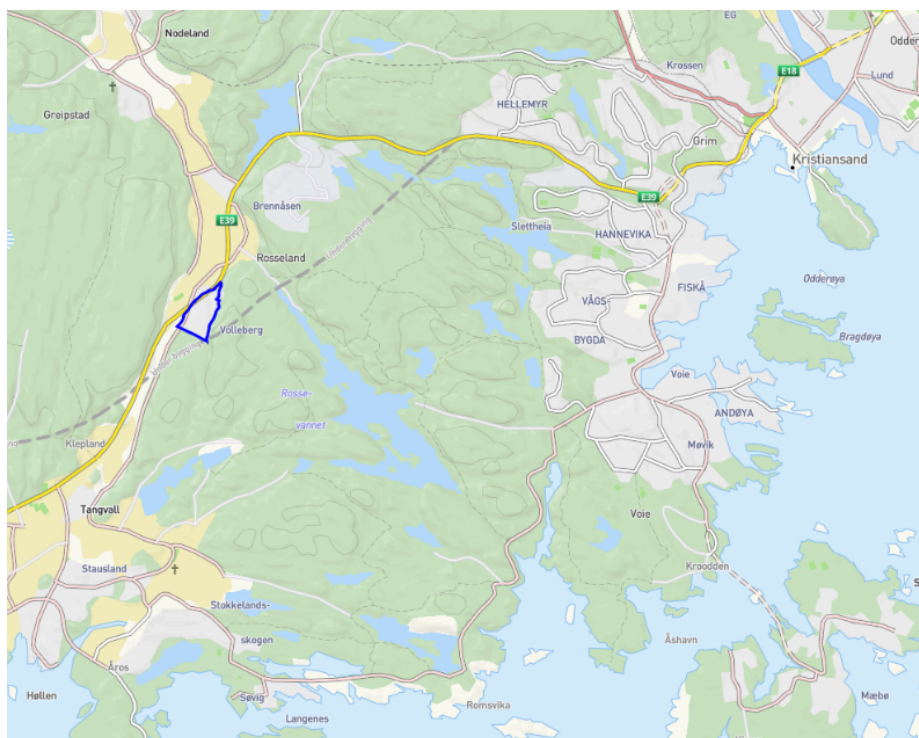
Boligområdet Volleberg omfattes av seks reguleringsplaner fra 60-tallet og framover. Reguleringsplanene er bare delvis fulgt. Stedvis er det stor forskjell mellom hva plankartet viser, og hvordan eiendomsgrenser og vei er plassert. Dette medfører at deler av opparbeidede boligtomter f.eks. vises som friområder i gjeldende plan selv om dette aldri har vært intensjonen. Planene mangler også utnyttelsesgrad og byggegrenser. Forholdene omtalt her fører derfor til at mange saker som i utgangspunktet er helt kurante må behandles som dispensasjoner. Kommunens byggesaksavdeling opplever behandling av saker på Volleberg som komplisert og problematisk. Songdalen kommunestyre vedtok før sammenslåingen at planene i området skulle oppdateres for å slippe slike dispensasjonssøknader.

På denne bakgrunn har plan og bygg satt i gang arbeidet med en samlet oppgradering av disse seks reguleringsplanene. Dette vil være gunstig både for den enkelte private søker og for kommunens saksbehandlere. Planarbeidet innebærer ikke fortetting eller ny infrastruktur (veier eller lekeplasser), og dagens utnyttelse vil bli videreført i ny plan.

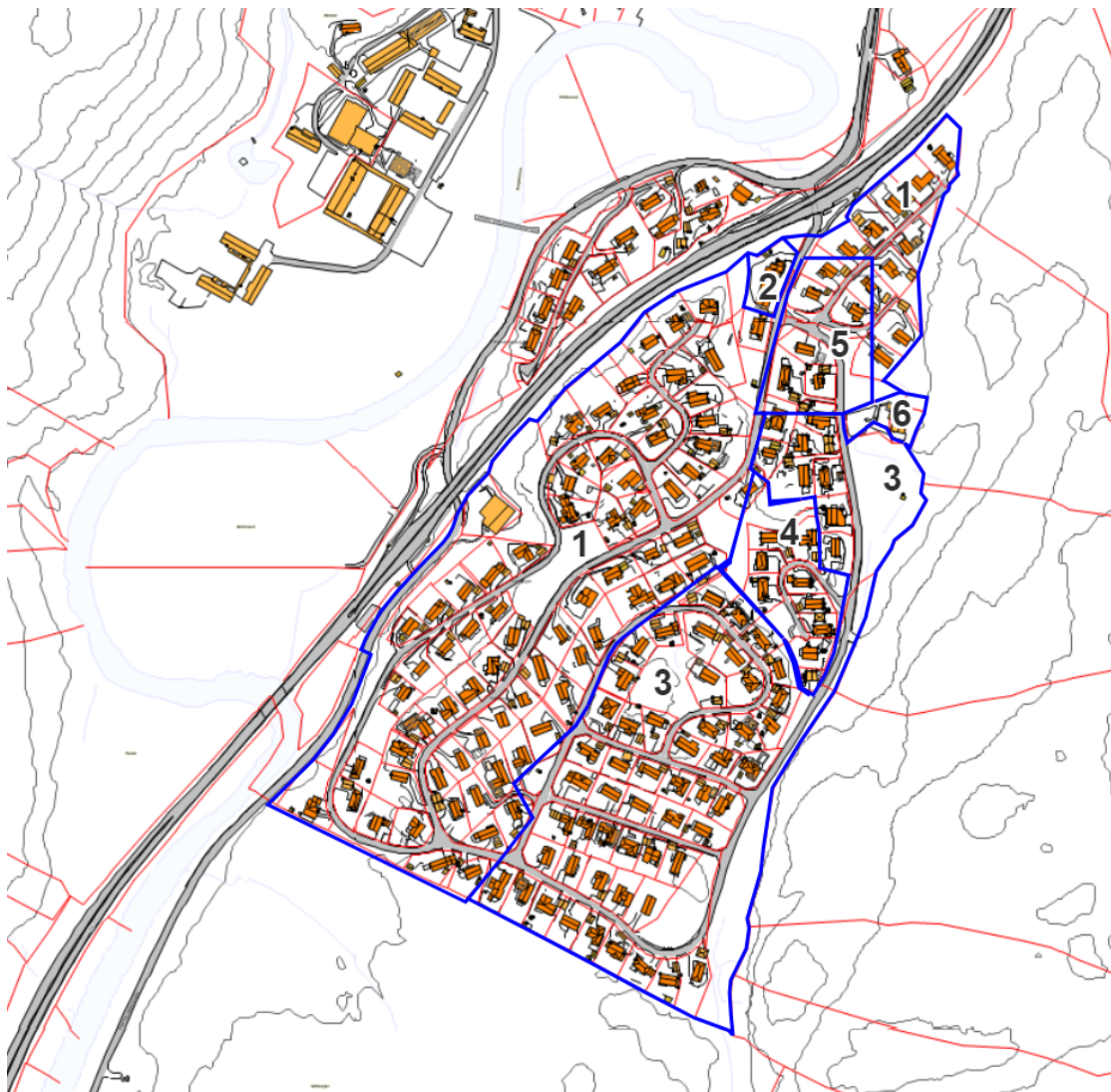
Det ble varslet oppstart av planarbeid juni 2021. Utarbeiding av rapporten for skredfarevurdering og avklaring av opparbeiding av arealer over tunnellutslaget har medført at planforslaget har ligget i bero fram til nå.

Dagens situasjon

Volleberg ligger mellom Brennåsen og Tangvall, sørøst for dagens E39, og omfatter et areal på 235 000 m² og ca 150 private eiendommer.



Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse fra 60- og 70-tallet og framstår som helhetlig. Unntak fra dette er et næringsbygg ved Rosselandsveien og Rosseland Bedehus som begge ligger for seg selv uten å være del av boligstrukturen.



Terrenget er kupert. Mot øst er det bratte stup og skråninger. Deler av bebyggelsen ligger inn mot disse, og er rasutsatt. Mot vest ligger dagens E39. Søndre del av området er berørt av pågående veitbygging, ett av bolighusene her er revet.

Planens innhold

Eksisterende boliger inngår slik de er på tidspunkt av vedtak, med den utnyttelse eiendommen hadde da. Det legges ikke opp til fortetting i området, og fradeling av nye enheter tillates ikke. Området anses for utbygd, men det må likevel forventes at enkelte grunneiere ønsker mindre utvidelser. I bestemmelser gis det derfor rom for utvidelser på 50 m² på hver eiendom.

Rosseland Bedehus inngår med dagens funksjon og gis noe utvidelsesmulighet.

Lager/industribygg (Rosselandsveien 188) tillates bygd på en etasje.

Veiene inngår i planen slik de er bygget i dag. Innerst i Vollebergveien er det vist forslag til utvidelse av dagens snuplass. Utvidelsen vil være en vesentlig forbedring av dagens situasjon. Ingeniørvesenet skal stå for gjennomføringen av denne utvidelsen.

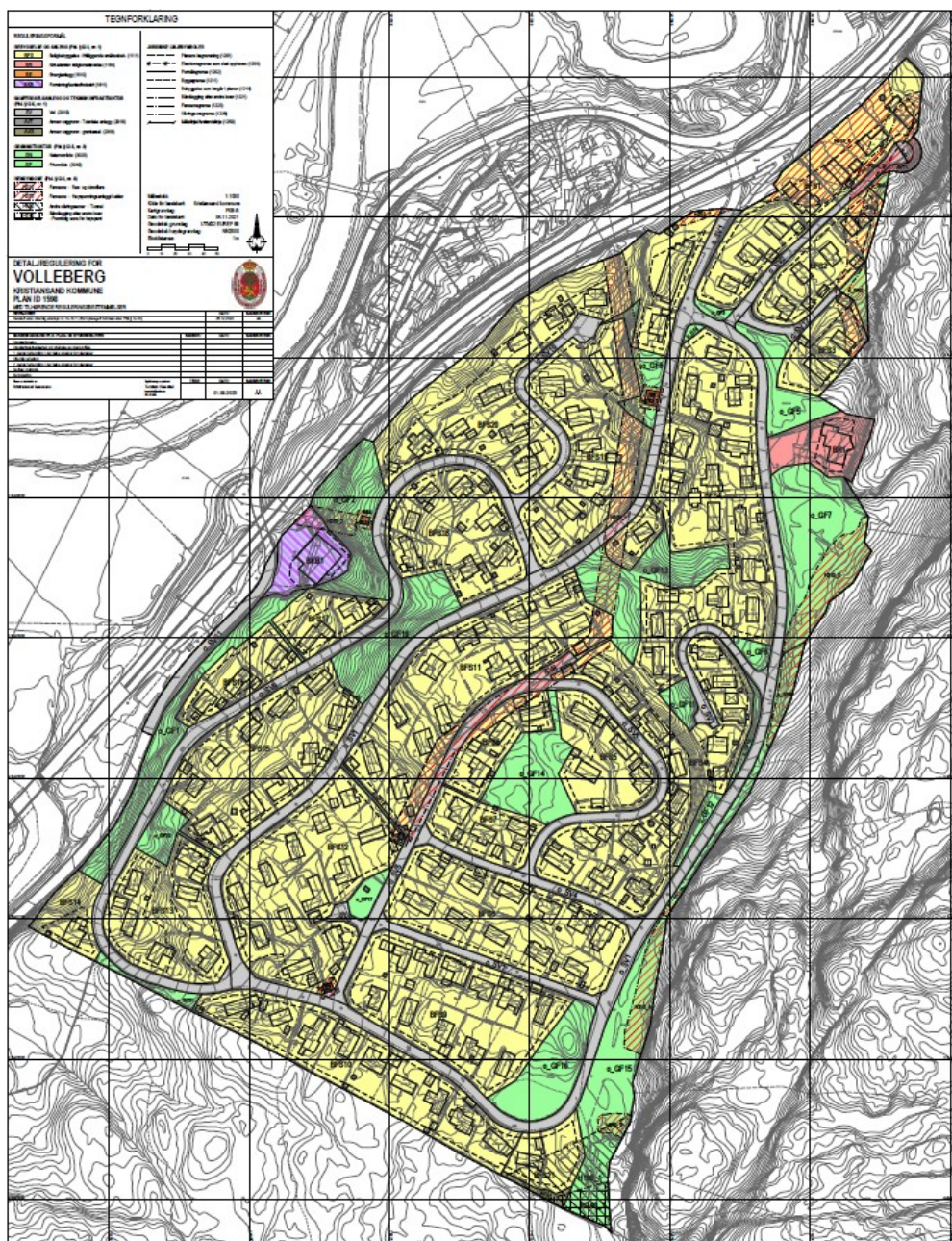
Friområdene inngår med dagens avgrensing. Det kan etableres lekeplass/ballbaner, lengst i sør kan det etableres utfartsparkering.

To tidligere friområder er rasutsatte og skal ikke tilrettelegges for lek eller opphold. Disse er nå vist som naturområder (grønne bufferområder mellom bebyggelsen).

Det er ingen endring av kommunaltekniske anlegg (nettstasjoner).

Planen omfatter hensynssonene:

- Faresoner ras/steinsprang er vist på fem områder. Grunnlaget er rapport utarbeidet i 2022.
- Faresone leirskred er vist på to arealer i nord. Dette er i samsvar med NVEs registreringer (1909 Dalland).
- Faresone – høyspent – luftstrek med byggeforbudssone.
- Hensynssone over tunnell – med bestemmelser knyttet til hva slags tiltak som tillates.



Planforslag

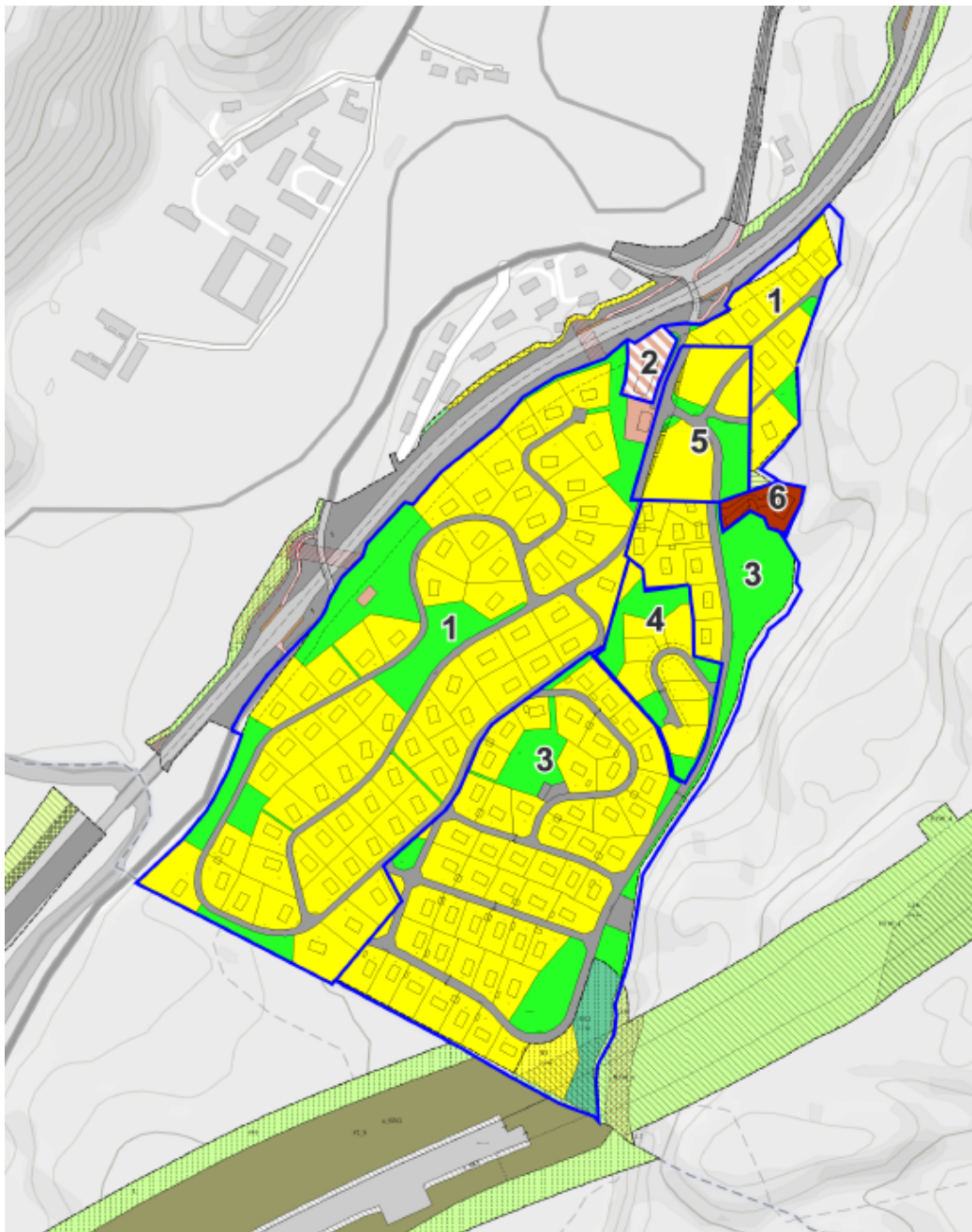
Det henvises til planbeskrivelsen for utfyllende beskrivelse av planforslaget.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Kartet under viser planene som inngår i den nye planen. I hovedsak omfatter planene boliger, veier og friområder. Unntaket er plan 6 som kun omfatter bedehuset.

1. Reguleringsplan for Volleberg 1, plan-ID: 19651112, 12.11.1965
2. Reguleringsendring Volleberg I - Rekkehus Vollevegen 2, plan-ID: 19821124_1, 24.11.1982
3. Reguleringsplan for Volleberg 2, plan-ID: 19720204, 04.02.1972
4. Reguleringsplan for Volleberg II, plan-ID: 19780510, 10.05.1978
5. Reguleringsplan for ny kryssutforming Vollevegen/Lyngvegen, plan-ID: 19790525, 20.12.1978
6. Reguleringsplan Volleberg Bedehus, plan-ID: 19800424, 24.04.1980



Andre aktuelle saker i området

Reguleringsplanen for ny E18-trasé har berørt søndre del av planområdet. Arbeidene med vei er nå slutført.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 08.10. – 08.11.23. Det kom inn 4 uttalelser. Under er sammendrag av uttalelsene og Plan og byggs vurdering.

Statsforvalteren i Agder, 20.11.2023

- Med tanke på rasfaren virker friområdene o_GF3 og o_GF2 ikke egnet for lek. Etter vår vurdering bør dette gjenspeiles i bestemmelsene.

Plan og byggs kommentar:

- *De to friområdene er endret til naturområder og skal ikke tilrettelegges for opphold eller lek. Det framgår også av bestemmelsene.*

NVE, 20.11.2023

- Forutsetter at det ikke åpnes for ny bebyggelse i fareområdene.
- Vi gir faglig råd om at det presiseres at det ved en eventuell gjenoppbygging, settes rekkefølgekrav om sikringstiltak.
- Kvikkleiresonene er vist som hensynsone H390 med tilhørende bestemmelser. Vi gir et faglig råd om at hensynsonen vises som faresone med kode H310.

Plan og byggs kommentar:

- *Planforslaget åpner ikke opp for ny bebyggelse ut over eksisterende.*
- *I bestemmelsene er det nå presisert at ved en eventuell gjenoppføring av boliger i faresone skal behov for avbøtende tiltak kartlegges og evt gjennomføres.*
- *Kvikkleiresoner er vist med kode H310.*

Nye Veier AS, 09.11.2023

- Bod på Vollebergvegen 44 er fjernet og må tas ut av plankartet.
- Areal mellom Vollebergveien 44 og 46 bes regulert som «annen veigrunn – grønt areal» for å sikre skråningsutslag for ny E39 (vist på kartutsnitt).

Plan og byggs kommentar:

- *Bod er tatt ut av kartet.*
- *Annet veiformål grøntareal er vist i planen i samsvar med kart fra Nye Veier.*

Rosseland Bedehus, 14.11.2023

- Ønsker å utvide dagens parkeringsplasser mot sørøst (vist på skisse i vedlegg 7)

Plan og byggs kommentar:

- *Det vises til tidligere tilbakemeldinger:*
 - o *Utvidelser mot sørøst og inn på kommunal eiendom anbefales ikke pga hensynet til myra – foreslått tiltak vil komme for tett inn på denne. Forslagsstiller har blitt anbefalt å se på en mulig utvidelse mot nord (friområde o_GF5) hvor det allerede er fylt ut. Dette anser forslagsstiller som uaktuelt.*
 - o *Det anbefales å se på en mer effektiv utnyttelse av de arealer som bedehuset har til disposisjon.*

Begrenset høring

På grunnlag av endringer i bestemmelsene (oppfølging av kommentaren fra NVE – se over) ble forslaget sendt på begrenset høring til berørte beboere i området og aktuelle offentlige etater. Høringsperioden var 19.01. – 09.02.2024. Det kom inn uttalelser fra NVE og Nye Veier som ikke hadde kommentarer til endringene.

Ekstern medvirkning

Det har vært gjennomført møte med velforeninga i området og med representant for bedehuset. Disse fikk tilsendt planforslaget juni 2022.

I løpet av høsten 2022 og våren 2023 var det flere møter vedr opparbeiding av arealene over tunnellen (søndre del av planområdet). Plan og bygg, parkvesenet, Nye Veier og velforeninga har deltatt på møtene.

Det har også vært dialog med Nye Veier vedr Vollebergveien 44 og 46.

I perioden for offentlig ettersyn ble det holdt et åpent informasjonsmøte. Møtet var 02.11.23 og ble holdt i kommunens lokaler på Nodeland. Det var 6 fremmøtte.

Økonomiske konsekvenser

Det er ingen rekkefølgekrav i planen, og planen får ingen følger ut over ordinær kommunal drift og vedlikehold. Unntak fra dette er opparbeiding av rundkjøring/snuareal innerst i vei o_SV2. Ingeniørvesenet har satt av midler til opparbeiding av denne.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Den reviderte planen gir et mer hensiktsmessig verktøy for byggesaksbehandling, både for den enkelte private søker og for kommunens saksbehandlere. Dette sikrer forutsigbarhet og bidrar til en bedre og enklere behandling av byggesaker i området.

Plan og bygg anbefaler at planen vedtas.

Åsmund Åmdal, 20.02.2024

Punkt 55/24: Oppfølging av verbalvedtak - økonomiplan 2024-2027

Bilag

Vedtak KOMM, 05032024, Sak 17/24, Oppfølging av verbalvedtak - økonomiplan 2024-2027



Dato 1. februar 2024
Saksnr.: 2023028288-6
Saksbehandler Tone Iglebæk
Godkjent av Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang
Kommunalutvalget
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
05.03.2024
14.03.2024

Oppfølging av verbalvedtak - økonomiplan 2024-2027

Forslag til vedtak

[Saken tas til orientering](#)

Camilla Dunsæd
Kommunedirektør

Ragnar Evensen
Byutviklingsdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg: Ingen

Saksutredning

Bakgrunn for saken

By- og stedsutvikling har fått ansvar for å svare ut 9 av verbalforslagene som bystyret vedtok i forbindelse med økonomiplan 2024-2027. Denne saken fremmes for å orientere om hvem som har ansvar for å følge opp sakene som by- og stedsutvikling har fått ansvar for, hvilke politisk utvalg saken fremmes for og frister.

By- og stedsutviklings ansvarsområder hører hjemme både i Areal- og miljøutvalget og Kommunalutvalget. Saken fremmes derfor i begge utvalgene.

Oppdrag	Beskrivelse	Utvalg	Ansvarlig kommunalsjef	Frist
2024-21 Sak om anleggsbiler og ansatte i bilverksted	Bystyret ber administrasjonen legge frem en sak med antall anleggs-/gravemaskiner, person- og varebiler i kommunen, herunder antall ansatte i kommunens bilverksted. Årlig kostnad for kjøp og drift av kommunens anleggs-/gravemaskiner, samt kjøp og drift av vare- og personbiler ses på. Mulighet for bildeling utredes nærmere tidlig i 2024.	Areal- og miljøutvalget	Ingeniørvesenet	April 2024
2024-22 System for brukte møbler og inventar	Bystyret ber administrasjonen legge frem en sak med oversikt over system for brukte møbler og inventar i kommunen. Med system menes både digital oversikt og rom for oppbevaring.	Areal- og miljøutvalget	Klima- og arealutvikling	Juni 2024
2024-23 Plan for treplanting	Bystyret ber om at det utarbeides en plan for treplanting langs gater og veier i Kristiansand.	Areal- og miljøutvalget	Parkvesenet	Høsten 2024
2024-24 Tilrettelegging for Geitmyra matkultursenter og opplevelshage	Bystyret ber administrasjonen om å tilrettelegge for at Geitmyra Matkultursenter får åpnet opplevelshage i løpet av våren 2024. Det legges frem sak til politisk behandling innen utgang av første kvartal som synliggjør kostnader for utleie av areal for kommunen.	Kommunalutvalget	Parkvesenet	1 kvartal 2024
2024-25 Tilrettelegging for midlertidig næring på CB-tomta	Bystyret ber administrasjonen om å tilrettelegge for midlertidig næring i form av lokalmat, kultur- og uteliv på CB-tomta i perioden frem til endelig regulering. Det skal være aktivitet fra senest sommeren 2024. Administrasjonen kommer tilbake med en sak for nødvendig oppgraderinger av eksisterende bygningsmasse for midlertidige formål.	Kommunalutvalget, areal- og miljøutvalget og formannskapet	Plan og bygg	Mars og april 2024
2024-26 Sak om bruk av naturregnskap- og budsjett	Bystyret ber administrasjonen om å legge frem en sak om å ta i bruk naturregnskap og -budsjett som styringsverktøy i Kristiansand kommune.	Areal- og miljøutvalget	Klima og arealutvikling	Juni 2024
2024-27 Oversikt over dyrka mark	Med bakgrunn i Riksrevisorens bekymring over jord som ikke drives og jord som må dreneres ber bystyret administrasjonen utarbeide en oversikt over all dyrka mark som kommunen eier, og standen på den.	Areal- og miljøutvalget	Parkvesenet	Før sommeren 2024

Oppdrag	Beskrivelse	Utvalg	Ansvarlig kommunalsjef	Frist
2024-28 Arbeid med urbant landbruk	Bystyret ber om at arbeidet med urbant landbruk, herunder arbeidet for å få et nasjonalt kompetansesenter til Kristiansand, gis høy prioritet.	Areal- og miljøutvalget	Parkvesenet	2025
2024-29 Sak om BySvipp-ordning	Bystyret ber om en sak som vurderer å utvikle en By-Svipp-ordning med elektriske minibusser (en ny generasjon city train), som kan betjene sentrum inkludert Odderøya. Tanken med BySvipp er å ivareta mobilitetsbehovet til kulturskolen og andre kulturopplevelser, øke fremkommeligheten, og avdempe parkeringen i sentrale strøk. (Forslag fremmet av AP/SV/MDG/Rødt/PS).	Areal- og miljøutvalget	Klima og arealutvikling	Juni 2024

Punkt 56/24: Udjusveien 10 - GB 423/61 - Dispensasjonsbehandling - deling og oppføring av bolig

Bilag

B_Følgerev og disp

VS_BYGG-23_03047-6. Udjusveien 10

SV_BYGG-23_03047-1 - Udjusveien 10 423_61_0_0, søknad om dispensasjon for oppføring av bolig - anmodning om uttalelse

SV_2023027579-2 - Udjusveien 10 423_61_0_0, oppføring av ny bolig - anmodning om uttalelse

D Situasjon_utomhus

E_Fasader

E_Planer

E_Snitt



Dato 6. februar 2024
Saksnr.: BYGG-23/03047-10
Saksbehandler Mette Erklev
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
14.03.2024

Udjusveien 10 - GB 423/61 - Dispensasjonsbehandling - deling og oppføring av bolig

Forslag til vedtak:

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon bak planens formål, jf. § 19-2 og § 12-4 – rettsvirkning av reguleringsplan. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak planen det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.

Sammendrag:

Det søkes om dispensasjon for fradeling av boligtomt og oppføring av bolig, basseng og utestue. Videre søkes dispensasjon for omlegging av adkomstvei, samt etablering av plass for postkassestativ og avfallshåndtering. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra:

- Formål i plan

Formålene i planen som berøres er felles lekeareal, annet fellesareal, privat vei, samt landbruksareal. Planen legger ikke opp til etablering av ny eiendom her. I landbruksformålet er det ikke tillatt med bygninger som ikke har tilknytning til jordbruksnæringen. Tiltaket anses å være vesentlig i strid med hensynene bak formålene felles lekeareal og annet fellesareal.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

SAKSFREMSTILLING

Søknaden og dispensasjonsforhold

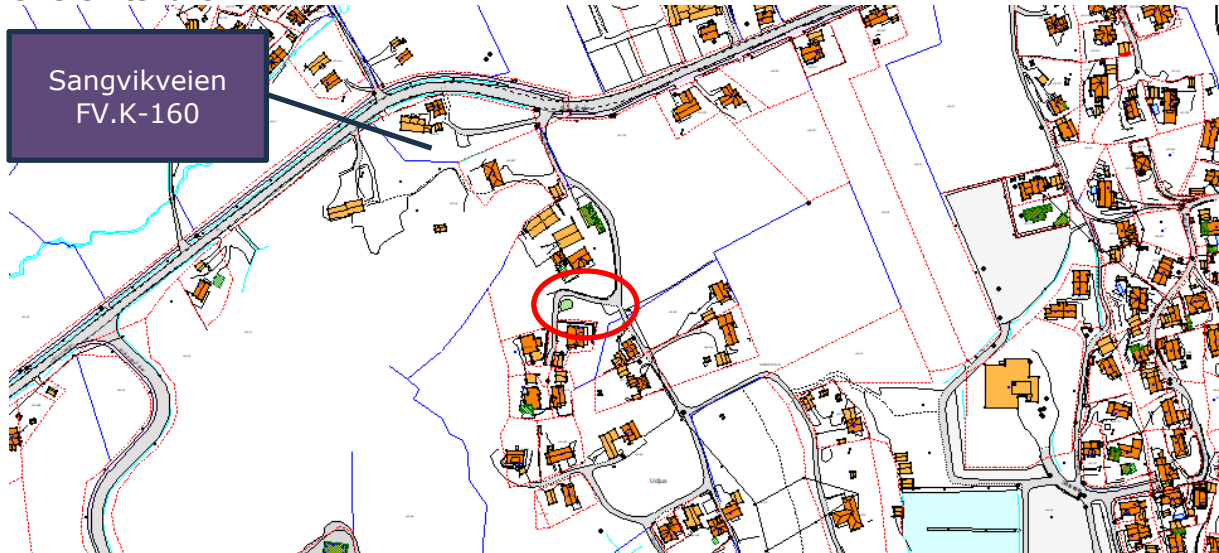
Søknaden omfatter fradeling av boligtomt og oppføring av enebolig med basseng og utestue. I tillegg omlegging av privat vei, og etablering av område for postkassestativ og søppelhåndtering. Omlegging av vei og post/søppelstativ tilrettelegges for å betjene de fire boligene som omfattes av reguleringsplanen; Udjusveien 12 A, B og C, samt Udjusveien 14.

Tomten og bebyggelsen blir liggende i område som er regulert til felles lekeareal, annet fellesareal og privat vei, og krever dermed dispensasjon fra formålet i planen.

Omlegging av veien, og plassering for renovasjon og post, medfører at det utløses krav om dispensasjon fra regulert landbruksformål.

Tiltaket blir liggende nærmere nabogrensen enn 4 meter, det er derfor innhentet samtykke fra de aktuelle naboeiendommene. Ifølge PBL § 29-4 tredje ledd punkt a. kan kommunen godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke.

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen for (gamle) Søgne kommune, men med hensynssone som sier at reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Området omfattes av reguleringsplan Del av gnr. 23, bnr. 61 - Udjus. Plan nr. 4204-20020919. Vedtatt 19.09.2022. Formål: Felles lekeareal, annet fellesareal, og privat vei.

Relevante bestemmelser i planen:

§7. Annet fellesareal for flere eiendommer.

Arealet er felles for de i planen regulerte boliger. Areal ved avkjørsel kan nyttes til felles oppstillingsplass for renovasjon ,post, mv.

Felles lekeareal for barn.

Arealet er felles for de i planen regulerte boligeiendommer, samt boliger som naturlig grenser til. Arealet kan opparbeides med min. utstyr sandkasse, huske og benk og være inngjerdet.

Tomteoppbeidelse som sikrer en bedre utnyttning av området kan tillates etter søknad. Lekeplass skal ferdigstilles før nye boliger tas i bruk.

Videre omfattes området av reguleringsplan for Solta. Plan nr. 4204-19771021. Vedtatt 21.10.1977. Formål: Landbruksareal.

Relevante bestemmelser i planen:

§ 6. Landbruksarealer.
Innenfor de regulerte jordbruksområder kan ikke eiendom deles eller bygninger oppføres uten til formål som har direkte tilknytning til jordbruksnæringen.

Eksisterende forhold

Den aktuelle parsellen søkes fradelt fra GB 423/61, som er en større landbrukseiendom beliggende på Udjus i Søgne. Eiendommen består av flere teiger, og har et samlet areal på ca. 55 500 m². Det søkes om fradeling av ca. 960 m² som skal benyttes til bolig. Parsellen vil få avkjørsel fra fylkesveien (Sangvikveien) via privat vei, avtale om veirett er inngått. Det er kommunalt vann- og avløpsnett i området.

Selve tomta ligger i et område med en bratt skråning, og vei med en lekeplass på toppen av bakken. Bakken er bratt og har en krapp sving mot toppen som gjør fremkommeligheten utfordrende på vinterstid. I svingen finner man en gammel lekeplass som ikke er særlig vedlikeholdt.

Søknaden

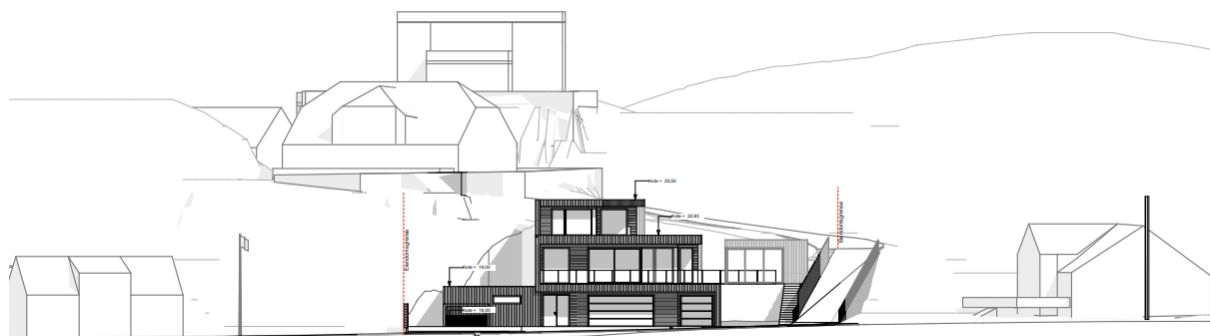
Søknad om dispensasjon ble mottatt den 24.10.2023, og omhandler både fradeling av boligtomt og oppføring av bolig, hagestue og basseng. I tillegg omlegging av vei og etablering av plass for postkassestativ og avfallshåndtering. Tiltakene er avhengig av dispensasjon som beskrevet over.

Situasjonskart

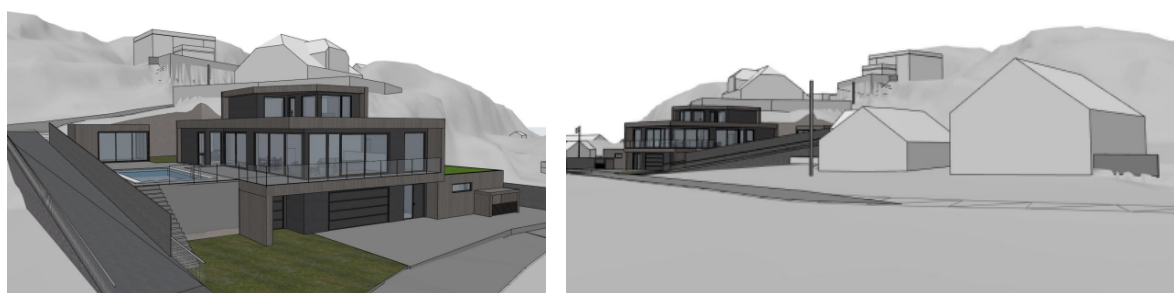


Omsøkte område markert med rødt. Eksisterende lekeplass markert med blått. Gul ring viser de fire boligene som omfattes av reguleringsplanen for Udjus.

Tegninger



Oppriss Øst



Flere tegninger ligger som vedlegg til saken.

Uttalelser fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Ingeniørvesenet og Parkvesenet i kommunen.

Ingeniørvesenet har ingen merknader til tiltaket.

Parkvesenet uttaler:

Omsøkt tiltak medfører stor reduksjon av regulert lekeplass, får en stor eksponering mot landbruksareal, kulturlandskap og Udjusveien. Områdets arealbruk er avklart i gjeldende reguleringsplan. Omsøkte tiltak innebærer etter parkvesenets vurdering som et uheldig grep i området og vi fraråder tiltak som omsøkt.

Om dagens problemstilling er knyttet til bratt eksisterende adkomstvei til bakenforliggende boligfelt kan dette løses uten gjennom å redusere areal til lek og endring av bebyggelsen i kulturlandskapet.

Dersom plan- og bygg vurderer å gi tillatelse som omsøkt minner vi om at det også kreves deling etter jordloven.

Det vises til uttalelsene i sin helhet.

Tiltakshavers kommentar til uttalelse

Området avsatt til lek ligger i terreng som vil være vanskelig og opparbeide utover det området som er opparbeidet i dag, og det vil kreve en stor utfylling av stein masser, som vil utgjøre en stor sjenerende skråning. Det er i dag opparbeidet ca. $5m \times 8m = 40m^2$. Ved opparbeidelse av tomt så vil lekeplassen bli opparbeidet inntil $5m \times 15m = 75m^2$. Det vil bli opparbeidet videre mot høyre for dagens lekeplass, hvor det i dag er busk og kratt. Eksisterende lekeplass er lite i bruk og fremstår som veldig lite brukervennlig, så ved opparbeidelse av tomt vil

eksisterende lekeplass få et betydelig løft med nytt dekke og mer brukervennlig oppstilling av lekeapparater.



Boligen vil ligge godt inn i terrenget og inntil 1,5 m under topp mur til nabo i bakkant. Materialvalg vil være sort, mørk brun noe som vil gjøre at boligen ikke vil ha et fremtredende uttrykk. Det vil kun være for dagens bolig(Udjusveien 10) som den nye boligen vil ligge eksponert for, men den vil ligge ned mellom adkomst til boliger i bakkant og fjell slik at den ikke vil ligge eksponert for annet kulturlandskap og Udjusveien.

Det vil ikke være aktuelt og bekoste utbedring av adkomst uten fradeling av tomt, da dette må ses på som en kost/nyttefor alle parter.

Det vises til kommentaren i sin helhet.

Merknader

Det foreligger ikke merknader fra varslede naboer.

Det foreligger en avtale mellom utbygger og beboerne i Udjus-planen, om at det i forbindelse med fradeling og bygging, skal veien flyttes, lekeplassen utvides og opprustes, samt at plass for renovasjon og post skal ivaretas.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av en dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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

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

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

Bakgrunn for dispensasjonen

Det søkes om dispensasjon for fradeling av boligtomt og oppføring av bolig, basseng og utestue. Videre søkes dispensasjon for omlegging av adkomstvei, samt etablering av plass for postkassestativ og avfallshåndtering. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra formål i plan (felles lekeareal, annet fellesareal, privat vei, og landbruk/skogbruk).

Utdrag av ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjon

En ekstra bolig i et område som ikke er i bruk, sammen med opprusting av lekeareal, flytting og utbedring av adkomst gjør at boligene i det regulerte området vil få en bedre standard- tiltaket anses som særlig positivt for det regulerte området.

Ny bolig/ eiendom er naturlig plassert i skråningen og forstyrrer ikke utsikt og skaper ikke silhuett. Tiltaket medfører ny avkjørsel og bakke som i dag er meget bratt og med en brå sving. Ny bakke vil gi en mer oversiktlig avkjørsel og svingen rettes betydelig ut. Det å legge opp til en bedre adkomst for boligene i overkant, regnes som en stor og samfunnsnyttig fordel for beboerne og leveranse av f.eks. kommunale tjenester som hjemmesykepleie, utrykningskjøretøy o.l.

Sammen med deling/ bygging påtar tiltakshaver seg ansvaret med å ruste opp eksisterende lekeplass.

Omsøkte område er ikke i bruk som fellesareal og forstyrrer ikke hensikten bak bestemmelsen. Det avsettes egen plass for postkasser og renovasjon.

Tiltakene (fradeling, flytting av vei og oppføring av ny bolig) medfører så mye positivt for området og vil bare forsterke de hensyn som bestemmelse er ment å ivareta.

Den delen av det regulerte landbruksområdet som berøres, hindrer ikke driften da det befinner seg i dagens plen/ hage, Dette området er avsatt til bebygd areal i Nibios «Gårdskart» og berører ikke dyrket mark eller produktiv skog.

Vi viser til søkers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

Hensynet bak formålene i planene:

Landbruksformål

Til grunn for arealformålet landbruksområde ligger at slike arealer kun skal anvendes til landbruksdrift, samt bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring. Arealer som ikke anvendes til slikt formål, forutsettes bevart som urørt naturområde.



Det landbruksarealet som blir berørt av at veien legges om, er i dag benyttet som plen for Udjusveien 10 (tiltakshavers bolig). I NIBIO Gårdskart er dette arealet oppgitt til bebygd areal, og anses ikke å ha landbruksmessig verdi. Vi kan ut fra dette ikke se at hensynet bak formålet blir vesentlig tilsidesatt. Videre ses det som en vesentlig og tungtveiende fordel at veien legges om slik at adkomst til boligområdet blir mer brukervennlig og tryggere. Område for renovasjon og post blir også liggende i landbruksformålet, men dette er reversible tiltak som ikke vil være av betydning for formålet.

Felles lekeareal

Ved utvikling av nye byggeområder er det nødvendig at hensynet til barn og unge ivaretas, blant annet ved tilstrekkelig lekearealer. Hensynet bak formålet er at dette skal opparbeides med tilstrekkelig utstyr tilpasset antall boenheter innenfor et område. Her har planen tatt stilling til lekeområde for barn, og har avsatt et område til dette formålet. Saken har vært på høring til kommunens fagetat, Parkvesenet, som fraråder å ta regulert lekeområde i bruk til boligformål. Parkvesenet fremhever at problemstilling knyttet til bratt adkomstvei, bør kunne løses uten å redusere regulert lekeareal.

Tiltakshaver har fremhevet at dersom det gis dispensasjon, så vil han opparbeide et større lekeområde enn det som er opparbeidet i dag. I dag er det kun opparbeidet lekeareal på ca 40 m². Nytt opparbeidet lekeområde vil bli på 75 kvm. Kommunen er enig i at det er en fordel at opparbeidet lekeområde blir utvidet. Reguleringsplanen har imidlertid avsatt et areal på ca 375 kvm til lekeareal. Utbyggingsplanene medfører at det meste av dette arealet går tapt som lekeareal (omdisponeres til boligformål). Kommunen finner konkluderer etter dette med at hensikten bak arealformålet blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Annet fellesareal

I planbestemmelsene er det sagt om formålet:

Arealet er felles for de i planen regulerte boliger. Areal ved avkjørsel kan nyttes til felles oppstillingsplass for renovasjon ,post, mv.

Hensynet bak bestemmelsen er at området skal være til felles bruk for de fire boligene som omfattes av planen. Området er i hovedsak svært bratt, men det er område ved avkjørselen som fungerer til søppelhåndtering og postkassestativ. Tiltakshaver vil sørge for at det blir tilsvarende område for søppeldunker og postkasser i forbindelse med omlegging av veien. Dette er vist på situasjonsplan.

Samtlige beboere i området har samtykket til de omsøkte planene med fradeling og bygging i formålet. Det kan tolkes som noe uklart hva dette formålet egentlig kan benyttes til utover renovasjon og post, men det er ikke lagt opp til at området skal kunne bebygges med bolig. Slik sett vil hensynet bak formålet bli vesentlig tilsidesatt.

Privat vei

Ved å flytte adkomstveien til de fire boligene i planen, legges deler av arealformålet privat vei, inn i omsøkte boligtomt. Hensynet bak formålet er at arealet skal benyttes til vei. Da veien som følge av omsøkte tiltak flyttes for å bedre brukbarheten, og det dermed tilbys erstatningsareal, vil ikke selve hensynet bli vesentlig tilsidesatt. Problemet er at erstatningsarealet ikke er likeverdig ved at det regulerte veiformålet erstattes med boligareal, og ikke landbruksareal. Veien flyttes som nevnte inn i formål for landbruk. Forholdet til landbruksareal er vurdert over, og sett i sammenheng med dette, vil omsøkte tiltak i regulert veiformål ikke føre til at hensynet bak formålet blir vesentlig tilsidesatt.

Vi konkluderer med at dispensasjonen setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side. Siden vi vurderer at hensynet bak formålene *felles lekeareal* og *annet fellesareal* blir vesentlig tilsidesatt, er det ikke nødvendig å vurdere fordelene og ulempene nærmere i denne saken. Dette er fordi begge vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 må være oppfylt for at vi skal kunne gi dispensasjon. Når et vilkår ikke er oppfylt, er det ikke nødvendig å vurdere det andre vilkåret.

Kommentar:

I reguleringsplanens bestemmelser er det sagt at det kan bygges tre nye boliger i området, og det er gitt nærmere beskrivelse av størrelse, høyder og takvinkler. Dette er imidlertid gjeldende i det området for er regulert til boliger (gult område) og vil ikke gjelde for omsøkte bolig. Innenfor området er det oppført to boliger som har fått dispensasjon fra takvinkel.

Selv om bestemmelsene som omhandler størrelse og utforming av boliger kun gjelder i boligformålet, bør disse bestemmelsene være førende dersom det skulle gis dispensasjon som omsøkt.

Vedlegg:

B_Følgerev og disp

VS_ BYGG-23_03047-6. Udjusveien 10

SV_ BYGG-23_03047-1 - Udjusveien 10 423_61_0_0, søknad om dispensasjon for oppføring av bolig - anmodning om uttalelse

SV_ 2023027579-2 - Udjusveien 10 423_61_0_0, oppføring av ny bolig - anmodning om uttalelse

D Situasjon_utomhus

E_Fasader

E_Planer

E_Snitt

Punkt 57/24: Vesterøya 210 - 6/93 - søknad om å etablere en uttrigger

Bilag

Oversiktsplan uttrigger

BYGG-20_01812-18 Statsforvalterens behandling av klagen 420499_1_1 (1)

BYGG-20_01812-9 Åshavn - 6_93- Avslag på søknad om fasadeendring og uttrigger, samt dispensasjon 300559_4_1 (1)



Dato 4. mars 2024
Saksnr.: BYGG-23/03230-6
Saksbehandler Tone Skajaa Rye
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang

Areal- og miljøutvalget

Møtedato

14.03.2024

Vesterøya 210, (bnr/gnr) 6/93 – saksfremlegg til Areal- og miljøutvalget, førstegangsbehandling.

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om å opprettholde uttrigger, da vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt.

Sammendrag:

Søknaden omhandler ettergodkjenning av en uttrigger plassert innerst inne i Åshavn på Flekkerøy. Utriggeren hører til en sjøbodeiendom som er godkjent for kombinert bruk med beboelse inntil 90 dager pr. år.

Forholdene innerst inne i Åshavn er spesielle siden omsøkt eiendom blir berørt av sandmasser som glir ut fra badeplassen og som gjør det umulig å legge til båt på egen brygge på grunn av grunnforholdene. Samtidig fører påfylte sandmasser til økte bademuligheter og bruk for allmennheten.

Saken har vært gjennom en tidligere søknadsprosess hvor Statsforvalteren i Agder opprettholdt kommunens avslag. Søker mener det er kommet inn nye momenter i saken siden kommunens ingeniørvesen legger nye sjøledninger og ruster opp sandstranden. Han mener disse sakene må ses i sammenheng spesielt i forhold til allmennhetens interesser.

Plan- og bygnings sjefen er enig i mange av søkers argumenter, men vurderer at uttriggeren vil gi en uheldig presedens da det er flere sjøbodeiere i området som har plassert tilsvarende uttriggere, uten å søke.

Venke Moe
Plan- og bygnings sjef
Sign.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg

1. Oversiktsplan
2. Tidligere vedtak
3. Statsforvalterens stadfesting av tidligere vedtak

Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart.



Flyfoto av omsøkt eiendom med uttrigger



Plankart som viser arealformål



Søknadsopplysninger og historikk

Vi mottok søknad om dispensasjon til å etablere en utrigger den 13.11 2023. Utriggeren er plassert i grensen mellom Vesterøya 210 og 212 og er ca. 51 cm bred og stikker ca. 5,2m ut i vannet.

Den er montert i framkanten av brygga langs sjøbodene og festet litt over normal høyvannstand. Utriggeren har vært der i flere år og er synlig på flyfoto. Ifølge søker tas den opp om vinteren da den ikke er godkjent som en permanent installasjon

Fra før har omsøkt eiendom vært gjennom flere søknadsprosesser:

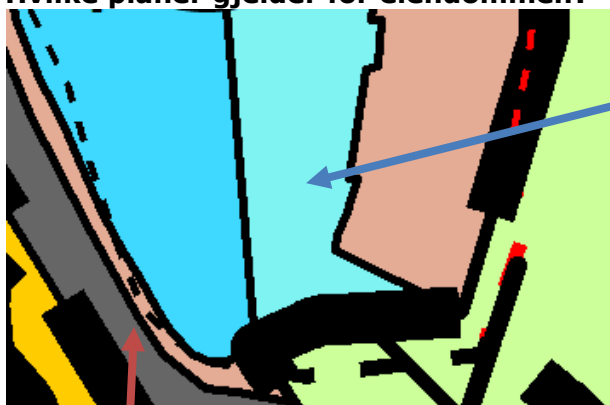
- I 2013 ble tilhørende sjøbod godkjent til kombinert bruk, med beboelse inntil 90 dager pr. år.
- I 2020 ble søknad om utrigger avslått og senere stadfestet av Statsforvalteren.

Saken om utrigger blir nå behandlet for andre gang siden tiltakshaver mener det vil være naturlig å se aktuell søknad i sammenheng med Kristiansand Ingeniørvesen sitt arbeid med legging av nye sjøledninger og opprusting av sandstranden som grenser til omsøkt eiendom.

Tiltakshaver mener bunnforholdene gir begrensninger når det gjelder å plassere båter langs brygga innerst inne i Åshavn. Dette fordi kommunen har etablert en oppfylling på badeplassen som er nærmeste nabo til brygga.

Det presiseres videre at det er et problem at masser vaskes ut fra land til sjø innerst i Åshavn. Dette har ført til at flere båtplasser innerst i fjorden har fått begrensninger på å fortøye langs brygga. Fortøyning med påle eller bøye vil komme i konflikt med kommunale ledninger som legges ut nå og som vil kreve ytterligere plass.


Hvilke planer gjelder for eiendommen?





Utriggeren er plassert i et areal avsatt til sjøboder og vannareal for allmenn bruk og farleder i sjø.

Tiltaket krever dispensasjon fra plankravet i Kommunedelplan for Flekkerøy (deler av strandsonen), som ble godkjent 21.06.2011, (I kommuneplan for 2023 – 2024 er det foreslått å gi unntak fra plankrav i forhold til utriggere som er festet i godkjente brygger. (jfr §2, punkt 2b)

Utriggeren er også i strid med formålet «vannareal til allment flerbruk».

 Vannareal for allment flerbruk

 Annet byggeområde, Sjøbod/lager, brygg

 Annet byggeområde, Småbåthavn/gjestebrygge (sjø og lan

Eksisterende forhold i Åshavn.

Omsøkt utrigger er plassert innerst inne i Åshavn og vis a vis en småbåthavn hvor det er plassert en rekke utriggere. Disse utriggerne er i tråd med formålet i kommunedelplanen hvor arealet er avsatt til småbåthavn.

Som det kommer frem av oversiktsbildet i innledningen er farledens største trafikale hindring plassert midt i havneområdet der det er etablert en molo i L- form. Flere sjøbodeiendommer i området har plassert søknadspliktige utriggere knyttet til sine eiendommer og denne saken vil derfor kunne gi føringer for andre sjøbodeiendommer i området.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Vi legger til grunn Statsforvalterens uttalelse i sak BYGG-23/03230-5:

«(...) Etablering av utriggere gjennom dispensasjon i områder med stor risiko for presedensvirkning kan medføre til økning av antall båtplasser, som igjen gir større aktivitet med påvirkning på vannkvalitet, organismsamfunn og de fysiske bunnforholdene. I Åshavn kan økning av antall båtplasser og beslag av større areal til båtplasser, også medføre ulempe for badeaktivitet innerst i bukta. Dette er hensyn som man i større grad vil kunne avdekke, vurdere og veie opp mot hverandre gjennom et reguleringsplanarbeid enn ved enkeltdispensasjoner».

Fylkeskommunens arkeologiavdeling har i e-post datert 04.10.2023 uttalt at de ikke har innvendinger til tiltaket så lenge det ikke legges ut moringer.

Vår vurdering av dispensasjonssøknaden

Tiltaket er i strid med byggeforbudet i 100-meters beltet, plankravet og formålet i kommunedelplanen og er avhengig av at det gis dispensasjon for å kunne iverksettes/opprettholdes. Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at kommunen kan gi dispensasjon dersom hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Generelt om dispensasjon

Dispensasjon etter plan- og bygningslovens bestemmelser innebærer at det i et enkelt tilfelle gis unntak fra bestemmelser i loven, forskrifter eller planer gitt i samsvar med loven. En dispensasjon fra en plan endrer ikke planen, den innebærer bare at planen fravikes for det aktuelle tilfellet søknaden gjelder.

Det er ingen som har krav på å få dispensasjon og det skal ikke være kurant å fravike lov eller gjeldende planer uten at dette er grundig og faglig begrunnet. En praksis der det stadig gis enkeltdispensasjoner, uthuler og svekker arealplaner som overordnet styringsverktøy, og gir dårlig forutsigbarhet for grunneiere og tiltakshavere.

I motsetning til dispensasjon, er reguleringsplan et resultat av en prosess som sikrer informasjon og medvirkning. For å sikre en demokratisk beslutningsprosess og ivareta alle hensyn og interesser, må kommunen vurdere om tiltaket bør fremmes i form av en reguleringsplan.

Søkers begrunnelse for å få dispensasjon:

«Det søkes dispensasjon fra følgende forhold:

- 1. Dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8, forbud mot tiltak i 100- metersbeltet langs sjøen.*
- 2. Dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens § 2.*

Tiltaket ligger i et område som er uregulert, men i Kommunedelplan for Flekkerøya er sjøarealet avsatt til: «områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag». Småbåthavn er et av underformålene som er opplistet under dette hovedformålet, så etablering av uttrigger vurderes derfor ikke å være i konflikt med formålet i kommunedelplanen.

Relevante punkter i søkers begrunnelse

Hensynet bak lovbestemmelsen om forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag er å ivareta hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, deriblant sikre allmennhetens ferdselsmuligheter i strandsonen også i fremtiden. Tiltaket vil ikke legge begrensninger på ferdselsmulighetene langs land og heller ikke føre til økt privatisering. Det er tillatt i områdereguleringen, og lagt opp til fortøyning av båter langs bryggen, så tiltaket vil heller ikke begrense ferdselsmuligheten i vannet da det uansett ville ligget båter der. Alternativ fortøyning uten uttrigger kan være en påle eller bøye bak båten, som vil være stil et større hinder enn en uttrigger som ligger tett på båten og er i båtens lengde. Ulempene med omsøkt tiltak er minimale, og alternativene er betydelig mer inngripende. Samtidig vil tiltaket det vil være til stor fordel for tiltakshaver.

Det anses også som en fordel for alle parter å redusere antallet midlertidige installasjoner. I forhold til risikoen for presedens listes det opp følgende argumentasjon:

- Tidligere nevnte bunnforhold og nærheten til utfylt strand umuliggjør fortøyning langs brygga.
- Nærhet til kommunale ledninger er spesielle for dette tilfellet.
- Tiltaket kommer i første rekke i stand for å ivareta kommunale og allmenne behov – forhindre skade på kommunale ledninger og sikre et bredere lag av allmenheten tilgang til sjøen/området.
 - Tiltaket er også den minst mulig inngripende løsning når man tar hensyn til allmenhetens behov, naturmangfold, kommunens behov og at eiendommen skal kunne brukes til sitt formål.
 - Allmenhetens bruk av strandsonen økes betraktelig når det anlegges strand, og tiltaket vi søker om er det minst mulig inngripende tiltak for å avbøte de ulemper dette fører til for oss. Når de to tiltakene sees i en sammenheng, fører tiltakene samlet sett til en ikke ubetydelig redusert privatisering. I forhold til plankravet i kommuneplanen for Kristiansand kommune § 2, anses det som lite hensiktsmessig å iverksette reguleringsarbeid for et så lite tiltak. Det anses også som overveiende sannsynlig at formålet i sjøen vi bli det samme som i kommunedelplanen i en eventuell ny reguleringsplan».

Hensynet bak bestemmelser

Omsøkte tiltak er i strid med gjeldene byggeforbud i 100-metersbelte, planformål og plankrav. Her er det flere hensyn med sammenfallende mål og de blir derfor vurdert samlet.

- Hensynet bak formålene i sjø, er å bevare sjøareal til bl.a. natur, fiske, friluft, båtliv og andre lignende interesser i sjø.
- Hensynet bak bestemmelser om byggegrense i sjø er å sikre allmenne interesser i sjø og bevare strandsonen mest mulig funksjonell. I tillegg ligger det hensyn om å verne landskapet langs strandsonen, og det er i utgangspunktet ikke tillatt å iverksette tiltak som kan vanskeliggjøre de konkrete formål i vedtatt plan.
- Hensynet bak plankravet i kommuneplanen vil ikke bli vurdert i denne saken, da dette hensynet ikke lenger er relevant i henhold til ny kommuneplan.

Vurdering av dispensasjonsforholdene:

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

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

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

Tiltakshaver anfører at utvasking av masse fra badeplassen medfører begrensninger når de skal fortøye båt langs brygga. På den andre siden vil utriggere skape uheldige virkninger for allmenheten, i og med de bidrar til privatisering og trafikk i et område som er avsatt til rekreasjon og friluftsliv for allmenheten. Utriggere som stikker ut, kan blokkere farleder og hindre sikker passasje for andre båter. Dette er kanskje ikke det største problemet innerst inne i Åshavn, men om det blir gitt tillatelse til en uttrigger vil dette på sikt gi føringer hvor naboer på fritidstomter kan kreve å få installert tilsvarende.

Vurdering av forholdsmessigheten mellom fordeler og ulemper

Søker argumenterer med følgende positive forhold:

- Søker mener at allmenhetens bruk av strandsonen vil økes betraktelig når det anlegges strand med påfylling av masse i sjøen og mener en uttrigger vil veie opp den ulempen dette medfører for hans eiendom.
- Søker mener og at ved å anlegge en uttrigger vil man unngå problemer med moringer som må unngås. Han mener uttriggeren i første rekke vil ivareta kommunale og allmenne behov.

- Konsekvenser av sandutglidning, gjør det umulig å fortøye langs egen brygge.
- Videre mener søker at tiltaket ikke vil legge begrensninger på ferdselsmulighetene langs land og heller ikke føre til økt privatisering. Det er tillatt i områdereguleringen, og lagt opp til fortøyning av båter langs bryggen, så tiltaket vil heller ikke begrense ferdselsmuligheten i vannet da det uansett ville ligge båter der. Alternativ fortøyning uten utrigger kan være en påle eller bøye bak båten, som vil være stil et større hinder enn en utrigger som ligger tett på båten og er i båtens lengde.

Plan- og bygnings sjefen har forståelse for mange av søkers argumenter. Utriggeren innerst inne i havneområdet vil ikke hindre ferdsel på sjø, den vil heller ikke privatisere mer for de som oppholder seg på stranden. Hensynet bak formål og plankrav blir etter vår vurdering ikke vesentlig tilsidesatt ved plassering av utriggeren i dette området og vi vurderer at den største hindringen som begrunner avslaget er de uheldige føringer en godkjenning vil gi for de som allerede har plassert utriggere i havneområdet. Dette vil særlig ramme nærmeste nabo, mens utriggeren som er plassert i midten av havneområdet nær moloen, er klart i strid og til hinder for allmenn ferdsel i området.

Konklusjon

Etter vår vurdering vil plassering av en utrigger i dette området, like ved den offentlige badeplassen vil være til ulempe og hindre allmennheten i og med den vil skape presedens. Vi vurderer at nevnte fordeler ikke veier opp for denne negative effekten som på sikt kan føre til at hensynet bak bestemmelsen hvor området er avsatt til allment flerbruk og farled blir tilsidesatt.

Bygningsmyndigheten vurderer at vilkårene for dispensasjonen ikke er oppfylt i henhold til pbl. § 19-2, og anbefaler at det ikke gis dispensasjonen i dette tilfellet.

Saksbehandler, dato 14.02.2024

Punkt 58/24: Forslag til navn på ny ungdomsskole på Lauvåsen



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024003104
Saksbehandler Else Reither

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	14.03.2024	58/24

FORSLAG TIL NAVN PÅ NY UNGDOMSSKOLE PÅ LAUVÅSEN

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 14.03.2024 SAK 58/24

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget vedtar Lauvåsen skole som navn på ny ungdomsskole på Lauvåsen.
(Enst.)

15.03.2024

Punkt 59/24: Referatsaker til møtet i areal- og miljøutvalget 14.3.2024

Bilag

87E15 Torridalsveien 86A-C og Major Laudals vei 21 - endring av reguleringsplan - melding om oppstart

834E1 - gnr 14 bnr 39 Kjerrheia - mindre endring av reguleringsplan - høring

20120322 E5 Pålset - mindre endring av reguleringsplan - høring

Kalkveien 2A - 33_487 - Statsforvalterens behandling av klage over delvis avslag på krav om sakskostnader

Lumberveien 35A - 14_109 - Statsforvalterens behandling av klage over byggesaksgebyr

Major Laudals vei 13 - Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av rammetillatelse til oppføring av enebolig med garasje

Silurveien 1-11 - 63_1127 - tilbaketrekking av ansvarsrett - oversendelse av klagesak

Solbergveien 8 - Statsforvalterens behandling av klage over kommunens vedtak i sak om tillatelse til bruksenring av kjeller

Vaktodden 11 - Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av tillatelse til tilbygg og fasadeendring



Dato 4. mars 2024
Saksnr.: 2024000074-21
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
14.03.2024

Referatsaker til møtet i areal- og miljøutvalget 14.3.2024

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget tar referatsakene til orientering.](#)

- R-40/24 87E15 – Torridalsveien 86A-C og Major Laudals vei 21 – endring av reguleringsplan – melding om oppstart. LY arkitekters skriv 1.2.2024.
- R-41/24 83E1 – Gnr 14 bnr 39 Kjerrheia – midnre endring av reguleringsplan – høring. Plan- og bygningssjefens skriv 20.2.2024.
- R-42/24 20120322E5 Pålsneset – mindre endring av reguleringsplan – høring. Plan- og bygningssjefens skriv 1.3.2024.
- R-43/24 Kalkveien 2A – 33/487 - Statsforvalterens behandling av klage over delvis avslag på krav om sakskostnader. Statsforvalteren i Agders skriv 5.2.2024. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.
- R-44/24 Lumberveien 35A. 14/109 - Statsforvalterens behandling av klage over byggesaksgebyr, søknad om oppføring av mesanin og bruksendring. Statsforvalteren i Agders skriv 31.1.2024. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.
- R-45/24 Major Laudals vei 13 – 40/756 – Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om rammetillatelse til oppføring av enebolig med garasje og forstøtningsmurer. Statsforvalteren i Agders skriv 14.2.2024. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.
- R-46/24 Silurveien 1-11 – 63/1127 – tilbaketrekking av ansvarsrett – oversendelse av klagesak. Plan- og bygningssjefens skriv 29.2.2024.
- R-47/24 Solbergveien 8 – 150/1259 – Statsforvalterens behandling av klage over kommunens vedtak i sak om tillatelse til bruksendring av kjeller. Statsforvalteren i Agders skriv 13.2.2024. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.

R-48/24 Vaktodden 11 – 437/198 – Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om tillatelse til tilbygg og fasadeendring, herunder søknad om dispensasjon fra bestemmelse i reguleringsplan. Statsforvalteren i Agders skriv 22.1.2024. Statsforvalteren opphever kommunens vedtak.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift