

# **REFERAT |KRS| By- og miljøutvalget (2015-2019) d. 26-09-2019**

**Mødedato** Torsdag d. 26. september 2019 kl. 09:00

**Mødested** Rådhuskvartalet møterom Gerda Ring og Anna Jensen

## Indholdsfortegnelse

Møteprogram for by- og miljøutvalget 26.9.19.....	3
Protokoll fra møte i by- og miljøutvalget 22.8.19.....	6
Vågsbygdveien 79J - avslag på søknad om ny avkjørsel.....	8
Gangdalslia 126 - 18/391 - Saksfremstilling BMU - ulovlig oppført garasje med flere dispensasjoner	11
Krogveien 5 - 150/858 - tilbygg, garasje, hagestue og vindfang samt riving av eksisterende vindfang	23
Svartjønnveien 18A - 150/1654 - uteplass - klage på vedtak datert 19.6.2019 Dispensasjon og tillat	29
Justnes - Haugtoppen - 37/158 - brygge - avslag på søknad om dispensasjon.....	38
Indre Fidjekilen 51 - 92/27 - søknad om dispensasjon fra plankravet og formålet i kommuneplanen	47
Ødegård/Dvergsnes - 96/12 og 96/17 mfl - detaljregulering - sluttbehandling.....	52
Hattesteinen - Flekkerøy - detaljregulering. Underveisavklaring.....	78
Kvartal 15 -vestre del. Saksfremlegg, avklaring om planinitativ.....	88
Trafikksikkerhetsplan 2019-2022 - vedtak.....	98
Olav Trygvasons vei 66 - 42/192 - Dispensasjon tilbygg.....	101
2. tertial 2019 teknisk sektor 5.1 og 5.3.....	115
Meldingssaker til by- og miljøutvalget 26.9.19.....	124

## **Punkt 160/19: Møteprogram for by- og miljøutvalget 26.9.19**

Arkivsak-dok. 201900039-108  
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
26.09.2019

### Møteprogram for by- og miljøutvalget 26.9.19

- 9:00 – 9:20 Orientering om fremkommelighetstiltak for busser v/kommunen og fylkeskommunen
- 9:20 – 9:40 Orientering om bygg vedlikehold v/Hans-Christian Gram
- 9:40 – 10:00 Orientering om utendørsbasseng ved Aquarama v/Kristiansand kommune v/Åse Hørsdal og Hans-Christian Gram og Aquarama v/Unni Mesel
- 10:05 Befaringen starter fra Kirkegata v/Kiwi
- 10:15 – 10:30 Vågsbygdveien 79J
- 10:45 – 11:00 Gandalslia 126
- 11:15 – 11:30 Krogveien 5
- 11:30 – 11:45 Svarttjønnveien 18A
- 12:05 – 12:20 Justnes – Haugtoppen (går fra Soleieveien 76)
- 12:45 – 13:00 Indre Fidjekilen 51 (går fra Odderheisløyfen 75)
- 13:20 – 13:50 Lunsj
- 13:55 Behandling av sakene

SAKSKART	
<a href="#">160/19</a>	Møteprogram for by- og miljøutvalget 26.9.19
<a href="#">161/19</a>	Protokoll fra møte i by- og miljøutvalget 22.8.19
<a href="#">162/19</a>	Vågsbygdveien 79J - avslag på søknad om ny avkjørsel
<a href="#">163/19</a>	Gangdalslia 126 - 18/391 - Saksfremstilling BMU - ulovlig oppført garasje med flere dispensasjoner
<a href="#">164/19</a>	Krogveien 5 - 150/858 - tilbygg, garasje, hagestue og vindfang samt riving av eksisterende vindfang og garasje
<a href="#">165/19</a>	Svarttjønnveien 18A - 150/1654 - uteplass - klage på vedtak datert 19.6.2019 Dispensasjon og tillatelse
<a href="#">166/19</a>	Justnes - Haugtoppen - 37/158 - brygge - avslag på søknad om dispensasjon
<a href="#">167/19</a>	Indre Fidjekilen 51 - 92/27 - søknad om dispensasjon fra plankravet og formålet i kommuneplanen og pbl § 1-8 for riving av gammel hytte og oppføring av ny fritidsbolig

<a href="#">168/19</a>	Ødegård/Dvergsnes - 96/12 og 96/17 mfl - detaljregulering - sluttbehandling
<a href="#">169/19</a>	Hattesteinen - Flekkerøy - detaljregulering. Underveisavklaring
<a href="#">170/19</a>	Kvartal 15 -vestre del. Saksfremlegg, avklaring om planinitativ
<a href="#">171/19</a>	Trafikksikkerhetsplan 2019-2022 - vedtak
<a href="#">172/19</a>	Olav Trygvasons vei 66 - 42/192 - Dispensasjon tilbygg
<a href="#">173/19</a>	2. tertial 2019 teknisk sektor 5.1 og 5.3
<a href="#">174/19</a>	Meldingssaker til by- og miljøutvalget 26.9.19

Stian Storbukås  
Leder i utvalg  
(sign.)

## **Punkt 161/19: Protokoll fra møte i by- og miljøutvalget 22.8.19**

### **Bilag**

Protokoll By- og miljøutvalget 22.08.2019



Arkivsak-dok. 201900039-109  
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
26.09.2019

### **Protokoll fra møte i by- og miljøutvalget 22.8.19**

Forslag til vedtak:

[By- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte i by- og miljøutvalget 22.8.19.](#)

Thore Granheim  
Utvalgssekretær

# **Punkt 162/19: Vågsbygdveien 79J - avslag på søknad om ny avkjørsel**

## **Bilag**

Vågsbygdveien 79J - avslag på søknad om ny avkjørsel

Vågsbygdveien 79J - Klage på avslag om ny avkjørsel

Vågsbygdveien 79J - Loft

Vågsbygdveien 79J - Situasjonkart

vågsbygdveien 79J - bilde

Dato 21. juni 2019  
Saksnr.: 201906994-4  
Saksbehandler Ina Eidem

**Saksgang**  
By- og miljøutvalget  
Klagenemd - Formannskapet som klagenemd

**Møtedato**  
26.09.2019

### Vågsbygdveien 79J - avslag på søknad om ny avkjørsel

14.1.19 kom det inn en byggesøknad om tilbygg og fasadeendring på overnevnte adresse. Tiltaket innebar endring av avkjørsel og i den forbindelse søkte tiltakshaver 23.4.19 om ny avkjørsel fra Vågsbygdveien 79J til Gamle Andøyvei.

Gul pil på *Bilde 1* nedenfor viser eksisterende avkjørsel og grønn pil viser ønsket avkjørsel. *Bilde 2* er et utklipp fra situasjonsplanen i byggesøknaden som viser ønsket plassering.



*Bilde 1*



*Bilde 2*

Ingeniørvesenet avsto søknaden om ny avkjørsel 09.5.19 med følgende begrunnelse: «Det tillates ikke ny avkjørsel ut til gang- og sykkelveien i Gamle Andøyvei på grunn av trafikksikkerhetsmessige grunner. Det vil være uheldig å øke trafikken ut på en gang- og sykkelvei. Ingeniørvesenet mener det er bedre å samle avkjørsler, og mener derfor det er bedre å ha avkjørselen der den er i dag, hvor flere benytter samme avkjørsel. Både eksisterende boliger og parkeringsplassen for butikken bruker samme avkjørsel.»

Avslaget på søknad om ny avkjørsel ble påklaget 31.5.19. Klagen hevder at tiltaket ikke vil gå ut over trafikksikkerheten. Det vises også til at tiltakshaver har blitt varslet om at det kan

komme kollektivfelt på utsiden av butikken som gjør at dagens avkjørsel må stenges. Videre begrunnes det med at gang- og sykkelveien har vært privat vei og vedlikeholdt av beboere og at det derfor vil være urimelig at tiltakshaver ikke får lov til å bruke veien.

Tilbygget det søkes om inneholder blant annet garasje med loft over. Loftet over garasjen er tegnet som en egen boenhet, og det vil si at trafikken ut på gang- og sykkelveien vil øke med to ekstra boenheter enn det som er i dag.

Gang- og sykkelveien i Gamle Andøyvei har en stigning på ca. 10,5 prosent jevnt over som gjør at blant annet syklistene kan få høy fart. En ny avkjørsel vil gi økt trafikk, noe ingeniørvesenet mener er uheldig for trafikksikkerheten på en gang- og sykkelvei.

Vi har avklart med Statens vegvesen at det ble meldt oppstart av en plan for kollektivfelt for mange år tilbake, men det ble ikke noe av planen og det foreligger ingen konkrete planer for kollektivfelt. Dersom det skulle komme en plan for Vågsbygdveien og avkjørsler må stenges vil det bli løst i en eventuell planprosess, da det vil berøre mange.

Gamle Andøyvei ligger innenfor planen «Voie gård, Gnr. 11, Bnr 749» og er regulert til offentlig gang- og sykkelvei og skal overtas til kommunal drift og vedlikehold. Pr. i dag er veien privat og privatrettslige forhold knyttet til bruk og opparbeidelse må tiltakshaver selv sørge for er ivarettatt. Dette avslaget baserer seg på forhold knyttet til trafikksikkerhet. Dersom det likevel skulle blitt gitt avkjørselstillatelse må det utarbeides en erklæring om friskt som tinglyses på de aktuelle eiendommene.

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget opprettholder ingeniørvesenet sitt vedtak av 09.05.19.](#)  
[Klagen fra søker datert 31.05.19 tas ikke til følge. Saken oversendes Formannskapet som klagenemd for endelig klagebehandling.](#)

Glen Allan Eikeland  
byingeniør

Gro K. Solås  
avdelingsleder

Vedlegg:

Vågsbygdveien 79J – avslag på søknad om ny avkjørsel datert 9.5.19

Vågsbygdveien 79J – klage på avslag om ny avkjørsel datert 31.5.19

Vågsbygdveien 79J – loft over garasje datert 22.11.18

Vågsbygdveien 79J – situasjonskart datert 22.11.18

Vågsbygdveien 79J – bilde

# **Punkt 163/19: Gangdalslia 126 - 18/391 - Saksfremstilling BMU - ulovlig oppført garasje med flere dispensasjoner**

## **Bilag**

Oppdatert arealberegning

Reviderte tegninger

Dispensasjon maks tillatt BYA

Kart\_Tegn

Samtykke til oppføring av bygning nærmere enn 4 meter

Uttalelse fra Parkvesenet

201828775-5Gangdalslia 126 - søknad om tilleggsareal - fullmakt til at saken kan behandles videre

Søknad om dispensasjon

Søknad om tillatelse i ett trinn

Stikningsplan fra Landmåler -feil plassering



Arkivsak-dok. 201826470-27  
Saksbehandler Mari Gunnerud Haus

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
26.09.2019

### **Gangdalslia 126 - 18/391 - Saksfremstilling BMU - ulovlig oppført garasje med flere dispensasjoner**

#### **Sammendrag:**

Søknad om garasje, samt dispensasjon fra reguleringsplanen angående byggegrense, utnyttelsesgrad arealformål friområde og plassering, samt kommuneplanen § 7e. Garasjen er videre delvis plassert utenfor eiendomsgrense. Tiltaket vurderes å vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsene. Det vil også kunne gi svært uheldige presedensvirkninger i planområdet, samt gi inntrykk av at ulovlige bygg kan oppføres uten konsekvenser. Etter en konkret vurdering anbefales det at søknaden avslås.

#### Forslag til vedtak

By og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon da de kumulative vilkår ikke er til stede, jf. pbl. § 19-2. BMU vurderer at en dispensasjon vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsen. En dispensasjon vil også kunne føre til svært uheldige presedensvirkninger.

---

Venke Moe  
Plan- og bygnings sjef

---

Bjørn Harald Andersen  
Byggesaksleder

#### Trykte vedlegg

- 1 Søknader og tegninger
- 2 Uttalelse parkvesenet
- 3 Fullmakt kjøp av tilleggsareal

**Utrykte vedlegg:** Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

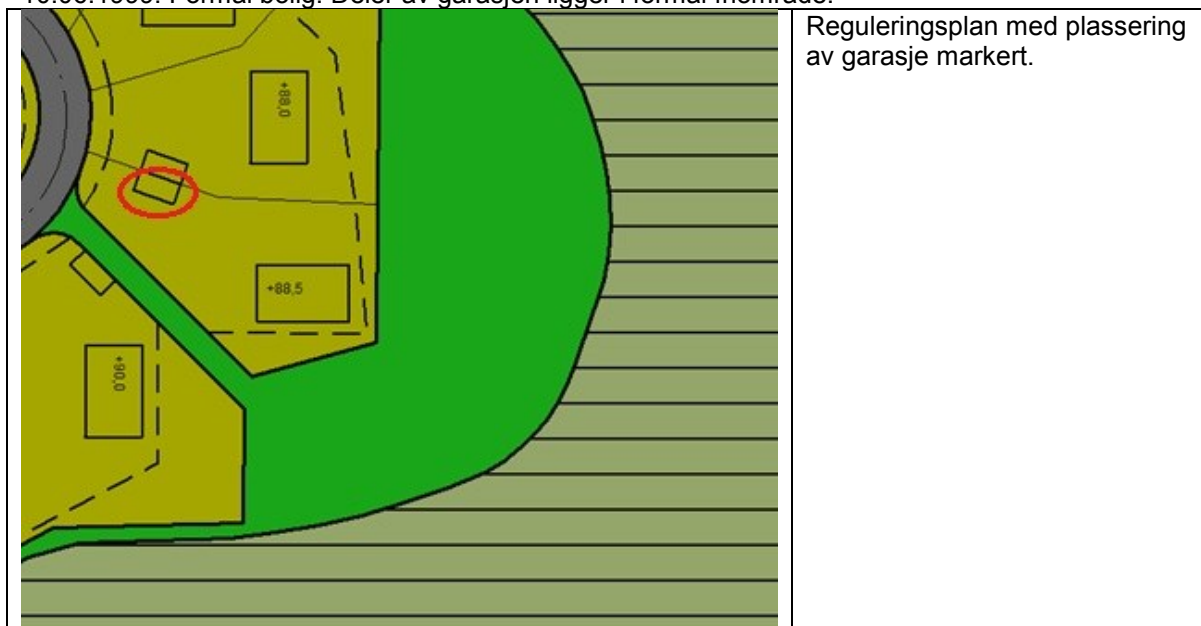
## SAKSFREMSTILLING

### Oversiktskart



### Gjeldende plangrunnlag

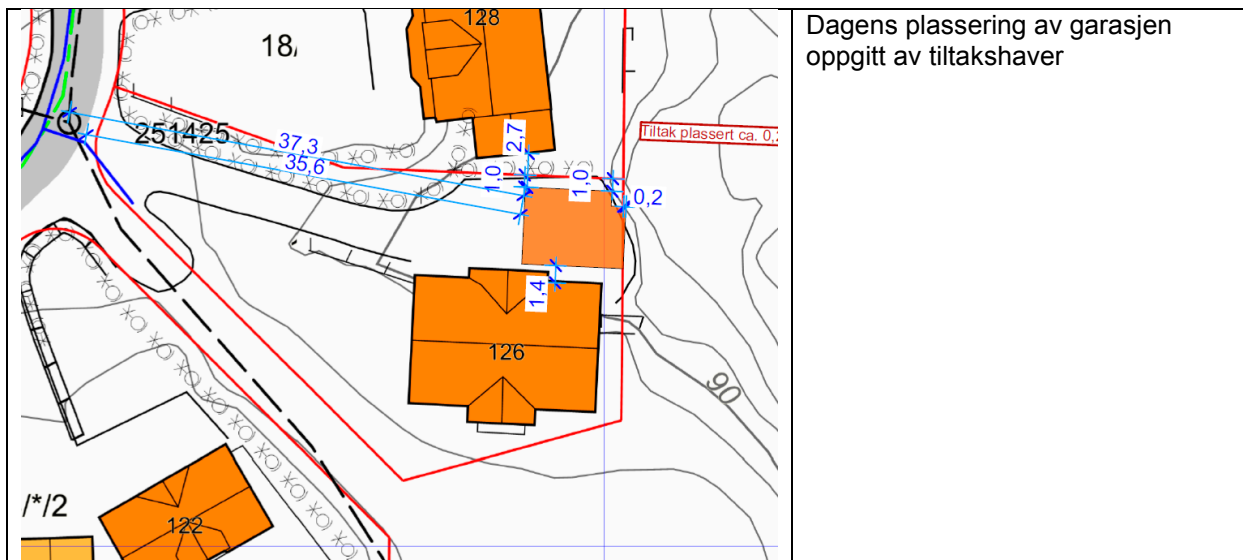
Området omfattes av reguleringsplan for **REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPAN FOR GANGDALEN NORD I KRISTIANSAND KOMMUNE**. Godkjent 10.06.1999. Formål bolig. Deler av garasjen ligger i formål friområde.



Reguleringsplan med plassering av garasje markert.

### Eksisterende forhold

Garasjen er allerede ulovlig oppført, der deler av garasjen er utenfor eiendomsgrensa. Eiendommen har blitt overført til ny eier, men det foreligger privatrettslig avtale om at tidligere eier hefter for eventuelle økonomiske tap vedrørende garasjen.



Dagens plassering av garasjen oppgitt av tiltakshaver

### Historikk

I forbindelse med seksjonering ble det oppdaget av PBO at garasjen var for høy til å kunne være unntatt søknadsplikt. Det ble derfor sendt inn søknad. Da målene og tegningene på garasjen endret seg gjennom søknadsprosessen, selv om den allerede er oppført, ble det besluttet å gjennomføre en befaring på garasjen. Det ble da oppdaget at deler av garasjen var plassert over eiendomsgrensen, samt at det ikke var en hanebjelke i andre etasje, slik at garasjen fikk to tellende etasjer. Til orientering er grensebolten rett ved siden av garasjen og lett å se (se bilde). Garasjen var også avhengig av flere dispensasjoner. På befaring ble det også oppdaget flere mulige ulovligheter. Videre har tiltakshaver anlagt plen/hage over store deler av friarealet i nærheten. Kristiansand Eiendom har gitt tillatelse til kjøp av tilleggsareal dersom det gis tillatelse til garasjen. Dette var kun for at byggesak i det hele tatt skulle kunne behandle søknaden om garasjen. Både Kristiansand Eiendom og Parkvesenet har ytret at dette er en svært uheldig sak. Tiltakshaver Terje Sørensen er selv byggmester, og har ved flere anledninger erklært ansvar som ansvarlig søker. Tiltakshaver er derfor godt kjent med plan- og bygningsloven. Vi vurderer at det her er bygget ulovlig ved grov uaktsomhet eller forsett, da tiltakshaver vet eller burde vite at garasjen er for stor, utenfor eiendomsgrensen og avhengig av dispensasjoner. Tiltakshaver har bevisst sendt inn tegninger og situasjonskart med direkte feil til kommunen. Det var ikke før 17.06.2019 vi mottok riktige tegninger av tiltaket, etter at kommunen ba ansvarlig søker kontrollmåle garasjen selv. Ved disse tegningene økte blant annet mønehøyden med over en halv meter. Vi har i ettertid mottatt flere mangelfulle søknader både fra tiltakshaver og ny ansvarlig søker. Det er i ettertid oppført hanebjelker i andre etasje for å unngå målbart areal i andre etasje.

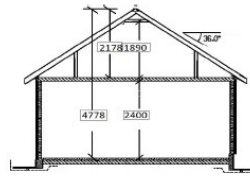
Underskrifter	
<b>Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket</b>	<b>Foretakets underskrift</b>
Foretak TS HUS AS	
Dato 08.12.22   Underskrift <i>Terje Sørensen</i>	Dato 08.12.1   Underskrift <i>Terje Sørensen</i>
Gjentas med blokkbokstaver TERJE SØRENSEN	Gjentas med blokkbokstaver TERJE SØRENSEN



Facade vest



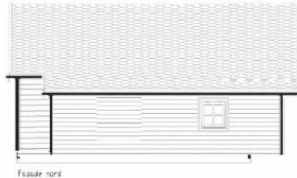
Facade sør



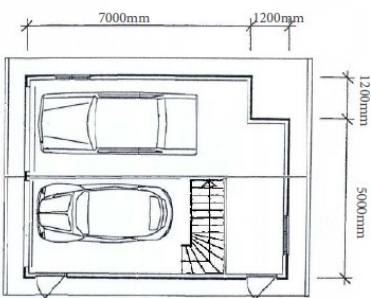
Snitt



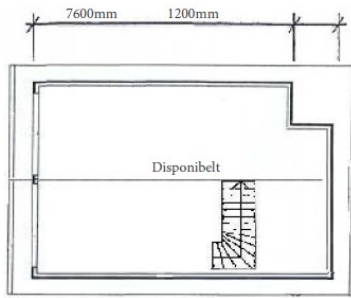
Facade øst



Facade nord



Plan 1 etg



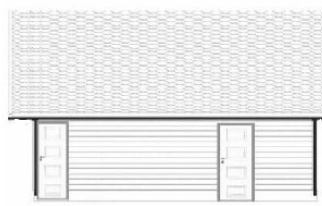
Loft

Byggherre: Telefon: Ingerd og Terje Sørensen      Dato: 19.01  
 Adresse: Gøngstalsia 126, 4618 Kristiansand

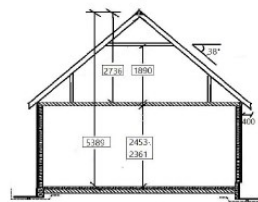
Eksempel på et av flere innsendte tegninger, utarbeidet av tiltakshaver. Tiltakshaver har også sendt inn tegninger der hanebjelken er plassert på 1,9meter



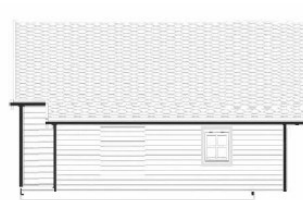
Facade vest



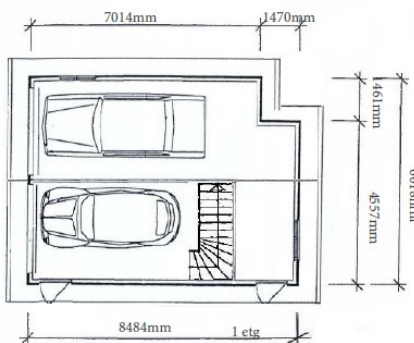
Facade sør



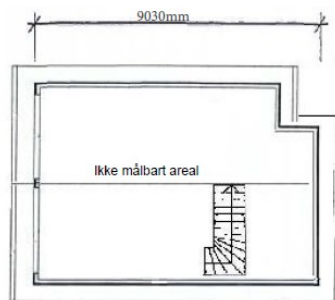
Facade øst



Facade nord



Plan 1 etg



2 etg.

Byggherre: Telefon: Ingerd og Terje Sørensen  
 Adresse: Gøngstalsia 126, 4618 Kristiansand

Tegninger etter kontrollmålin g pålagt av kommunen. Her er målene endret betraktelig, og man kan se at garasjen får et mye mer ruvende uttrykk.



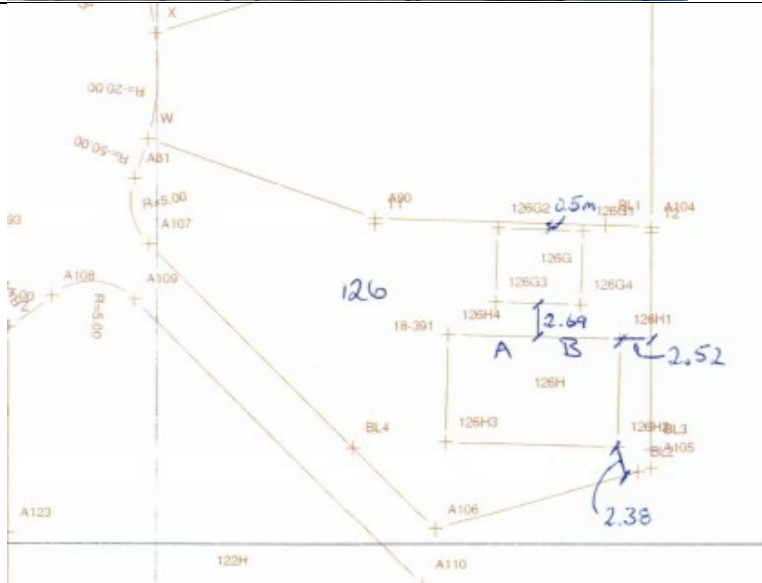
**Markert grensebolt rett ved siden av garasjen.**



**Stilas utenfor tomt for å komme opp i andre etasje.**



Ingen hanebjelke ved befarig.  
Høyde godt over 1,90.



Godkjent plassering i vedtak  
av 06.12.2002.

### Søknaden

Søknaden gjelder oppføring av garasje med oppgitt BYA på 49m<sup>2</sup>. Mønehøyde er oppgitt til 5,4 m. Deler av garasjen er oppført utenfor eiendomsgrensa.

Videre er det søkt om dispensasjon fra byggegrense, utnyttelse, arealformål friområde, kommuneplanen § 7e, samt plassering.

### Høyden på garasjen strider med god byggeskikk og intensjonen til reguleringsplanen:

Garasjen har en mønehøyde på 5,4m, og er høyere enn boligen. Ifølge reguleringsplanen kan ikke mønehøyden på boligen overstige 4,5m, og et bolighus ville derfor ikke kunne oppføres i denne høyden. Det vurderes at det er mot planens hensikt å godkjenne garasjer som er over dette. Garasjer skal underordne seg hovedhuset, og garasjen strider derfor med god byggeskikk.



På bildet ser man klart at garasjen er høyere enn boligen.

### **Dispensasjoner:**

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

#### Dispensasjonsgrunnlaget:

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

#### Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplan vedrørende plassering, utnyttelsesgrad, byggegrense og formål friområde, samt dispensasjon fra kommuneplanen angående størrelse på garasjer.

#### Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at:

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens § 7 e, Garasjer, som tillater maks BRA på 50m<sup>2</sup>, plassering av garasje, og for oppføring av garasje delvis over regulert byggegrense, samt på kommunal grunn, avsatt til friområde.

#### § 7 e, Garasjer, som tillater maks BRA på 50m<sup>2</sup>:

Garasjeloftet er prosjektert med hanebjelke 1,89 meter over gulv og gir således ikke et målverdig areal. Hanebjelke var ikke montert da kommunen var på befaring, og det ble konkludert med at loftet kvalifiserer til et målverdig areal. Loftet er tenkt som bort-setting og vil ikke bli brukt som oppholdsrom. Det vil være en fordel for området at private eiendeler blir plassert på garasje loftet og ikke ute på eiendommen. Arealene utover bestemmelsen vil ikke ha betydning for solforhold, sikt eller sikkerhet for naboer, trafikk eller øvrig allmenhet. Det er tidligere gitt dispensasjon fra § 7 e, Garasjer, på eiendommer som ligger under bebyggelsesplanen. Vi henviser til tiltak på g/bnr 18/400 og 18/392. Vi vurderer dermed at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

#### *Dispensasjon for plassering på friområdet/arealformål:*

Parkvesenet og Ingeniørvesenet har uttalt seg positivt i forhold til en tilmåling av et mindre areal- se vedlegg. Kristiansand eiendom er positive til at areal selges til tiltakshaver forutsatt at det gis byggetillatelse til oppføring av garasje i friområdet. Se vedlegg. Det søkes derfor dispensasjon for arealformålet. Friområder skal fortrinnsvis ikke brukes til bebyggelse, men friluftsinnteresser. Området her er bratt og lite tilgjengelig for allmennheten, og vi vurderer derfor at arealformålet ikke blir vesentlig tilsidesatt. De samfunnsmessige hensynene (allmenne interesser) bør ikke vektlegges. Vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

#### *Dispensasjon fra plassering, byggegrense:*

Bebyggelsesplanen viser felles garasje plassert i grense mot nabo i nord. Denne eiendommen har innkjøring på nordsiden, noe som medfører at en felles garasje i nabogrensen, vil komme i konflikt med anlagt hage, samt at ny avkjørsel måtte etableres.

Det er flere garasjer i området som er plassert annerledes enn bebyggelsesplanen viser, også med tanke på størrelse, da de fleste garasjer er oppført som dobbeltgarasje, bebyggelseskartet viser enkelgarasje.

Vi vurderer dermed at bestemmelsen for den fastsatte plasseringen er svekket for området, og at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Garasjen som allerede er oppført er plassert over regulert byggegrense. Byggegrense er et styringsverktøy, og dette kan for eksempel være i forhold til omkringliggende bygninger, bygningsmiljø, gatestruktur og vegetasjon. Slik regulering kan brukes der det er viktig å se helheten i et bygningsmiljø eller gateparti, forholdet til bygninger på motsatt side av en gate m.m. Oppføring over byggegrensen er på dette tiltaket på baksiden av bolig, og vi vurderer at dette ikke er med på å endre strukturen i området. Det er flere andre i samme planområde som tidligere har fått tillatelse til oppføring av bygninger over byggegrense, bl.a. kan vi nevne 18/400 og 18/392. En tillatelse til omsøkte tiltak vil, etter vår vurdering, ikke svekke planen ytterligere. Ønsket plassering vil ha gunstige virkninger ut ifra areal- og ressursdisponering og vil ikke påvirke allmenn ferdsel i området. Samlet sett vurderer vi dermed at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

#### *Dispensasjon fra utnyttelsesgrad*

Hensynet bak bestemmelsen er å regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal og hvordan dette påvirker områdets omgivelser i forhold til bygningsvolum og høyder.

Eiendommen med dens bebyggelse, inklusive parkeringsplasser tilfredsstiller kravet til utnyttelse av eiendommen for enebolig med en boenhet. Den aktuelle boligen har hybel, og dermed utløser det krav om en ekstra parkeringsplass. Det er denne parkeringsplassen (18m<sup>2</sup>) som er grunnen til at tiltaket overskrider maks tillatt BYA.

Eiendommens vil dermed ikke skille seg ut i forhold til andre eiendommer i området, med tanke på volum over terreng, noe som etter vår vurdering er hoved hensynet med bestemmelsen.

Omsøkte tiltak er en dobbel garasje, vi mener det vil være en fordel for området at kjøretøy, sykler og andre gjenstander kan plasseres i en garasje. Alternativet vil å plassere dette rundt omkring på eiendommen. På denne måten vil eiendommen være med å opprettholde strøkets karakter, noe som vil være en fordel for alle tilhørende Gangdalslia.

Vi mener at en overskridelse i denne størrelsen (2%) ikke vil svekke hensynet bak bestemmelsen, og at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempen etter en samlet vurdering.

#### Hensyn:

Hensynet bak kommuneplanens størrelsesbestemmelse for garasjer er blant annet å forhindre at det bygges store og ruvende garasjebygg, som ikke er estetiske eller i tråd med dets funksjon eller som blir for dominerende i forhold til bolighuset på eiendommen. En garasjes primære funksjon skal være parkering for kjøretøyer og oppbevaring av redskaper. Garasjer skal underordne seg bolighuset i størrelse og volum og størrelsesbegrensningen skal sikre en helhetlig bebyggelsesstruktur, og harmoni/samspill med omkringliggende bebyggelse. I tillegg skal bestemmelsen medvirke til å forhindre at garaseloft utnyttes til boformål med heller dårlig bokvalitet.

Hensynet bak bestemmelsen om byggegrense er å ivareta kvaliteter som lokalisering av bebyggelse og bevaring av terreng og vegetasjon. Slik byggegrenser er vist for eiendommen, blir bebyggelsen trukket noe bort fra eiendomsgrensene for å gi en viss avstand til friluftsområdet. Samtidig vil byggegrenser kunne være med og gi ulike tomter i et område liknende bebyggelsesstruktur slik at området fremstår som helhetlig. I plangrunnlaget er det lagt til grunn at det skal stilles særlig strenge krav med hensyn til terrengtilpasninger og landskapsmessig fjernvirkning.

Hensynet bak plasseringsbestemmelsen i reguleringsplanen er å sikre ubebygde soner mellom ulike arealformål og mellom bygninger. Plasseringsbestemmelsen skal også ivareta estetiske kvaliteter som lokalisering av bebyggelse og bevaring av terreng og vegetasjon.

Hensynet bak arealformål friområde er: å sikre friluftsinnteresser og allmennhetens uhindrede rekreasjon og opphold. Det er i utgangspunktet ikke tillatt å oppførebygninger innenfor friområder. Det kan likevel oppføres bygninger som fremmer allmennhetens bruk av friområdet.

Hensikten er å sette en øvre ramme for bygningers volum over terreng. Derved reguleres den totale belastningen for omgivelsene og tettheten i et byggeområdet ved at forholdet mellom bebygget og ubebygget areal fastsettes. Graden av utnyttning ivaretar hensynet til landskapskvaliteter, bevaring av vegetasjon, de visuelle fjernvirkninger, lys og luft i nærmiljøet m.v.

#### Vurdering:

Vurdering angående størrelsen på garasjer: Høyden fra hanebjelke til gulv er oppgitt til å være 1,89 meter, noe som ifølge «veileder for grad av utnyttning» ikke gir bruksareal. Beregningen viser ikke at hanebjelken må ligge i høyde 1,89 meter og ikke høyere, det fremstår dermed som at den er lagt på 1,89 meter kun for å unngå måleverdig areal. Dette underbygges ved at det tidligere har vært prosjektert hanebjelker på høyden 1,90, som gir målbart areal. Ansvarlig prosjekterende bekrefter at de kun har foretatt beregninger på 1,89 etter tiltakshaver ønske. Det er derfor ikke foretatt beregninger på om hanebjelken kunne vært på 1,90, slik den var prosjektert i begynnelsen. Da kommunen var på befaring var det ikke oppført hanebjelker. Det virker mellom bunnen på hanebjelken og mønehøyden er det 0,846 meter. Taket er derfor uforholdsmessig høyt med tanke på at hanebjelkene er plassert 1,89 meter over gulvet. Da det nå er hanebjelker som gjør at andre etasje ikke får målbart areal, er det ikke nødvendig å vurdere dispensasjon fra størrelsen av garasjen, da den er oppgitt å være 49m<sup>2</sup> BYA.

Vurdering angående byggegrensen: I denne saken er ikke garasjen bare plassert over byggegrensen, men også over eiendomsgrensen. Byggegrensen er der både for å hindre at bebyggelsen kan ses fra Otra, men også for å forhindre at bebyggelsen plasseres for nærme friområdet. I dette tilfellet er det noe usikkert om garasjen vil føre til at man kan se den fra Otra, men den er fremdeles for nærme friarealet til at det bør godtas. Det var ved byggesøknaden godkjent en dobbel garasje innenfor byggegrense, noe som viser at det var fullt mulig å få til en god og hensiktsmessig plassering innenfor byggegrensa. Der garasjen er plassert ville det også vært et naturlig sted å ha hage og utearealer. I plangrunnlaget er det lagt til grunn at det skal stilles særlig strenge krav med hensyn til terrengtilpasninger og landskapsmessig fjernvirkning. Det å bygge en garasje over byggelinja, og også over eiendomsgrensa, fører til at hensynet bak planen blir vesentlig tilsidesatt. Det å godkjenne en slik dispensasjon vil gi svært uheldige presedensvirkninger, da det vil gi et signal om at man kan bygge utenfor byggegrense og eiendomsgrense uten konsekvenser.

Vurdering angående arealformål friområde: Søker anfører at området er bratt og lite tilgjengelig for allmennheten, men det kan være at dette området hadde vært mer tilgjengelig hadde det ikke vært for at tiltakshaver ulovlig har anlagt plen og hage over store deler av friområdet allerede og dermed privatisert tilgangen til området betraktelig. I dette tilfeller er området bak noe bratt, men det kan også ha potensiale for å fungere som utkikkspunkt. Sammenlignet med andre området mot Otra er det dette området, sammen med den anlagte plenen/hagen, som er mest egnet for allmennheten å gå på for å få utsikt over Otra. I reguleringsformål og reguleringsbestemmelser utgitt på regjeringen.no står det at «det er i utgangspunktet ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor friområder. Det kan likevel oppføres bygninger som fremmer allmennhetens bruk av friområdet.» En garasje fremmer ikke allmennhetens bruk av friområdet, og er derfor i sterk konflikt med hensynet bak planen. Parkvesenet uttaler at dette er en uheldig sak, og løsningen ikke på noen måte skal danne presedens. Dersom det gis dispensasjon i dette tilfellet, vil det være med på å danne presedens, uavhengig av om dette er meningen eller ikke. Åpner man opp for at man kan bygge i friområder i dette området, har dette en potensiell stor fare for presedens med både garasjer, men også andre små bygg som for eksempel hagestuer.

#### Vurdering angående utnyttelse:

Vi vurderer at hensynet bak planen blir tilsidesatt. Garasjen gjør at tomten virker svært tett bebygd. Eiendommen ble seksjonert i 2019, og det er derfor klart at det er behov for de tre parkeringsplassene planen legger opp til. Parkeringsplasser skal regnes med i BYA, fordi det er et område som ikke kan bebygges. Det er her en liten overskridelse, men siden garasjen er så stor og ruvende vil eiendommen få et meget tettbebygd preg. Videre skal utnyttelsesgraden sikre lys og luft mellom bebyggelsen, noe som det vurderes det ikke er tatt hensyn til med denne garasjen. Det kan se ut til at tomten er stor, men dette er fordi tiltakshaver har tatt i bruk store deler av friområde til hage. Selve tomten fremstår som tett bebygd.

Vurdering angående plassering: Ved innvilgelsen av selve hovedbygget ble det godkjent en annen garaseløsning enn det som er i plankartet. Tiltaket som nå er bygget er strider imidlertid sterkt med det planen legger opp til, ved at det er plassert i andre enden av tomten. Hensynet ved å ha garasjen der den er i plankartet er å sikre gode uteoppholdsarealer og hindre videre bebyggelse i nærheten av friområdet og byggegrensen. Videre skal plasseringen sikre luft og åpenhet på tomten. Dagens plassering er svært tett inntil hovedhuset, og fremstår som svært tett bebygd. En liten endring av plassering kunne kanskje blitt godtatt, men den plasseringen som nå er valgt vurderes å vesentlig tilsidesette hensynet bak planen.

Hvorvidt fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum, er ikke aktuelt å vurdere i og med at det er funnet at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

#### **Samlet vurdering:**

Det er her flere viktige hensyn som blir vesentlig tilsidesatt, både hver for seg og samlet. Videre er det svært uheldig at fagpersoner bevisst unngår byggereglene. Til slutt vil det å innvilge dispensasjonene i dette tilfellet føre til svært uheldige presedensvirkninger, og vil gi inntrykket av at det å bygge ulovlig ikke får noen reelle konsekvenser. Det er også skjerpene for vurderingen at tiltakshaver er i byggebransjen og har vært ansvarlig søker, og derfor bevisst har unnlatt å følge byggereglene.

#### Konklusjon:

Plan- og bygnings sjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt, både hver for seg og samlet.

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

Saken er drøfra med byggesaksleder, jf at bygg er i strid med areallformål. Men for å løse saken kan Parkvesenet akseptere følgende:

- Det kan maksimalt tilmåles areal i linje med gesimslinja på garasjetak. Det forutsettes at denne går maksimalt ca.50 cm fra veggiv. Søkers forslag til tilmålingsgrense må avvises.

Parkvesenet vil peke på at dette er en uheldig sak, der løsning på ingen måte må danne presedens for andre saker.

#### **Naturmangfoldloven**

Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper -kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper - skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Kommunens database for biologisk mangfold er sjekket, og det er ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket ikke å komme i konflikt med naturmangfoldloven.

Mari Gunnerud Haus, 12.08.2019

# **Punkt 164/19: Krogveien 5 - 150/858 - tilbygg, garasje, hagestue og vindfang samt riving av eksisterende vindfang og garasje**

## **Bilag**

201710265-28 - Krogveien 5 - 150\_858 - Tilsvar til klage

Krogveien 5 - 150/858 - klage

Krogveien 5 - 150/858 - tilbygg - garasje og vindfang samt riving av eksisterende vindfang og garasje - dispensasjon og tillatelse

KARTTEGNING

E - 2 01.07.19

Søknad om nabovarsling mai 2019

VEDLEGG

E - 1 01.07.19

Tegninger mai2019

Kart mai 2019

B-1 Søknad om dispensasjoner Krogveien 5 mai 2019

plankart

Bestemmelser



Arkivsak-dok. 201710265-31  
Saksbehandler Margrethe Nygård

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
26.09.2019

### **Krogveien 5 - 150/858 – tilbygg – dispensasjon tilknyttet oppføring av garasje og vindfang**

#### **Sammendrag:**

Det er i denne saken snakk om dispensasjon fra reguleringsplanen for Egsområdet og dens bestemmelser, §§ 1, 3, 4 og 5 vedrørende plassering av bebyggelse, utnyttelse av eiendommen og takvinkel. Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 12.7.2019.

Tiltaket gjelder oppføring av ny garasje og mellombygg tilknyttet eksisterende enebolig. Garasjen oppføres med saltak mens mellombygget oppføres med flatt tak.

#### Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget viser til saksfremstilling og opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 12.7.2019. Klagen fra naboer datert 9.8.2019 tas ikke til følge.

Hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger. For begrunnelse vises det til vedtak og saksfremstilling.

---

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef

---

Bjørn Harald Andersen  
Byggesaksleder

#### Trykte vedlegg

- 1 Plan- og bygningssjefens vedtak av 12.7.2019
- 2 Klage på vedtaket av 9.8.2019
- 3 Kommentar til klage av 14.8.2019
- 4 Reguleringsplan og bestemmelser
- 5 Søknad med tegninger og nabovarsel

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

## SAKSFREMSTILLING

### Oversiktskart



Fig. 1 – foto over området, eiendommen merket med rød ring.

### Gjeldende plangrunnlag

Reguleringsplan for Egsområdet er gjeldende for omsøkt eiendom. Denne ble godkjent 5.8.1953.  
Formål: Trebebyggelse, boligbebyggelse.

*§ 1 - Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier og plasser som vist på planen.*

*§ 3 - Bygningene plasseres i forhold til veier og tomtegrenser som vist på planen. Reguleringsrådet kan tillate avvikelser herfra hvor spesielle grunner taler for det, herunder også tillate avvikelser fra den viste tomteinndeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen forøvrig. Reguleringsvesenet kan påby endringer i tomtenes form og husenes plassering.*

*§ 4 - Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel mellom 27 1/2 og 35 grader for 2 og 1 3/4 etasjes hus, og 45 grader for 1 1/2 etasjes hus. Ens takvinkel skal oppføres i samme byggeflukt.*

*§ 5 - På enkelttomtene kan våningshusenes størrelse være inntil 12 % av tomtens nettoareal, dog ikke større enn 130 m<sup>2</sup>. Husene må ikke inneholde mer enn 2 familieeileigheter. Uthus, garasjer etc. kan være inntil 30 m<sup>2</sup> i grunnflate.*

### Eksisterende forhold

Eiendommen ble etablert 23.6.1956 og er tilkopleet offentlig vann- og avløpsnett. Tomten har et areal på 953 m<sup>2</sup>. Eiendommen ligger høyere enn naboeiendommene og boligen er plassert lengre bak mot friarealet enn naboene i denne rekken.

Vi ser av plankartet under at det var regulert inn boliger på en ens rekke i forhold til vei og friareal. Når vi ser på situasjonskartet, fig 3, er bebyggelsen ikke helt plassert ihht plankartet. Tiltakseiendommen ser vi er trukket tilbake slik at det skaper større avstand til vei og gjenboere over veien.



Fig. 2 – utsnitt av plankartet, tiltakseiendom i rød ring.

### Søknaden

Søknad om dispensasjon og tillatelse til tiltaket ble mottatt 6.6.2019. Ytterligere tegninger mottatt 1.7.2019. Tiltaket omfatter riving av eksisterende garasje med bygningsnummer: 168149840. Oppføring av tilbygg til eksisterende enebolig. En svalgang strekker seg 5,3 meter mot nord og sammenføyer eksisterende boligen med garasje som har oppholdsrom over garasjen. Det vil være innvendig forbindelse mellom eksisterende bolig og tilbygg. Svalgangen oppføres med flatt tak og vil fungere som inngangsparti. Garasjebygget oppføres med saltak. Tilbygget plasseres 5 meter fra nabogrense mot øst og 7,6 meter fra grense mot vei. Mønehøyde for tilbygget er 7,5 meter. BYA for tilbygget er oppgitt til 83 m<sup>2</sup>. BRA er oppgitt til 124 m<sup>2</sup>.

Tomten har en utnyttelse på 196 m<sup>2</sup> (20,5 %) etter omsøkt tiltak.

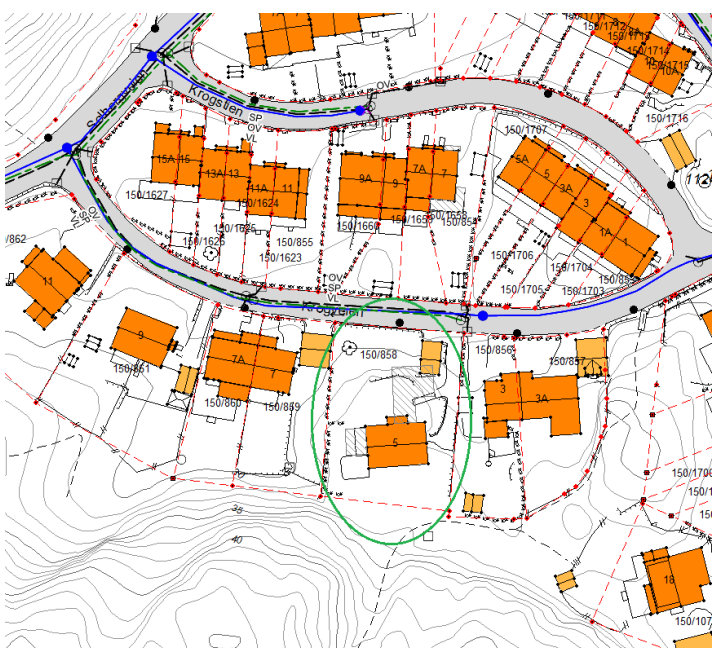


Fig. 3 – utsnitt av situasjonskart hvor nytt tiltak er skravert



Fig. 4 – illustrasjons tegning av tiltaket merket i rød ring.

### Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt ingeniørvesenet for uttalelse.

«Søknad om VA arbeider er godkjent. Ingeniørvesenet har ingen merknader til plassering av tilbygg, garasje og utvidelse av avkjørsel som vist.»

### Merknader fra nabo, Berit Johansen i Krogstien 5A, datert 21.5.2019:

Forslaget til bygningen er fremdeles for ruvende og voldsomt, ikke akseptabelt.

### Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til merknad:

«Viser til kommentarene ovenfor. Vi har trappet ned tilbygget for å imøtekomme naboers merknader og tilpasse tilbygget til eksisterende bygg og tomtens beskaffenhet. Fra tilbyggets nærmeste hjørne til boligen i Krogstien 5 A blir det mellom 35 og 40 m avstand, vi kan ikke se at nabo i 5 A er vesentlig berørt av omsøkte tiltak. Ulemper for naboer er verken tap av lys, sol eller utsikt. Vi kan derfor ikke se hvilke tiltak som må gjøres som følge av merknadene. Avstand fra naboers boliger til tiltaket er stor, over 30 meter. Vi vurderer at eieres behov for større garasje og nytten av tilbygget veier sterkere enn det naboer tilføres av ulemper fra tilbygget. Det er svært god avstand og tilbygget er nedtrappet i likhet med eksisterende terreng på tomte.»

### Samlet merknader fra beboere i Krogstien 7, 7A og 9:

Merknaden går i korte trekk ut på: Tilbygget blir ruvende og stort mot deres eiendom, og at dette vil forringe bosituasjonen deres og kan ikke aksepteres. Tilbygget oppleves som en liten enebolig i størrelse og utforming. De mener reguleringsplanen skulle ivareta luftfølelsen og romfølelsen i området, og dette tiltaket bryter med denne måten å tenke på og vil skape presedens. Tiltaket vil føre til store ulemper for beboerne i Krogstien 7-9.

### Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til merknad:

«Plan- og bygningslovens bestemmelser vedr. avstand til nabogrenser og byggeavstand mot andre boliger er overholdt, situasjonsplanen viser store avstander til naboer i Krogstien. Det er 30 meter mellom boligene etter at tilbygget er ført opp. Saltaket over tilbygget er senket 1,8 m under eksisterende møne, det følger også terrengfallet mot nord og veien. Naboer mister verken sol eller lys. Det er i dag en garasje på stedet som skal rives. Det nye tiltaket underordner seg dagens møne på en god måte. Omsøkte bolig ligger på en høyde i forhold til omkringliggende bebyggelse. Det er av den grunn at det søkes om flatt tak på mellombygg og nedtrukket tilbygg med saltaksløsning for garasjetilbygget og utvidelse av boligrom. Takfallet følger terrengfallet, vi mener det da er tilpasset tomte på en god måte. Familien som bor her har barn i oppvekstaler og det medfører krav til mer areal, sykler og sportsutstyr i garasje, praktikantdel som ungdom i huset også kan få nytte, reguleringsbestemmelsene tillater ekstra bolig. Da eiendommen ble kjøpt ble denne valgt nettopp fordi det er en romslig tomt med god avstand til andre bygg. Vedr. siktkorridorer som nevnes av naboer mellom Krogveien 3,5 og 7 så mener vi å ha tatt hensyn til dette ved å samle utvidelsen i hovedsak mellom dagens bygg og veien som skiller eiendommen fra Krogstien nr. 7 og nr.9. Når det gjelder hagestuen så er den lagt med lavere tak, her kunne boligen vært utbygd i full høyde, men det ble valgt bort av hensyn til luft og lys for eiere og naboer. Fortetting i form av tilbygg til egen bolig er ganske vanlig i Kristiansand kommune. Kommunen har følgende agenda i sin overordnede arealdel til kommunepålegg: I kommunens boligprogram står boligtilbud innenfor alle bydeler svært sentralt i

*utbyggingspolitikken. Det skal legges til rette for boligbygging og fortetting etter følgende prioritet: 1. Kvadraturen og tilgrensende områder. Kommuneplanens arealdel er overordnet plan for kommunen og sier blant annet at fortetting skal først og fremst skje i sentrumsnære områder og langs kollektivakser. Kollektivtransporten er svært god her på Eg som følge av nærhet til sykehuset. En såpass beskjedne utbygging som omsøkt mener vi er innenfor det som kan godkjennes av kommunen. Vi kan ikke se at naboer påføres vesentlige ulemper som følge av tiltakene.»*

#### **Plan- og bygnings sjefens vedtak av 12.7.2019**

Det er gitt dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser vedrørende plassering av bebyggelse, utnyttelsesgrad og takvinkel. Plan- og bygnings sjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger.

#### **Vedrørende klagefrist**

Klagen er registrert 9.8.2019. Klagefristen var 2.8.2019. Saksbehandler som satt i servicetorvet i uke 30 har bekreftet at klagen ble levert da slik at klagen er rettslig fremsatt innen klagefristen.

#### **Klage på vedtak fra beboere i Krogstien 7, 7a og 9 datert 9.8.2019:**

Klagen går i korte trekk ut på at beboere i Krogstien 7, 7a og 9 mener at hensynet bak bestemmelsene i reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ikke er klart større enn ulempene. De mener at tiltaket vil føre til tap av sikt korridorer, luft, rom og lys.

#### **Tilsvaret til klagen fra ansvarlig søker/tiltakshaver datert 14.8.2019**

I korte trekk:

*«Det er svært god avstand mellom omsøkte tiltak og klageres boliger.*

*Avstand til nabo blir da større enn i dag, da eksisterende garasje ved veien rives.*

*Å foreta et tilbygg som faller med terrenget anses for å være den beste løsningen. Dagens møne rager over nye tiltak med god margin. Reguleringsplanen for området er svært gammel og ikke tilpasset dagens fortolkninger. Konklusjon er at man i dag ikke har krav på utsikt, det er svært mange meter mellom bolig og klageres boliger, byggets høyder som er referert i klagen tar ikke hensyn til at bygget trekkes inn i terrenget. PBL s krav til avstand veg, andre bygg (8 m) og nabogrenser (4 m) er overholdt. Vi mener tiltakets virkning i svært beskjedne grad vil føre til noe redusert utsikt/utsyn for naboer i nord. og at dette ikke har et slikt omfang som må tilegnes vekt slik at søknaden må avslås. Formål og bestemmelser i plan vil ikke svekkes vesentlig om det gis dispensasjoner.»*

#### **Plan- og bygnings sjefens vurdering**

Bygnings sjefen kan ikke se at det er kommet nye momenter som fører til at saken er bedre opplyst og tar derfor ikke klagen til følge. Plan- og bygnings sjefen anbefaler By- og miljøutvalget å innvilge dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser vedrørende plassering av bebyggelse, utnyttelse av eiendommen samt takvinkel. Hensynene bak bestemmelsen og lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Margrethe Nygård, 10.9.2019

Saksbehandler, dato

# **Punkt 165/19: Svarttjønneveien 18A - 150/1654 - uteplass - klage på vedtak datert 19.6.2019 Dispensasjon og tillatelse**

## **Bilag**

Søknadsdokumentasjon

Merknad fra nabo

Førstegangsvedtak

Klage

Kommentarer til klage



Arkivsak-dok. 201907581-21  
Saksbehandler Gudveig Tønnesøl Dalaker

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
26.09.2019

### **Svarttjønnveien 18A - 150/1654 - uteplass - klage på vedtak datert 19.6.2019 Dispensasjon og tillatelse**

#### **Sammendrag:**

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 19.6.2019 vedr. dispensasjon og tillatelse til oppføring av støttemur i eiendomsgrense, samt etablering av parkeringsplass.

Søknaden er en ettergodkjenning av allerede oppførte tiltak. Muren er oppgitt til 52cm plassert 30cm fra eiendomsgrense. Så vidt plan- og bygningssjefen kan se så vil tiltaket gi større fordeler i form av bedre parkeringsarealer og uteoppholdsarealer enn de negative konsekvenser tiltaket vil gi for nabo.

Vedtaket er påklaget av advokatfirma Tofte på vegne av nabo Jonny Johnsen i brev av 9.7.2019. Klagen går ut på at advokaten ikke er enig i kommunens lovforståelse eller begrunnelse for behandling av saken. Det opplyses at det er forskjell på asfaltert uteplass og parkeringsplass. Advokaten konkluderer med at det ikke foreligger ivaretagelse av vilkårene for innvilgelse av dispensasjon og at dispensasjon følgelig ikke kan gis.

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 19.6.2019. Klagen fra Advokatfirmaet Tofte på vegne av nabo Jonny Johnsen datert 4.7.2019 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Agder for endelig klagebehandling](#)

---

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef

---

Bjørn Harald Andersen  
Byggesaksleder

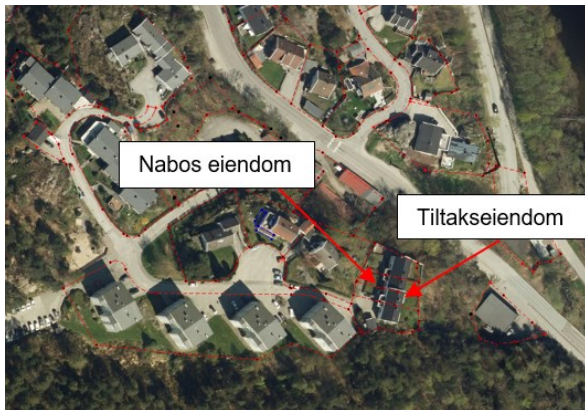
Trykte vedlegg

- 1 Søknadsdokumentasjon
- 2 Merknad fra nabo
- 3 Plan- og bygningssjefens vedtak av 19.6.2019
- 4 Klage på vedtaket av 9.7.2019
- 5 Kommentar til klage av 16.8.2019

**Utrykte vedlegg:** Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

## SAKSFREMSTILLING

### Oversiktskart



### Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av reguleringsplan for Egsområdet, reg. og bebyggelsesplan, vedtatt 5.8.1953. Det er gjort en mindre endring den 24.5.1984 i forbindelse med deling av Svarttjønneveien 18.

Bestemmelser som har spesiell betydning for saken er;

§ 10. For rekkehusenes vedkommende er det ikke uten reguleringsrådets samtykke tillatt å oppføre gjerde mot gate eller eiendomsgrenser. I skiller mellom rekkehusenes enkeltheter må hegn, hekk eller annen form for markering ikke strekke seg lenger enn 10 m fra vegglinn på hagesiden. Forøvrig skal alle gjerder mot gate eller eiendomsgrense utføres som levende hegn. Unntak fra denne bestemmelse kan gis av reguleringsvesenet når spesielle grunner taler for det.



### Søknaden

Søknad om etter godkjenning av allerede etablerte parkeringsplass er mottatt 3.5.2019 med tilleggsdokumentasjon 28.5.2019. Saken gjelder en anlagt parkeringsplass inntil nabogrense som har et areal på ca. 20kvm. Det er oppført en støttemur i eiendomsgrense mot gbnr. 150/1655. Høyden på støttemur er oppgitt til 52cm på høyeste punkt. Avstand til eiendomsgrense er oppgitt til 30cm på det nærmeste.



### Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Saken har vært oversendt ingeniørvesenet i forhold til avstand kommunal vei. I deres uttalelse datert 9.5.2019 konkluderer ingeniørvesenet med at kommunal vei avsluttes ved snuhammer. Stikkveien inn til Svarttjønnveien 18 har felles privat drift og vedlikehold. Kommunale vann- og avløpsledninger ender også i snuhammeren. Ingeniørvesenets interesser blir ikke berørt av tiltaket.

### Merknader/protester

Det ble mottatt en merknad fra Jonny Johnsen den 3.5.2019. I merknaden opplyses det at det er utført arbeider på tiltakseiendommen som ikke er omsøkt og godkjent. Det vises samtidig til at merknadshaver ikke kan se at det foreligger spesielle grunner til annet enn levende hegn, slik reguleringsbestemmelser i området forlanger. Merknadshaver redegjør for hvilke deler av tiltakene som etter hans mening er avhengig av tillatelse og dispensasjon. Bilder er lagt ved merknaden (noen limt inn, men det vises til vedlegget der alle bilder ligger);



### Tilsvaret til merknader/protester

Tiltakshaver har kommentert merknaden med at merknadshavers eiendom ikke er bebodd og benyttes i dag som lager. I tillegg er det lagt ved bilder som viser merknadshavers eiendom mot tiltakseiendommen.



### Plan- og bygningssejens vedtak av 19.6.2019

Plan- og bygningssejen innvilget den 19.6.2019 dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4, avstandsbestemmelsen og godkjente etablering av parkeringsplass som omsøkt. Arealet er oppgitt til å utgjøre ca. 20kvm som skal etableres som asfaltert uteplass som kan nyttes som parkeringsplass. Støttemuren som er oppført 30cm fra eiendomsgrense mot gbnr. 150/1655 har oppgitt en høyde på maksimalt 52cm.

Følgende tekst er tatt inn som redegjørelse for hvorfor plan- og bygningssejen ikke oppfatter søknaden som en dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 10;

*Merknadshaver viser til reguleringsbestemmelse § 10 som heter; «For rekkehusenes vedkommende er det ikke uten reguleringsrådets samtykke tillatt å oppføre gjerde mot gate eller eiendomsgrenser.*

*I skiller mellom rekkehusenes enkeltheter må hegn, hekk eller annen form for markering ikke strekke seg lenger enn 10 m fra vegglinn på hagesiden. Forøvrig skal alle gjerder mot gate*

*eller eiendomsgrense utføres som levende hegn. Unntak fra denne bestemmelse kan gis av reguleringsvesenet når spesielle grunner taler for det.»*

*Plan- og bygningsssjefen oppfatter ikke søknaden til å omfatte gjerde eller markering av eiendommen. Så vidt en kan se av dokumentasjonen er muren oppført for å holde på de masser som utgjør parkeringsplass. Muren vil ikke stikke over parkeringsplassen i terrenget og på denne måten vil ikke muren utgjøre en markering av eiendommen.*

Plan- og bygningsssjefen konkluderer med at dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven (pbl) § 29-4 for støttemur og etablering av parkeringsplass da vilkårene i pbl § 19-2 synes å være ivaretatt. Dette begrunnes med at tiltaket ikke tilsesetter hensyn brannforebygging, lys og luft, romfølelse eller terrengforhold på stedet. I tillegg anser plan- og bygningsssjefen at tiltaket vil være fordelaktig gjennom parkeringsmulighet og et uteareal som er enkelt og vedlikeholde. Tiltaket gir, etter plan- og bygningsssjefens vurdering, ingen vesentlige ulemper. Dette fordi rekreasjonsarealene i området er plassert på motsatt side av bygningen, samt at utsiktsforhold på tiltakssiden ikke er av god kvalitet.

### **Klage**

9.7.2019 mottok kommunen en klage fra Advokatfirma Tofte på vegne av Jonny Johnsen som er tilgrensende nabo. Advokaten redegjør for at han mener kommunen har behandlet feil da kommunen har godkjent en etablering av uteplass med asfaltdekket parkeringsplass, mens det i realiteten er snakk om en utvidelse av parkeringsplass nærmere felles eiendomsgrense enn det som er tillatt.

Det redegjøres for litt sakshistorikk og hvordan advokaten anser de ulike forholdene søknadspliktige. I tillegg opplyser advokaten at kommunen ikke har vurdert hvorvidt det foreligger spesielle grunner. Advokaten viser til at tiltaket er oppført i strid med § 4-1 i saksforskriften, og det vises til at for Johnsen skal kunne samtykke i tiltak på naboeiendommen må krav være ivaretatt.

Advokaten opplyser at det er innvilget dispensasjon etter pbl § 19-2 uten forutgående varsel etter § 19-1. I følge advokaten har kommunen gjort en saksbehandlingsfeil ved at det er vurdert en etablering av parkingsplass i stedet for en utvidelse av eksisterende parkeringsplass. Det vises til at kommunen skulle vurdert hvorvidt utvidelse av parkeringsplassen skulle utføres helt ut til grense eller om den skulle vært stoppet med fyllingsfot 1 meter fra eiendomsgrense.

Det redegjøres i klagen om hvorfor advokaten er uenig i kommunens vurdering av hensynet bak bestemmelsene, samt i forhold til fordeler og ulemper. Advokaten redegjør for at klagers eiendom får reduserte estetiske kvaliteter gjennom at naboeiendommen asfalteres i stedet for å ha hage på arealet. Samtidig opplyses det at siden høyden overstiger 50cm må tiltaket fallsikres. I klagen redegjøres det for at støttemurer også vil være omfattet av reguleringsbestemmelse § 10. Dette fordi bestemmelsen, etter advokatens vurdering, «er regulert slik for å unngå murer, gjerder etc. mellom eiendommene – uavhengig av om disse er for å øke terrengnivå eller ikke.»

Advokaten hevder videre at plan- og bygningsssjefen sin vurdering om at tiltaket ikke vesentlig tilsesetter hensynene bak bestemmelsene ikke er et «vurderingstema verken etter dispensasjonsbestemmelsen eller hva gjelder det faktum vi her står ovenfor.» Det vises til at plan- og bygningsssjefens opplysninger om at det er en påfylling på terreng med 25cm, er feil faktum. Og det skal heller ikke vurderes hva som er høyeste nivå på eiendommen.

Oppsummeringen i klagen er at vilkåret for å gi dispensasjon etter pbl § 19-2 ikke er oppfylt. Det kreves at vedtaket omgjøres og at det gis pålegg om å sette eiendommen tilbake i opprinnelig stand.

### **Tilsvar til klagen**

Kommunen har mottatt ytterligere billedokumentasjon med mål som svar på oversendelse av klage.

Det er mottatt kommentarer til klagen fra tiltakshavers advokat i brev datert 23.8.2019. I kommentaren skriver advokaten at det ikke er oppført gjerde mellom eiendommene slik klager viser til, men en støttemur. Advokaten viser til at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg nevnes fordeler ved gjennomføring av tiltak; håndtering av overvann, forskjønning av eiendommen, bedre fremkommelighet, forringer ikke naboens utsikt eller lysforhold og man oppnår bedre parkeringsarealer.

### **Plan- og bygningsssjefens vurdering**

Plan- og bygningsssjefen kan ikke se at det fremkommer nye elementer i klagen som vil kunne danne grunnlag for å omgjøre vårt vedtak.

Hvorvidt det i denne saken er snakk om en utvidelse av parkeringsplass eller om det er snakk om etablering av en uteplass med asfaltdekke med mulighet for parkering, er så vidt plan- og bygningsssjefen kan se en og samme sak. Det er i søknaden oppgitt at bakgrunnen for tiltaket er etablering av mulighet for parkering. Da uteplass med asfaltdekke ikke er søknadspliktig har plan- og bygningsssjefen behandlet saken som parkeringsplass med støttemur, oppfylling og tilhørende dispensasjoner for at tiltakshavers formål skal være ivaretatt i vedtaket.

Advokaten redegjør for at tiltaket ikke er i tråd med unntaksbestemmelsene i saksforskriften § 4-1. Dette er riktig, og det er derfor saken er behandlet i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1. Det vises til at nabo ikke samtykker til tiltakene, og at nabo ikke kommer til å samtykke før tiltakene er i henhold til forskriftens krav. Saken er behandlet som dispensasjon på bakgrunn av at det ikke foreligger skriftlig samtykke fra nabo. I henhold til plan- og bygningsloven § 29-4 tredje avsnitt «kan kommunen godkjenne» enkelte tiltak dersom noen forutsetninger er ivaretatt. Dette er ikke tilfellet i denne saken, og dermed er saken behandlet som dispensasjon fra pbl § 29-4 andre avsnitt.

Advokaten viser til at det er innvilget dispensasjon i henhold til pbl § 19-2 uten at søknad om dispensasjon er nabovarslet i henhold til pbl § 19-1. I søknaden lå det ikke ordinær kvittering på nabovarsel fra klager i saken. Det forelå imidlertid en kvittering på at epost var sendt. I tillegg mottok kommunen merknad til saken allerede før nabovarsel er datert. På bakgrunn av dette mente plan- og bygningsssjefen at klager har mottatt dokumentasjonen som foreligger, og at saken dermed kunne behandles. Klager har i tillegg vist til kommunens nettløsning hvor alle byggesaker ligger ute offentlig, i sin henvendelse datert 3.5.2019.

Plan- og bygningsssjefen burde, ifølge advokaten, ha vurdert hvorvidt fyllingsfoten skulle vært avsluttet 1 meter fra grense og ikke i grense. Da plan- og bygningsssjefen fant og kunne godkjenne støttemur 30cm fra eiendomsgrense, legges til det til grunn at arealet skulle fylles ut til støttemuren. Ut fra pbl § 29-4 annet ledd ville en kunne legge til grunn at støttemuren som er oppgitt til 50cm høyde, måtte plasseres minst 25cm fra eiendomsgrense. I følge de opplysninger som ligger i saken er muren plassert 30cm fra eiendomsgrense.

At advokaten ikke er enig i plan- og bygningsssjefens vurdering fremstår som klart, men en påstand om at det ikke er vurdert om det foreligger spesielle grunner, eller at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsene ikke er et «vurderingstema verken etter dispensasjonsbestemmelsen eller hva gjelder det faktum vi her står ovenfor.» fremstår underlig. Enhver dispensasjonsbehandling er jo en vurdering av hvorvidt hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt og eventuelt om det foreligger en klart over vekt av fordeler. I tillegg har plan- og bygningsssjefen redegjort for at denne bestemmelsen ikke oppfattes å omfatte omsøkte tiltak. Det er ikke søkt om etablering av et skille mellom eiendommene, det er søkt om en støttemur for å holde på masser for etablering av parkeringsplass\uteplass med asfaltdekke.

Advokaten viser i sin klage til at plan- og bygningssjefens faktaopplysninger om at det er snakk om en 25cm oppfylling på eksisterende terreng, er feil faktum. Det er imidlertid ikke oppgitt hva advokaten mener er riktig faktum.

Det vises i klagen til at arealet må fallsikres, jamfør tek §§8-3 (3) b og 12-11 (2) fordi høyden er mer enn 0,5meter. Det er ikke søkt unntak fra dette, og gjennom bildedokumentasjon fremstår dette høyeste punktet som ligger 52 cm over gressplen vist med store blomsterkrukker. Når det gjelder muren er denne oppgitt til å være maksimalt 52cm og dermed vil ikke denne bestemmelsen være aktuell. På denne måten vil det være vanskelig og falle mot trapp ned til klagers eiendom. Da det er snakk om gressplen på den siden det er mulig og falle ned anser plan- og bygningssjefen at det ikke vil være nødvendig med ytterligere tiltak da det er et svært begrenset område hvor dette i det hele tatt er mulig, jamfør bilde under;



Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det fremkommer nye opplysninger i klagen som danner grunnlag for endring av vårt vedtak. Det foreslås at klagen ikke tas til følge og at saken oversendes fylkesmannen for endelig vedtak.

Gudveig, 27.8.2019

# **Punkt 166/19: Justnes - Haugtoppen - 37/158 - brygge - avslag på søknad om dispensasjon**

## **Bilag**

Søknad

Uttalelse park

Fylkesmannens vedtak



Arkivsak-dok. 201809542-25  
Saksbehandler Gudveig Tønnesøl Dalaker

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
22.08.2019

### **Justnes - Haugtoppen - 37/158 - brygge - avslag på søknad om dispensasjon**

#### **Sammendrag:**

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål og fra plan- og bygningsloven § 1-8.

Saken gjelder en ettergodkjenning av en brygge som er oppført for flere år siden. Området er regulert til offentlig friområde og brygga inngår ikke i plan. Det privatrettslige forholdet omkring rettigheter til oppføring av brygge på annenmanns eiendom er ikke avklart. Hensynet bak bestemmelsene er å fremme og tilrettelegge for friluftsliv og rekreasjon. Dette blir vesentlig tilsidesatt ved at tiltaket vil privatisere deler av friareal som er godt tilpasset friområde for allmennheten i et område med tett boligbebyggelse.

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål og pbl § 1-8 for oppføring av brygge.

By- og miljøutvalget konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2, andre avsnitt, første ledd foreligger ikke.

---

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef

---

Bjørn Harald Andersen  
Byggesaksleder

Trykte vedlegg

- 1 Søknad
- 2 Fylkesmannens vedtak i forhold til avvisningsvedtak
- 3 Uttalelse parkvesenet

**Utrykte vedlegg:** Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

## SAKSFREMSTILLING

### Oversiktskart



### Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av reguleringsplan for Justneshalvøya, vedtatt 21.9.2016.

Brygga er plassert i o\_GF6 med tilhørende bestemmelser;

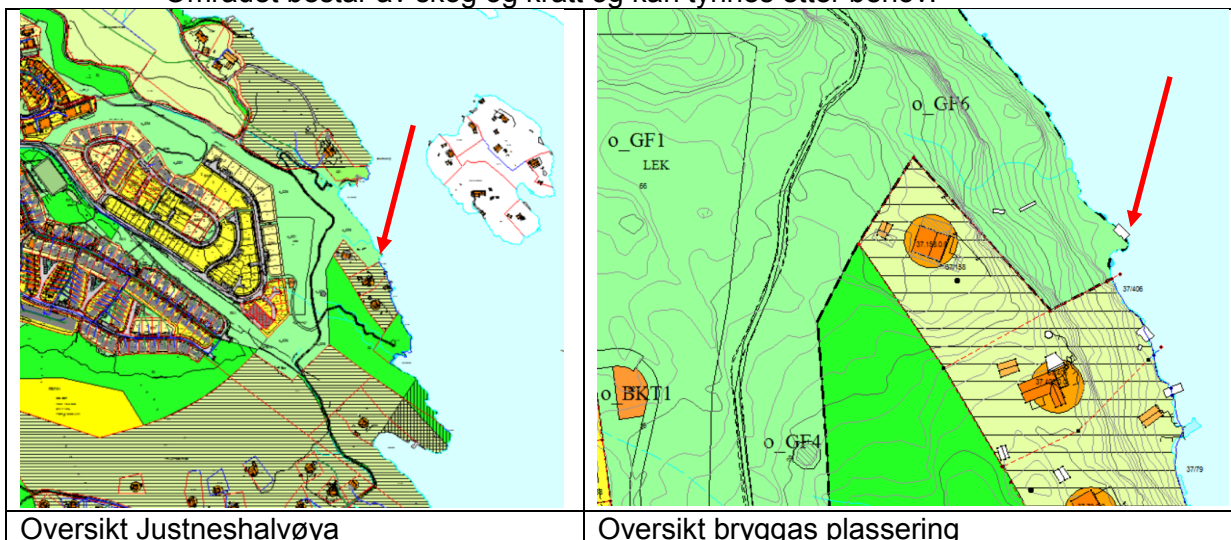
Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til B2 og til enhver tid gjeldende "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

#### 3.3.1 Generelt

Frrområdene «o\_GF1 til og med o\_GF6» er offentlige.

#### 3.3.2 Frrområde «o\_GF6».

- Området består av skog og kratt og kan tynnes etter behov.



Oversikt Justneshalvøya

Oversikt bryggas plassering

### Tidligere behandling

Saken var meldt til By- og miljøutvalgets møte den 9.5.2019 som sak 95\19. Følgende vedtak ble fattet;

Saken utsettes i påvente av avklaring av grunneierforhold  
(Enst.)

Ved mottak av denne saken ble den administrativt avvist i vedtak datert 6.11.2018 med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-6. Dette ble påklaget av både tiltakshaver og rettighetshaver til eiendommen og saken ble oversendt fylkesmannen den 4.1.2019. Fylkesmannen behandlet klager på avvisningsvedtak og opphevet kommunens avisning i vedtak datert 13.3.2019 med følgende;

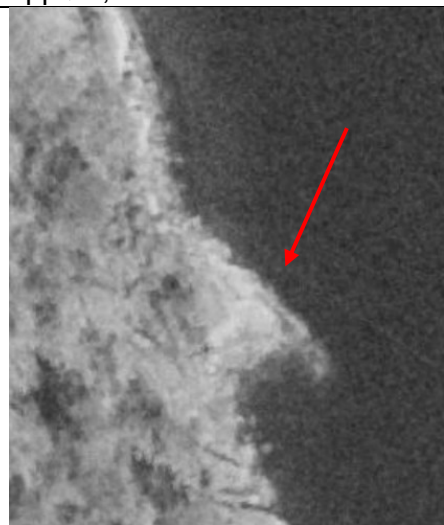
#### Fylkesmannens vedtak

**Kommunens vedtak av 5. november 2018 oppheves under henvisning til begrunnelsen over. Kommunen må realitetsbehandle søknaden. Klagen tas til følge.**

Saken må dermed realitetsbehandles av kommunen som om ikke tiltaket var oppført, altså søknad om dispensasjon fra formål i gjeldende reguleringsplan «offentlig friområde» og dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 «forbud mot tiltak i hundre meters beltet».

### Eksisterende forhold

Bakgrunnen for saken er at da utbygger i området begynte arbeidet med å overføre regulert offentlig friareal til kommunen ble det kjent at det var plassert en brygge på eiendommen gnr. 37 bnr. 438. Det foreligger ingen tillatelse til oppføring av denne brygga i kommunens arkiv. Eksisterende forhold på stedet er at det allerede er oppført en brygge. Nøyaktig når denne er oppført, er imidlertid ikke sikkert.



Bilde fra 1979 viser ingen brygge



Bilde fra 2001 viser brygge

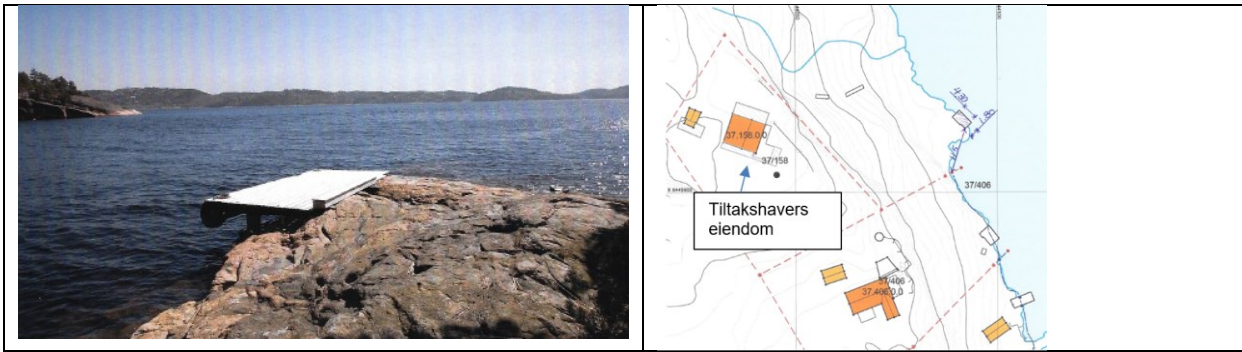
<p>Ut fra kartgrunnlag benyttet av naboeiendom i 1994 er ikke bryggen i kartet. Dette er imidlertid bryggen på gbnr. 37\82(vist med grønn pil)</p>	<p>Dagens situasjon</p>

Tiltakshaver har hevdet at brygga er oppført for ca. 30 år siden, altså en gang mellom 1985 og 1990. Det foreligger et notat fra eiendomsmegleren som tiltakshaver kjøpte eiendommen av, som også bekrefter at brygga er oppført en gang mellom 1985 og 1990. Av dette, sammen med bilder kommunen finner, kan man konkludere at brygga er oppført siste del av 1985 eller senere. Dette igjen medfører at det er plan- og bygningsloven av 1985 denne brygga skulle vært behandlet etter dersom den var omsøkt før oppføring. Bakgrunnen for at en søker å finne hvilke lovverk som lå til grunn ved oppføring av brygga er for å stadfeste hvorvidt tiltaket var søknadspliktig etter plan- og bygningsloven på det tidspunktet. Da det er 1985 loven som mest trolig har vært den gjeldende på oppføringstidspunktet, ville tiltaket vært søknadspliktig. Dette både etter § 93, 1.ledd, bokstav a og i tillegg i henhold til pbl § 17-2, første ledd i forhold til dispensasjon. Konklusjonen er dermed at tiltaket er ulovlig oppført og at tiltaket må omsøkes. Ved en eventuell ettergodkjenning av allerede utført tiltak skal søknaden behandles etter dagens reguleringsplan, lover og forskrifter.

Søker i denne saken, Siri Lindekleiv og Asbjørn Mollestad, er ikke hjemmelshavere til gnr. 37 bnr. 438 hvor tiltaket omsøkes oppført. Det foreligger heller ikke samtykke fra dagens hjemmelshaver eller rettighetshavere til gjennomføring av dette tiltaket. Hvorvidt det foreligger privatrettslige rettigheter til å utføre tiltaket på annen manns eiendom er dermed uavklart. Vedtak etter plan- og bygningsloven innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

### Søknaden

Søknad om tillatelse er mottatt Kristiansand kommune den 8.8.2018. Søknaden omfatter dispensasjon fra arealformål og plan- og bygningsloven § 1-8, samt ettergodkjenning av allerede oppførte brygge med areal 1,8m\*4,3m, altså ca. 7,7kvm. Brygga er plassert på eiendommen gnr. 37 bnr. 438, som på lik linje med gbnr. 37\158 (tiltakshavers eiendom), er fradelt fra gbnr. 37\9.



### Naturmangfoldloven

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

Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

### Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplanens arealformål og i strid med pbl § 1-8 og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes, og naboer skal varsles. Regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i [§ 1-8](#) om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag hvis deres saksområde blir direkte berørt. Dette er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jf. § 19-2, fjerde ledd. Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

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

### *Søknad om dispensasjon:*

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra arealformål «offentlig friområde» og fra plan- og bygningsloven § 1-8 «forbud mot tiltak i hundremeters beltet».

### *Begrunnelse for søknad om dispensasjon:*

Som begrunnelse oppgir søker at;

- Brygga er allerede oppført for flere år siden
- Hytte på naboeiendommen er kjøpt med tinglyste rettigheter til badeplass og båt plass

- Ingen ulempe for allmennheten
- Det er ingen annen mulighet til å legge til med båt på grunn av bratt terreng
- Dette er en utkant av friareal som ingen benytter
- Fri ferdsel er helt greit for søker

#### *Hensyn:*

Hensynet bak pbl § 1-8 «Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag»: Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. Det er et nasjonalt mål at dette området skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, jf. St.meld. nr. 26 (2006-2007). Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. I 100-metersbeltet skal det derfor tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser.

Hensynet bak formålet det søkes dispensasjon fra, er å ivareta arealer til allmenn benyttelse som rekreasjon og lek. Arealene skal ivaretas så pass store at det er mulig og utfolde seg litt. Friområder skal skape en følelse av rom og ivareta lys og luft for naturlig avkobling for allmennheten gjennom utnyttelse av naturlig vegetasjon og sjønære arealer, samt muligheter for bading.

#### *Vurdering:*

Plan- og bygningsloven § 19-2 har to kumulative vilkår. Første vilkår er satt til at hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke må bli vesentlig tilsidesatt. Vurderingen av om lovens vilkår for å kunne dispensere er et rettsanvendelsesskjønn. Forvaltningslovens regel om å vektlegge det kommunale selvstyret kommer således i betraktning kun ved interesseavveiningen om dispensasjon skal gis når lovens formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt.

Lovens formålsparagraf skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Hensikten med plan- og bygningsloven § 1-8 er å ivareta allmennhetens interesser ved å forby tiltak i 100 metersbeltet slik at alle kan ha glede av områder langs sjø uten bebyggelse eller andre privatiserende tiltak. Stortingsmelding nr. 26(2006-2007) legger dermed opp til at offentlig forvaltning særlig skal ivareta naturmiljø, landskap, friluftsliv og tilgang for allmennheten. Ny plan- og bygningslov, med ikrafttredelse 1.7.2009, innebar en ytterligere innstramming i forhold til innvilgelse av dispensasjoner i hundremetersbeltet. Denne lovhjemmelen gjelder alle tiltak, inkludert tiltak for allmennheten med mindre annet fremgår av kommuneplanens bestemmelser. I denne saken er det snakk om en privat brygge, og dermed foreligger det ingen unntak i kommuneplanens arealdel, og saken må behandles som en ordinær søknad om dispensasjon fra pbl § 1-8 selv om søker oppgir at allmennhetens frie ferdsel vil bli opprettholdt.

Gjennom «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen», vedtatt mars 2011, er det forutsatt at retningslinjene skal legges til grunn både ved planlegging og behandling av enkeltsaker, dispensasjon, hos kommunene. Retningslinjene angir blant annet at tiltak skal trekkes så langt unna sjøen som mulig, og at inngrep og ulemper må bli minst mulig. Det skal legges vekt på allmenn tilgang til sjøområder. Ytterligere privatisering og gjentetting av sjøkantarealer skal unngås.

Omsøkte brygge vil virke privatiserende i området da strandsonen er et større uberørt område hvor det ikke er oppført tiltak langs sjøen. Det er i tillegg regulert stier ned til vannet her, samt badeplasser for allmennheten. Ved at det tillates flere konstruksjoner langs strandsonen enn dem som er regulert, vil dette virke privatiserende slik at allmennheten ikke uten videre kan benytte arealene som er tilgjengelige langs sjøen. Dette fører til at allmennhetens frie arealer i området reduseres, og at det gis færre muligheter for opphold og turgåing langs sjøkant. Områdene rundt er tett bebyggt gjennom reguleringsplaner med høy

utnyttelse og på denne måten vil det være behov for forholdsvis store friområder som legger til rette for rekreasjon. Hyttene er regulert med ringmarkering, altså at eksisterende bebyggelsen har små utvidelsesmuligheter. Omkring disse sirkelene er reguleringsformål friluftsområde, mens omsøkte tiltak ligger i naboplan. Dette fordi arealer ned til sjøen ikke inngår i eiendommen hvor hytta er plassert. Hvorfor denne eiendommen ikke har sjølinje kan en ikke si ut fra foreliggende delingstillatelser, men en kan anta at det var opprinnelig hjemmelshaver til hoved bøllet sin intensjon å ivareta sjølinja på egen eiendom. Dersom det var intensjonen at gnr. 37 bnr. 158 skulle kunne privatisere sjølinje kan ikke plan- og bygningsssjefen se hvorfor dette ikke ble ivaretatt under planbehandlingen av nåværende hjemmelshaver til gnr. 37 bnr. 158. Planen er vedtatt i 2016 og dermed er ikke dette noe som var ukjent for hjemmelshaver som overtok denne eiendommen 19.6.2008.

Parkvesenet har i sin uttalelse som fagmyndighet vist til at området er svært godt egnet til offentlig friareal inkludert bading, ferdsel og opphold. Dette stemmer overens med den opplevelsen plan- og bygningsssjefen har gjennom befarings i området, bildedokumentasjon og gjennom tilkjennegitt bruk av arealer i planprosessen frem til 2016. Omsøkte tiltak vil ikke bare berøre allmennhetens interesser på land gjennom en begrensning av ferdsel på landarealer, det vil også gi et privatiserende inntrykk av området ved ferdsel på Topdalsfjorden. En vil dermed kunne oppleve en reduksjon i benyttelse av dette arealet til for eksempel bading da en fra sjøsiden ikke vil velge en privat brygge som adkomst til badeplass. Parkvesenet viser til kommunens utbyggingspolitikk der en skal sikre friarealer til allmenn benyttelse. Området ble, som beskrevet over, regulert i 2016 og så vidt byggesaksavdelingen kan finne er det ikke bedt om at omsøkte private brygge skal tas inn i planen. Planarbeidet i området har vært godt kjent da det er en stor utbygging, og både flere av hytteeierne og hyttevelets styre har sendt uttalelser til planen. Det er heller ikke fremkommet noe i byggesaken omkring utomhusplanen i området som skulle tilsi at det var behov for en vurdering av brygge med denne plasseringen inne på friarealet, og en kan dermed ikke helt se at formål med offentlig friareal burde vært vurdert annerledes gjennom plan eller utomhusplan.

Hensikten med byggeforbud i strandsonen er å fremme og legge til rette for friluftsinnteresser. Dersom et tiltak virker privatiserende på friluftsinnteressene i området, er hensynene bak byggeforbudet vesentlig tilsidesatt. I tillegg skal lovens formålsparagraf være ivaretatt før dispensasjon kan gis. I denne saken er en kommet til at hensynene bak bestemmelsene settes vesentlig til side og i så måte vil ikke formålsparagrafen i plan- og bygningsloven heller være ivaretatt. Innvilgelse av dispensasjon i denne saken vil ikke vareta det beste for den enkelte, for samfunnet og for fremtidige generasjoner. Et vedtak i strid med så ny plan som det som ligger i dette området vil i tillegg være i strid med formålsparagrafens punkt om sikring av åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning fra alle berørte interesser og myndigheter.

#### *Konklusjon:*

Plan- og bygningsssjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) foreligger ikke. Kommunen må avslå på dette grunnlag da første kumulative vilkår i plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt, og en vurdering av fordeler og ulemper etter kumulativt vilkår to er dermed ikke aktuelt.

#### Uttalelser fra annen myndighet

Saken ble oversendt Vest Agder Fylkeskommune og Fylkesmannen i Vest Agder den 10.8.2018. Det er ikke mottatt noen tilbakemeldinger i saken fra verken Fylkeskommunen eller Fylkesmannen.

Saken ble oversendt til Kristiansand Havn den 10.8.2018. Det er ikke mottatt noen tilbakemelding i saken fra Kristiansand Havn.

Saken ble oversendt til parkvesenet den 10.8.2018. I deres uttalelse datert 11.4.2019 står det;

Som kjent er området regulert til offentlig friareal i gjeldende reguleringsplan for området. Området er svært godt egnet til friluftsmål inkl. bading, ferdsel og opphold. Av den grunn er området regulert til offentlig friområde.

Dersom det skal gis tillatelse til privat brygge som saken omhandler vil dette være til skade for områdets offentlige bruk. Parkvesenet fraråder dette og legger til grunn at kommunens utbyggingspolitikk legges til grunn og at friområdet fremstår uten heftelser for almenhetens bruk.

Sakens privatrettslige forhold med hensyn til eierskap må løses av utbygger slik at planen og planens intensjon kan opprettholdes og gjennomføres.

#### Merknader/protester

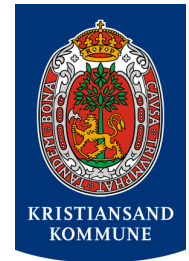
Det er ikke mottatt merknader til selve søknaden da denne ikke er nabovarslet. Da utbygger ble kjent med at kommunen hadde mottatt en søknad på eiendommer som utbygger disponerer ble det tatt kontakt med kommunen og den 20.12.2018 mottok kommunen et dokument i saken fra utbyggers advokat, advokatfirmaet Kjær DA. I dette dokumentet er det vist til hvordan utbygger, med fullmakt fra hjemmelshaver, forholder seg til tiltaket som er oppført. Det tilkjennegis også at advokatfirmaet Kjær DA mener kommunen ikke kan avvise saken og en begrunnelse for dette.

Gudveig T Dalaker, 27.6.2019

# **Punkt 167/19: Indre Fidjekilen 51 - 92/27 - søknad om dispensasjon fra plankravet og formålet i kommuneplanen og pbl § 1-8 for riving av gammel hytte og oppføring av ny fritidsbolig**

## **Bilag**

1. søknad om dispensasjon
2. situasjonskart
3. tegninger
4. uttalelse fra Fylkesmannen
5. Uttalelse fra Parkvesenet



Arkivsak-dok. 201907594-7  
Saksbehandler Espen Pedersen

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
26.09.2019

**Indre Fidjekilen 51 - 92/27 - søknad om dispensasjon fra plankravet og formålet i kommuneplanen og pbl § 1-8 for riving av gammel hytte og oppføring av ny fritidsbolig**

**Sammendrag:**

Saken gjelder søknad om dispensasjon datert 26.04.2019 for riving av gammel hytte og oppføring av ny fritidsbolig. Den gamle hytta er oppført i ca. 1960 og har et bruksareal på 76 m<sup>2</sup>. Den nye fritidsboligen er vist i en etasje, med flatt tak og med kjeller under deler av bygningen. Kjelleren har ikke måleverdig areal. Det er oppgitt et nytt bruksareal på den nye fritidsboligen på 120 m<sup>2</sup>. Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannen og Parkvesenet. Begge fraråder dispensasjon. Fritidsboligen er vist 30 meter fra sjøen og innebærer en omfattende utbygging på eiendommen. Tiltaket betyr en stor økning i det bebygde preget mot sjøen, noe som innebærer at landskapshensyn ikke vil bli ivarettatt. Plan- og bygningssjefen anbefaler at søknaden avslås.

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget viser til saksframstillingen som begrunnelse, og gir ikke dispensasjon som omsøkt 26.04.2019 for riving av gammel hytte og oppføring av ny fritidsbolig, jf pbl §§ 19-2 og 11.6. Det vises også til pbl § 1-8.

---

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef

---

Bjørn Harald Andersen  
Byggesaksleder

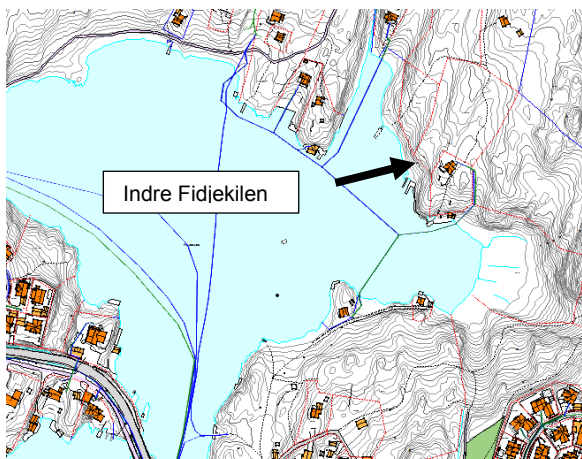
Trykte vedlegg

1. Søknad om dispensasjon
2. Situasjonskart
3. Tegninger
4. Uttalelse fra Fylkesmannen
5. Uttalelse fra Parkvesenet

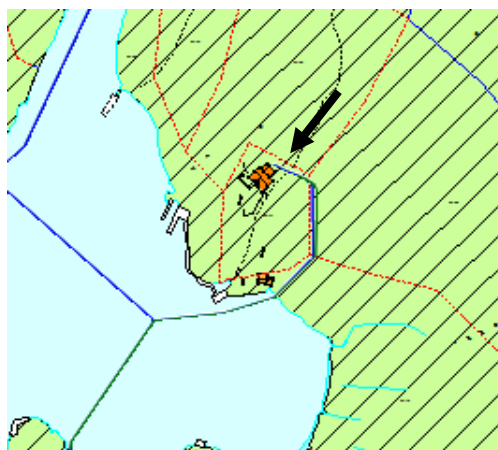
**Utrykte vedlegg:** Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

## SAKSFREMSTILLING

### Oversiktskart



Oversiktskart



Utsnitt kommuneplan

### Gjeldende plangrunnlag

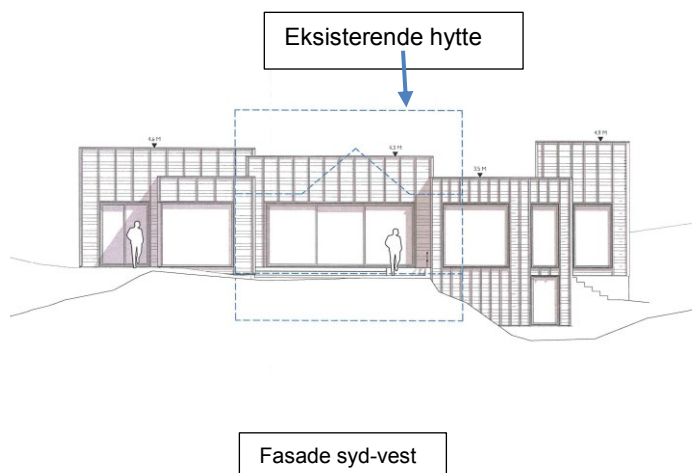
Området omkring omsøkte tiltak er uregulert, men i gjeldende kommuneplan avsatt som «landbruks-, natur- og friluftsmål og med hensynssone H530-friluftsliv.

### Eksisterende forhold



Det ligger i dag en gammel fritidsbolig på eiendommen, som er oppført i ca. 1960. Den er i en etasje, med et mindre loft og med bruksareal på 76 m<sup>2</sup>. Brygge tilhørende eiendommen ligger på nabo eiendommen mot vest.

### Søknaden



Flatnes Bygg Consult AS søkte 26.04.2019 p.v.a. Anne Karin Knausgård om dispensasjon for riving av gammel hytte og oppføring av ny fritidsbolig i etasje, med kjeller under deler av fritidsboligen. Kjelleren er vist uten målbart areal. Det opplyses at omsøkte tiltak holder seg innenfor et bruksareal, BRA på 120 m<sup>2</sup>.

Den gamle fritidsboligen er oppført i ca. 1960, er av enkel standard, er lite praktisk og passer ikke til den reelle bruken av eiendommen eller er i tråd med hva som ansees som normalt i dag.

Omsøkte fritidsbolig er vist plassert på samme sted som den gamle, har flatt tak og er vist bredere sett fra syd-vest enn den gamle.

Dispensasjon er begrunnet som følger:

- Det omsøkte er et høyst reelt behov for oppgradering for at videre godkjent bruk skal kunne sikres.
- Ombygging/tilbygg/påbygg er ikke et godt alternativ p.g.a. enkle konstruksjoner, liten veggykkelse, underdimensjonert bærende konstruksjoner, manglende isolasjon.
- Når man skal rive og gjenoppføre, vil det være hensiktsmessig å tenke nytt. Eksisterende hytte er relativt høyreist og fremtredende i landskapsbildet. Det er ingen gevinst i å kopiere dette.
- Flate tak sikrer en lav byggehøyde og forhindrer takflater som er som er synlig fra sjøen.
- Den nye hytta vil nødvendigvis ikke fremstå som større. Det bør vektlegges at den vil være betydelig lavere.
- Man har holdt seg innenfor 120 m<sup>2</sup> bruksareal.

### Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannen i Agder i brev datert 21.05.2019 og Parkvesenet i notat datert 26.06.2019.

Fylkesmannen viser til tidligere uttalelser og fraråder at det gis dispensasjon.

Parkvesenet fraråder at det gis dispensasjon og anbefaler at videre utvikling i området skjer etter en reguleringsplan.

### Merknader/protester

Det foreligger ikke protester fra naboer.

### Plan- og bygningssejers vurdering

Tidligere søknad:

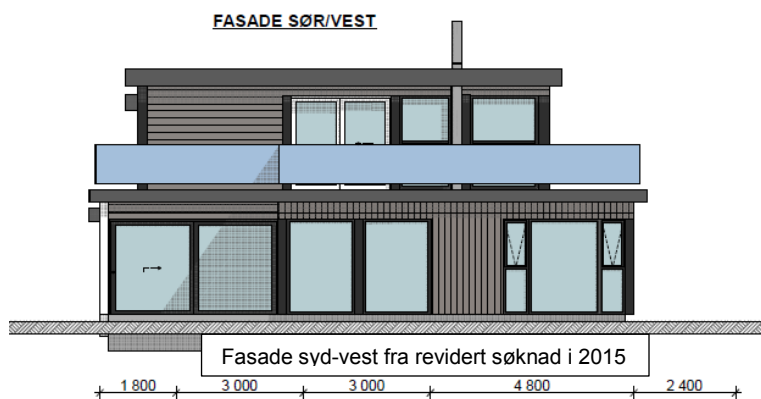
Det ble i 14.12.2015 søkt om riving av gammel hytte og oppføring av ny fritidsbolig. Denne er også vist med flatt tak, men vesentlig større enn den gamle, bruksareal på 265 m<sup>2</sup>.

Fylkesmannen var negativ og søker ble tilskrevet 08.04.2016 om fylkesmannens vurdering og gitt opplysninger om retningslinjer for størrelse på fritidsbolig (totalt 100 m<sup>2</sup>).

Reviderte tegninger ble sendt inn 21.06.2016 med samme utforming og et bruksareal som var redusert til 206 m<sup>2</sup>.

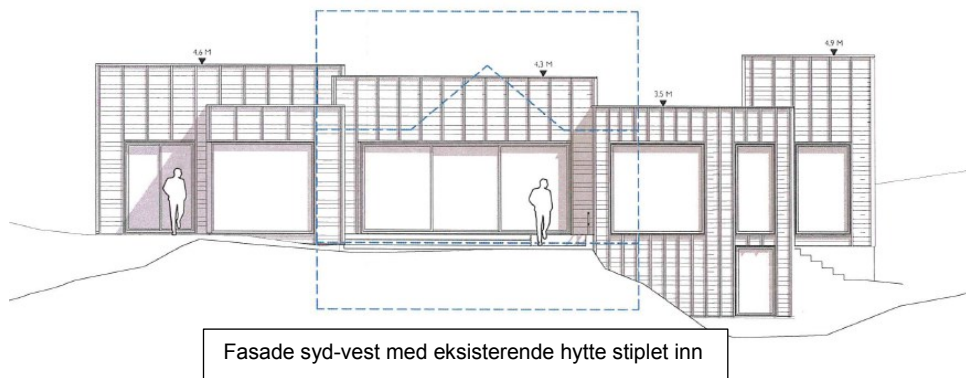
Fylkesmannen var denne gangen også negativ og søker ble tilskrevet 14.12.2016 med anmodning om å vurdere søknaden enda en gang.

Det kom ingen tilbakemelding fra søker og saken ble avsluttet.



Omsøkte tiltak:

Det søkes nå om dispensasjon for å rive den gamle hytta og sette opp en ny fritidsbolig i en etasje og med kjeller under en del av fritidsboligen. Kjelleren har ikke måleverdig areal. Bruksareal er oppgitt til 120 m<sup>2</sup>. Kopi av tegninger er vedlagt saken.



Forholdet til pbl § 1-8:

Hensynet bak tiltaksforbudet i strandsonen er å ivareta friluftsliv og landskapsverdier. Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, biologisk mangfold, friluftsliv og andre allmenne interesser. Riving av gammel og hytte og oppføring av ny vurderes å redusere dette vesentlig.

Forholdet til kommuneplanen:

Hensynet bak byggeforbudet i kommuneplanen er å sikre at landskaps-, natur- og friluftsinnteresser blir ivaretatt.

Hensynet bak plankravet er å sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området og behovet for infrastruktur og rekreasjonsområder, jfr. kommuneplanens bestemmelser § 2.

Vurdering:

Omsøkte tiltak viser riving av gammel hytte med et bruksareal på 76 m<sup>2</sup> og oppføring av ny fritidsbolig i en etasje med kjeller under deler av fritidsboligen, som ikke har målbart bruksareal. Totalt bruksareal er oppgitt til 120 m<sup>2</sup>. Tiltaket er plassert ca. 30 meter fra sjøen.

I LNF-området kan det etter søknad gis dispensasjon for mindre tilbygg og påbygg til eksisterende fritidsbolig, slik det er gjort på andre fritidsboliger i området for å oppnå en litt bedre standard.

Omsøkte tiltaket innebærer en relativt omfattende utbygging av eiendommen, som innebærer en stor økning i det bebygde preget mot sjøen inne i Indre Fidjekilen. Landskaphensyn ivaretas etter plan- og bygningssejens vurdering ikke.

Omsøkte tiltak er redusert i forhold til det som ble omsøkt i 2015, men fortsatt er bruksarealet større enn det retningslinjene for fritidsboliger sier, 100 m<sup>2</sup>.

Plan- og bygningssejfen mener at hensynene bak bestemmelsene, bl.a. plankrav og tiltaksforbud som det søkes dispensasjon fra og lovens formål § 1-1 4. avsnitt vedr. planlegging og forutsigbarhet vil bli vesentlig tilsidesatt.

Vilkårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger derfor ikke.

Plan- og bygningssejfen anbefaler at søknaden avslås.

Espen Pedersen 21.08.2019

# **Punkt 168/19: Ødegård/Dvergsnes - 96/12 og 96/17 mfl - detaljregulering - sluttbehandling**

## **Bilag**

Vedtak BYSTYR, 29102019, Sak 115/19, Ødegård/Dvergsnes - 96/12 og 96/17 mfl - detaljregulering - sluttbehandling

Vedlegg 1. Plankart, datert 06.08.2019

Vedlegg 1. Plankart, datert 06.08.2019

Vedlegg 2. Bestemmelser, datert 06.08.2019

Vedlegg 3. Sammendrag av høringsuttalelser, datert 06.08.2019

Vedlegg 4. Planbeskrivelse, datert 06.08.2019

Vedlegg 6.1. Landskapsvurdering kanal, rapport datert 30.08.2017

Vedlegg 5. Situasjonsplan

Vedlegg 6.2. Biologisk mangfold vurderinger, Agder naturmuseum 2014

Vedlegg 6.3 Dvergsnes, Miløvurderinger, Sweco, notat datert 21.08.2017

Vedlegg 6.4 Mulighetsstudie kanal: miljø, geologi, hydraulikk, Sweco, rapport, datert 09.07.2016

Vedlegg 6.5 Sulfid kartlegging, datert 09.11.2012

Vedlegg 6.6 Sulfid utredning, Cowi, datert 15.01.2018

Vedlegg 6.7 Grunnundersøkelser kanal , Multiconsult, datert 27.08.2013

Vedlegg 6.8 Geoteknikk - kanal -grunnforhold, stabilitet, fundamentering, datert 13.12.2017

Vedlegg 6.9 Marin kartlegging, nord og sør for kanal, Sweco rapport, datert 13.12.2017

Vedlegg 6.10 Kulturminner under vann, Norsk Maritim museum, rapport juni 2014

Vedlegg 6.11 Arkeologiske registreringer - rapport datert 03.01.2018

Vedlegg 6.12 Vurdering av påvirkning på vannmiljø, datert 01.04.2019

Vedlegg 6.13 Barn – og unges medvirkning, januar 2018

Vedlegg 7. Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse

Vedlegg 8. Tidligere politiske vedtak



**Arkivsak-dok.** 200601910-340  
**Saksbehandler** Jøran Syversen

**Saksgang**  
By- og miljøutvalget  
Bystyret

**Møtedato**  
26.09.2019  
29.10.2019

### **Ødegård/Dvergsnes - 96/12 og 96/17 m.fl. - detaljregulering - sluttbehandling**

Planområdet Ødegård ligger på Dvergsneshalvøya i Kristiansand kommune, og blir en fortsettelse av utbyggingen som foregår på Dvergsnes. Her er det i dag spredt bebyggelse som består av både fritidsbebyggelse og helårsboliger, i tillegg til to tidligere gårdsbruk. Tilgrensende arealer og nærområdet vest og nordvest for planområdet består av blandet, nyetablert boligbebyggelse med tett utnyttelse med eneboliger, rekkehus, to - og firemannsboliger og leilighetsbygg. Mot nord, sør og øst grenser planområdet til sjøen. Planområdet omfatter også et areal nord for Dvergsnesbukta.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for ca. 175 nye boenheter samt at den innregulerer 23 boenheter som er der i dag, samt noen hytter. Planen legger også til rette for ca. 100 båtplasser i tillegg til de som er etablert der i dag. Ny bebyggelse planlegges i hovedsak på de to gårdsbrukene, samt noe fortetting av eksisterende hytte – og boligeiendommer. I planområdets ubebygde arealer mot vest foreslås det etablert ny bebyggelse med flate tak og relativt høy utnyttelse i form av leilighetsbygg og konsentrert småhusbebyggelse. I det allerede bebygde området foreslås det en fortetting basert på småhusbebyggelse som innpasser seg mer med omgivelsene. Her legger planen til rette for bygningstyper som er mer tradisjonelle i form, men med relativt høy utnyttelse.

Planforslagets viktige grep er at man graver ut en kanal mellom Dvergsnesbukta i nord, og nærmest i rett linje mot Kones/Børresvågen i sør. Kanalens største bredde vil være ca.20-25 m, minste bredde ca. 6 m. Total lengde for kanalen vil være ca.500 m. Langs hele kanalens østre side anlegges offentlig promenade. På vestsiden følger kanalen Gamle Dvergsnesvei. I deler av kanalen tilrettelegges det for småbåtplasser.

I tillegg til båtplasser i kanalen er det regulert inn båtplasser i nord på Ødegård hvor det skal tilrettelegges for en tilgjengelig gangrampe langs fjellet. I tillegg til to lekeplasser innenfor planområdet, skal det tilrettelegges for en badestrand i nordøst av planen på gamle Ødegård. I sør skal arealet som er skjærgårdspark oppgraderes og tilrettelegges for allmennheten med turstier og møteplasser. Nord i planområdet skal det anlegges en tursti som gangforbindelse mot etablert boligfelt og det skal anlegges bademulighet i dette området også. Planforslaget vil binde sammen tiliggende områder med turstier slik at det blir sammenheng av kyststier i området.

I etterkant av første og andre gangs offentlig ettersyn er det kommet inn mange merknader som det er tatt stilling til. I en så stor og til dels kompleks plan er det naturlig at det kommer noen endringer som følge av innspill, og derfor ble planforslaget lagt ut på ny høring for å høre de endringene som ble gjort med bakgrunn i innspillene fra første gangs høring. Totalt vil området på Ødegård/Dvergsnes få en bebyggelsesstruktur som blir en fortsettelse av utbyggingen som foregår på Dvergsnes men med en annen kvalitet ved at området ligger veldig nær sjøen på alle kanter. Kanalen vil være et viktig grep som skaper identiteten for

området, og det er jobbet mye med at denne skal realiseres før noen boliger kan etableres. Dette for å sikre gjennomføringen av kanalen.

En fortetting på gamle Ødegård i øst av planområdet er krevende med mange eiendomsbesitter med veldig ulikt utgangspunkt. Plan-, bygg - og oppmålingsetaten har vært opptatt av en fortetting som skal gi kvaliteter og utnytter arealene effektivt samtidig som ikke alle tomter er like godt egnet til fortetting. Det er viktig å få åpnet opp for allmennheten mot sjøen der det har vært mulig å skape offentlige rom. Det foreslås mye ny bebyggelse i 100 – meters beltet. Dette anbefales akseptert, da området i dag er privatisert. For at planen skal få de kvaliteter som kreves er noen tomter erstattet med friområde og noen høyder på bebyggelsen er redusert til to etasjer. Det er fortsatt ikke enighet blant alle eiendomsbesitter innenfor planområdet om arealdisponeringen, og det er en prosess som tiltakshaver må inn i med forhandlinger med flere enkelt grunneiere. Med en vedtatt plan er det lettere for tiltakshaver å kunne gjennomføre disse forhandlingene. Planområdet ligger ikke optimalt plassert i forhold til å innfri kriteriene i kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategien i forhold til å være sentralt plassert nær bussmetroaksen bl.a. Samtidig har kommunen investert i god infrastruktur i området med vann/avløps anlegg, skole, osv. som ligger til rette for den fortetting som foreslås. Planforslaget har noen spennende kvaliteter med kanalen som kan skape noe nytt i område, og som er med å binde sammen grønnstrukturen med en sammenheng i kyststien.

Teknisk direktør anbefaler at planforslaget vedtas.

#### Forslag til vedtak

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Ødegård/Dvergsnes 96/12 og 96/17 m.fl. med plankart sist datert 06.08.2019 og bestemmelser sist datert 06.08.2019.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å fremlegge en utbyggingsavtale.
3. Kostnader til drift av offentlig grønnstruktur og kommunalteknisk infrastruktur skal innarbeides ved neste rullering av handlingsprogrammet.
4. Bystyret vedtar at nytt veinavn er Ødegårdsveien.

Terje Lilletvedt  
Teknisk direktør

Venke Moe  
Plan- og bygnings sjef

### **Lovpålagte vedlegg**

1. Plankart, sist datert 06.08.2019
2. Bestemmelser, sist datert 06.08.2019
3. Sammendrag av høringsuttalelser, datert 06.08.2019
4. Planbeskrivelse, sist datert 06.08.2019

### **Bakgrunnsstoff**

5. Situasjonsplan
- 6.1 Landskapsvurdering kanal 30.08.2017
- 6.2 Biologisk mangfold, Agder naturmuseum 2014
- 6.3 Dvergsnes, miljøvurderinger, notat datert 21.08.2017
- 6.4 Mulighetsstudie kanal. Miljø, geologi, hydraulikk, rapport datert 09.07.2016
- 6.5 Sulfid kartlegging, rapport datert 09.11.2012
- 6.6 Sulfid utredning, rapport datert 15.01.2018
- 6.7 Grunnundersøkelser kanal, rapport datert 27.08.2013
- 6.8 Geoteknikk – kanal – grunnforhold, stabilitet, fundamentering, datert 13.12.2017
- 6.9 Marin kartlegging, nord og sør for kanal, rapport datert 13.12.2017
- 6.10 Kulturminner under vann, Norsk Maritimt museum, rapport juni 2014
- 6.11 Arkeologisk registrering, rapport datert 03.01.2018
- 6.12 Vurdering av påvirkning på vannmiljø, rapport datert 01.04.2019
- 6.13 Barn – og unges medvirkning, januar 2018
7. Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse
8. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken.

## BAKGRUNN FOR SAKEN

SPISS Arkitektur & Plan AS fremmer på vegne av HSH Eiendom AS og BHL Eiendom AS detaljreguleringsplan for Ødegård gnr/bnr 96/12 og 17 m.fl. Planen har til hensikt å legge til rette for etablering av boliger med tilhørende infrastruktur, samt formalisere og legge til rette for etablering av kanal, offentlige friområder og sikre adgang til sjønære områder for allmennheten. Inkludert i dette ligger det å tilrettelegge for tiltak i Skjærgårdsparken i sør av planområdet for å fremme tilgjengelighet for allmenheten.

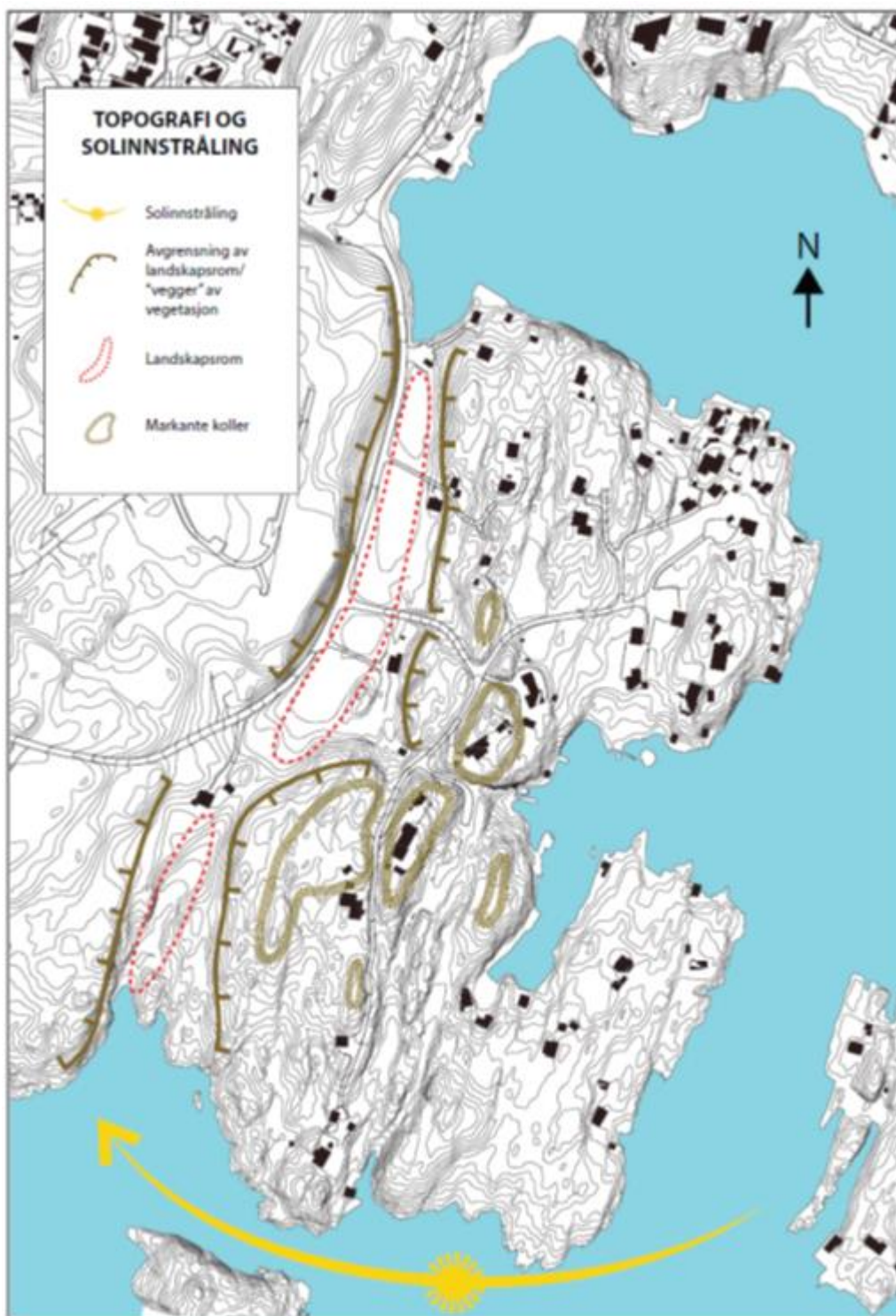
## Dagens situasjon

Planområdet Ødegård ligger på Dvergsneshalvøya i Kristiansand kommune. Her er det i dag spredt bebyggelse som består av både fritidsbebyggelse og helårsboliger, i tillegg til to tidligere gårdsbruk. Tilgrensende arealer og nærområdet mot vest og nordvest består av blandet, nyetablert boligbebyggelse med tett utnyttning med eneboliger, rekkehus, to - og firemannsboliger og leilighetsbygg. Mot nord, sør og øst grenser planområdet til sjøen.

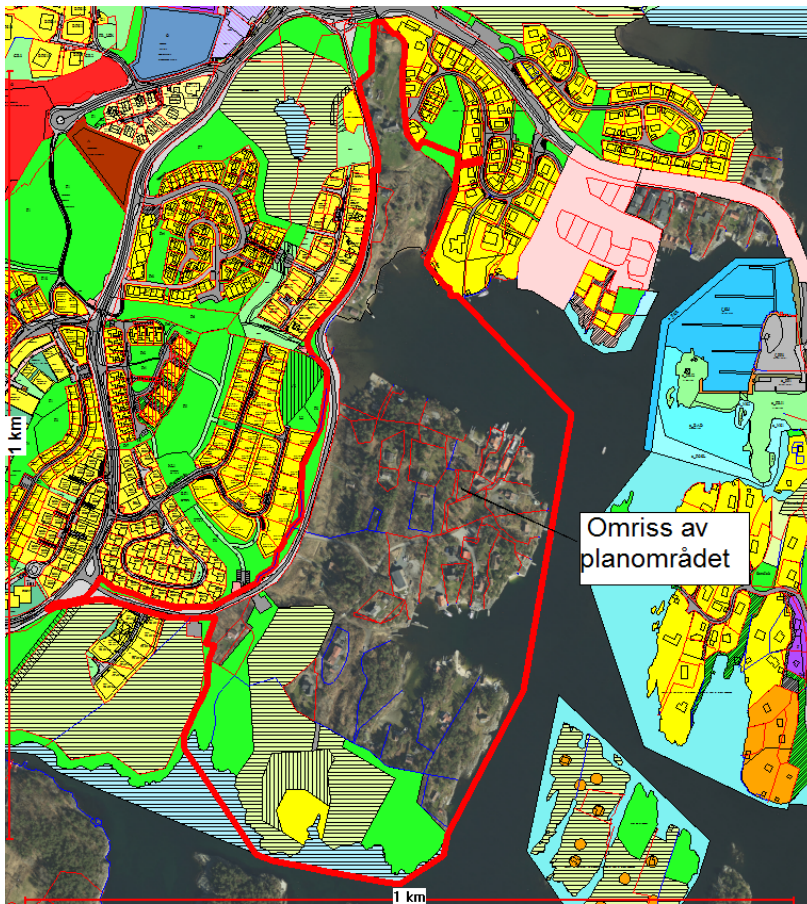


Lokalisering av planområdet

Planområdet er totalt på om lag 280 daa inklusive de arealer som ligger i sjø innenfor planområdet. Landskapet er kupert og danner en halvøy mot Dvergsnesbukta. Topografien på halvøya har en klar nord-sør-gående retning og avgrenses av et daldrag langs Gamle Dvergsnesveien på vestsiden. Her er det planlagt å etablere en kanal. I områdets sør-østlige del er det 6 hytter av eldre dato, den eldste fra 1930 - tallet. Resterende del av området som grenser til sjøen mot Fidjekilen / Dvergsnesbukta består av blandingsbebyggelse (helårs / fritids) bebyggelse. Totalt er det en samlet bebyggelse på i størrelsesorden 32 boenheter/hytter. Denne bebyggelsen er bygget ut over en periode fra 1960/70 til slutten av 1990 - tallet.



Kart over planområdet i sør som viser markante koller, landskapsrom, vegger i vegetasjonen og solretning



*Omriss av planområdet med tilliggende nyere planer, og med eiendomsgrenser påtegnet.*



*Skråfoto over Ødegård sett fra nord mot sør*

Flere utbygger har kommet til gjennom prosessen og har hånd om majoriteten av eiendommer innenfor planområdet i sør, men det er fortsatt enkelt grunneiere som er innlemmet i planen.

## Planens innhold

Området reguleres til bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, blokkbebyggelse, garasjeanlegg for blokkbebyggelse, lekeplass. Videre reguleres området til fritidsbebyggelse-frittliggende, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Totalt legger planen til rette for ca. 175 nye boenheter samt at den inn regulerer 23 boenheter som er der i dag, samt noen hytter.

I planområdet ubegyggede arealer foreslås det etablert ny bebyggelse med moderne uttrykk og relativt høy utnyttelse i form av leilighetsbygg og konsentrert småhusbebyggelse. I det allerede bebygde området foreslås det en grad av fortetting basert på småhusbebyggelse som innpasser seg mer med omgivelsene. Her legger planen til rette for bygningstyper som er mer tradisjonelle i form, men med moderne i uttrykk og relativt høy utnyttelse. Det er også omregulering av fritidsboliger til helårsboliger.

Tomtestørrelsene varierer, men imot vest er det høyest utnyttelse med tomter fra ca 200 m<sup>2</sup> og oppover til ca. 350 m<sup>2</sup> for rekkehustomter og eneboliger i rekke.

Planforslagets viktige grep er at man graver ut en kanal mellom Dvergsnesbukta i nord, og nærmest i rett linje mot Kones/Børresvågen i sør. Kanalens største bredde vil være ca. 20-25m, minste bredde ca. 6m. Totalt lengde for kanalen vil være 512 m. Langs hele kanalens østre side anlegges offentlig promenade. På vestsiden følger kanalen Gamle Dvergsnesvei. I deler av kanalen tilrettelegges det for småbåtplasser. I tillegg til båtplasser i kanalen er det regulert inn båtplasser i nord på Ødegård hvor det skal tilrettelegges for en tilgjengelig gangrampe langs fjellet. Total legges det til rette for ca. 100 båtplasser i tillegg til de som er der i dag. Båtplassene skal sikres for boenheter innenfor planområdet.

I tillegg til to lekeplasser innenfor planområdet, skal det tilrettelegges for en badestrand i nordøst av planen på gamle Ødegård. Det skal oppgraderes en kvartalslekeplass i vest utenfor planområdet innenfor Dvergsnes området. I nord skal det anlegges en tursti og det tilrettelegges for anleggelse av en badestrand. I sør skal arealet som er skjærgårdspark oppgraderes og tilrettelegges for allmennheten med turstier og møteplasser.



*Fotomontasje av kanal med boliger*

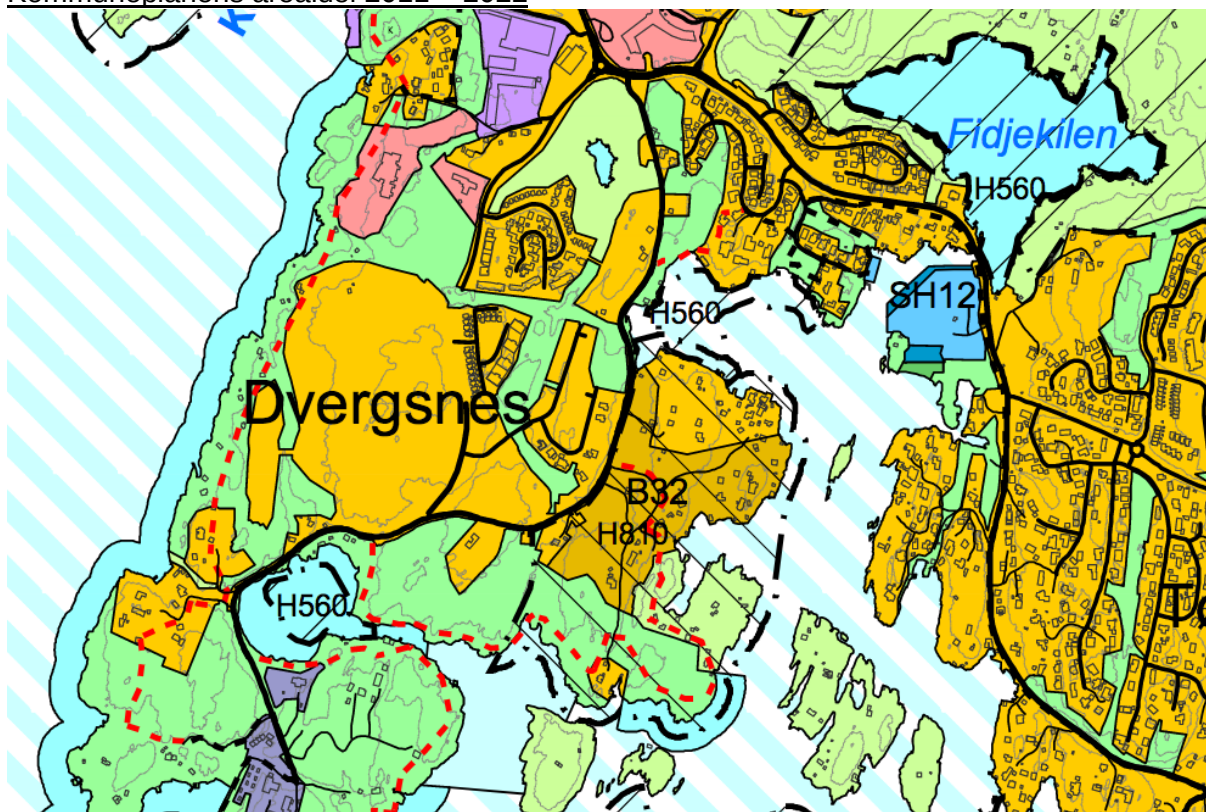


Illustrasjonsplan for planområdet i sør.

## PLANPROSESSEN

### Gjeldende planer

- Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2017 – 2030
- Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022



Utsnitt av kommuneplanens arealdel med felt B32, med de ulike arealkategorier.

Ødegård er avsatt som nytt boligområde i B32 i kommuneplanens arealdel. Reguleringsplanen er i tråd med denne.

De aktuelle arealbruksformålene i kommuneplanen er:

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende og nye boliger
- Grøntstruktur
- LNF-område
- Bruk og vern av sjø og vassdrag – friluftsområde og kombinerte formål i sjø og vassdrag
- Kyststi

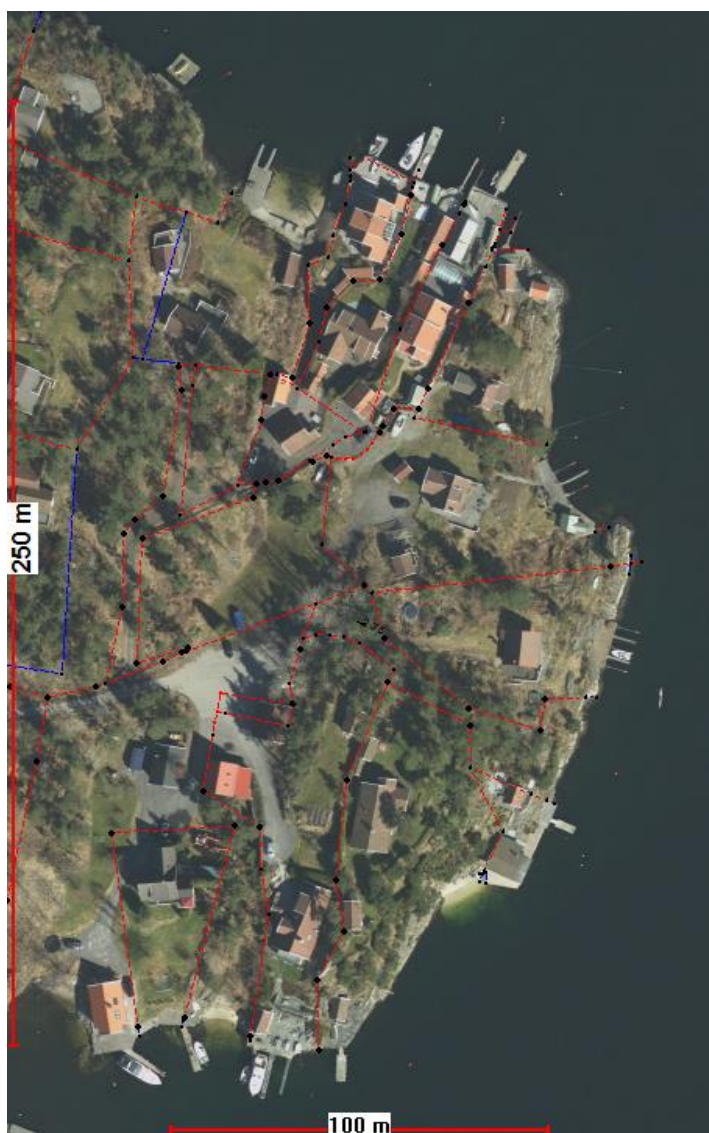
Ødegårdhalvøya er omfattet av hensynssone H810 – gjennomføringssone, som tilsier at området krever en felles plan som områdeplan. Dette ble avklart i egen sak for Bystyret den 21.03.12 i sak 45/12, hvor det ble vedtatt at planen for Ødegård endres til detaljregulering.

I konsekvensvurderingen av Ødegård i kommuneplanen heter det: *Arealet i øst kan fortettes med boligbebyggelse lik dagens, uten store konsekvenser. Grunnen til dette er at store deler av arealet og strandsonen allerede i dag oppfattes som privatisert. Ved en vesentlig høyere utnyttelse enn dagens bebyggelse, må virkningene på landskapet utredes særskilt.*

Den midtre delen av halvøya består hovedsakelig av kollepartier med gjengrodd beitearealer og noe bebyggelse, mens den østre del av halvøya er bebygd med hytter og boliger, med et nokså tett nettverk av sideveier. Det er i dag en adkomst til området fra Dvergsnesveien.

Områdets nordøstre del har noen eiendommer som er helt nedbygd mens det andre steder er et spredbygd preg bestående av frittliggende boliger og hytter av varierende størrelse i hovedsak med tradisjonell saltaksform. Strukturen i området bærer preg av å ha blitt til over lang tid uten noen fastlagt plan, og kan fremstå noe tilfeldig. Eiendomsgrenser følger ikke nødvendigvis naturlige linjer i terrenget, og bygningsmassen er plassert deretter. Østre del av Ødegårdhalvøya markerer et skille mellom utviklingsområdet og fortettingsområdet. Men også østre del av Ødegårdhalvøya vil bli forandret med tettere bebyggelse, men kan forsvares innenfor det kommuneplanen legger opp til i dette området.

I overgangen rundt høydedraget vil det bli en delvis åpen struktur som formidler overgangen mellom blokkbebyggelsen og fortettingsområdet. Det er vist muligheter for en stor grad av fortetting også i eksisterende bygningsmiljø. Ved å samle flere av eiendomsbesitterene i området har man kunnet etablere en sammenhengende fortettingsstruktur som rydder opp i både eiendomsstruktur, veistruktur og bebyggelsesstruktur i området.



Ortofoto av den østre delen av Ødegård/Dvergsnes

#### Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2017 – 2030

I samfunnsdelen er det fire satsningsområder:

- Samskaping som drivkraft.
- Kompetanse for verdiskaping.
- Deltakelse og tilhørighet.
- Byvekst med kvalitet.

Overordna mål er bl.a. at byen skal ha byvekst med kvalitet. Kristiansand skal være en kompakt by med urbane kvaliteter, attraktive bydeler og klimavennlig transport.

I forhold til målene for samfunnsdelen vil det være gode argumenter at man bygger opp om allerede etablert infrastruktur som skole, barnehage, vann – og avløp, samt at muligheter for enda mer høyfrekvent buss ligger til rette med Dvergsnes som et stort utbyggingsområde som har bussvei inn i feltet som kan utnyttes.

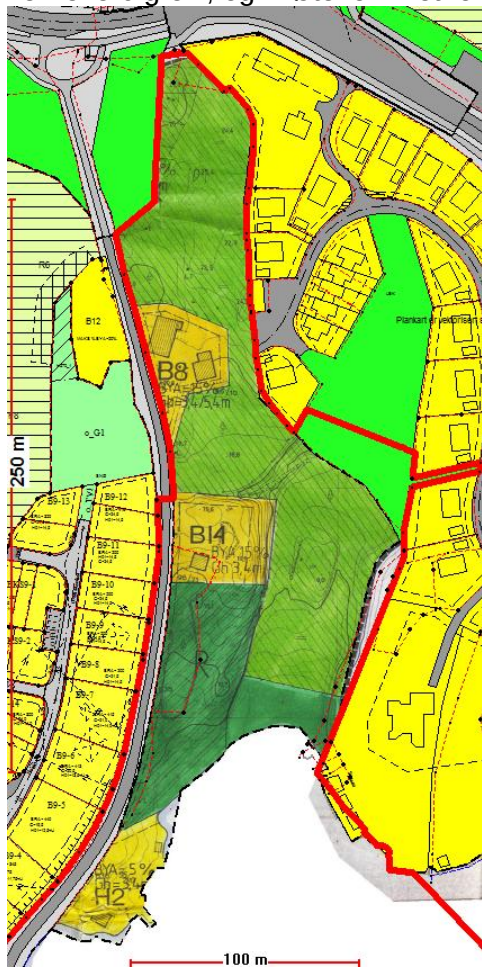
Samtidig ligger området for usentralt til for å si at det oppfyller alle pkt. som samfunnsdelen påpeker som en god arealpolitikk. For å kunne gjøre det må boligområdet ligge sentralt inn mot bydelssentret som i dette tilfellet er Rona.

### Reguleringsplan

#### **Plan 604, Dvergsnes areal B, stadfestet 16.12.87**

Gjeldende plan i nord hjemler i felt B8 (selve gårdstunet) ett hus, i B14 hjemles det 2 nye boliger i tillegg til 1 eks. hus. og H2 stadfestes som hytte. Arealet rundt gården er regulert til landbruk, mens arealet ned mot sjøen er regulert til friområde.

Nytt planforslag har videreført mye av planen, men flyttet byggeområde B14 i forhold til verneverdig eik, og imøtekommet forslag fra bl.a. velforening om tursti og friområde.



*Gjeldende plan i nord innenfor rød strek, som beskrevet over.*

#### **Plan 935, Dvergsnes felt B, sørlig del 96/26, vedtatt 20.06.2007**

Deler av gamle Dvergsnesvei er omregulert i ny plan til gang/sykkelvei, samt at det mot vest er innarbeidet fortau fram til hovedvei.

#### **Plan 782, Kones/Børresvågkilen, vedtatt 13.09.2000**

Deler av planen som er regulert til parkering er blitt i ny plan omregulert til vei og friområde, samt at deler av friluftsområde er blitt boligområde, kanal og deler av friluftsområde har blitt omregulert til friområde, samt at deler av friområde er regulert til kanal. Kulturlandskap er omregulert til friområde.

## Tidligere saksgang

Byutviklingsstyret, sak 323/05 og 469/05

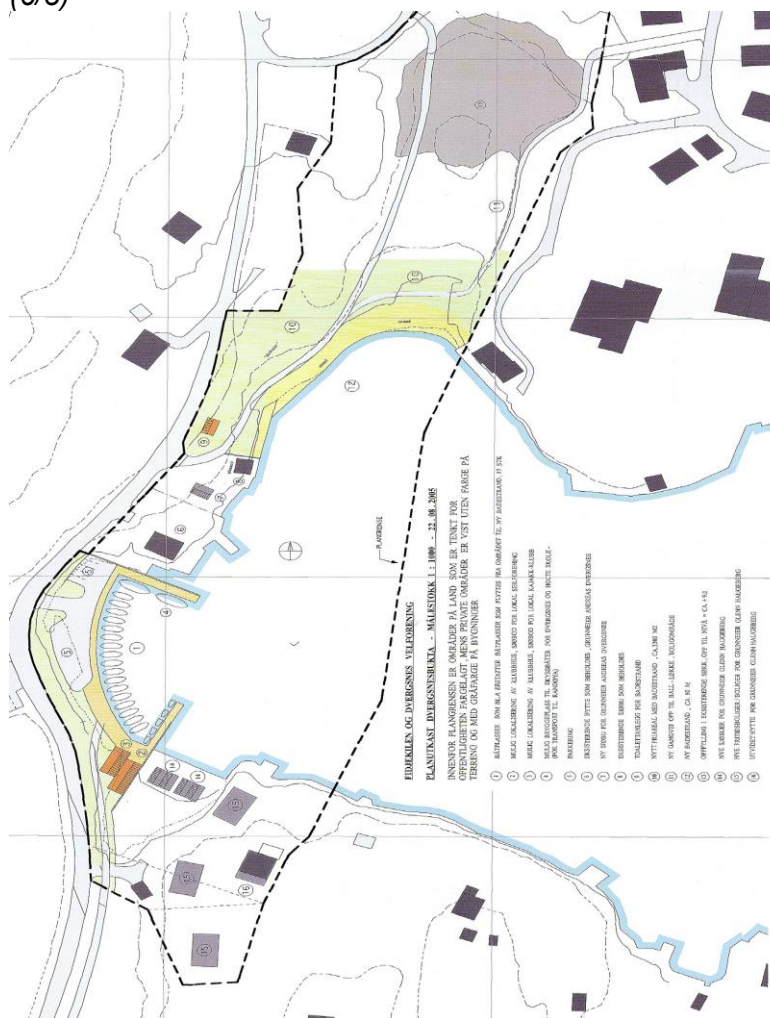
I nevnte saker vedtok byutviklingsstyret følgende:

*"Det bør utarbeides reguleringsplan for halvøya og tilhørende kyst langs Dvergsnesbukta."*

Byutviklingsstyret, sak 67/07

Slikt vedtak ble fattet:

*"Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og kan ikke gi sin tilslutning til innsendt prinsippøknad av 10.01.2007. Imidlertid imøteses en reguleringsplan for halvøya og tilhørende kyst langs Dvergsnesbukta, som tidligere vedtak i 2005 viser. (6/3)"*

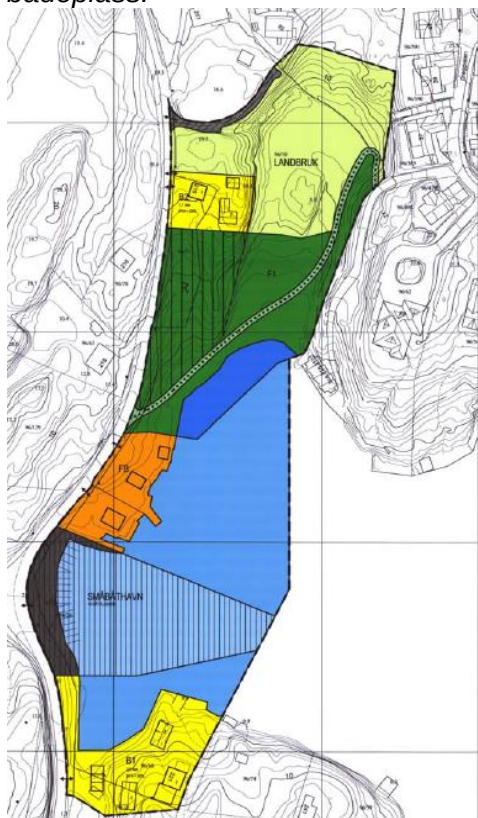


Skisse som lå til grunn for prinsippsak

Byutviklingsstyret, sak 238/08

Slikt vedtak ble fattet: 1. Byutviklingsstyret vedtar å ikke legge forslag til reguleringsplan for Dvergsnesbukta - indre del – Vestre Fidjekilen sist datert 23.04.2008, med bestemmelser sist datert 07.04.2008, ut til offentlig ettersyn. 2. Byutviklingsstyret er positive til reguleringsplanen for Dvergsnesbukta – indre del – vestre Fidjekilen, sist datert 23.04.08 med bestemmelser sist datert 07.04.08. 3. Reguleringsplanen må ses i sammenheng og tilpasses tilgrensende Ødegård/Dvergsnes reguleringsplan (arkivnr: O: plan: 1049, dato 08.03.07). Dette gjelder spesielt B1 området med boliger i sør. 4. Byutviklingsstyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder teknisk direktør om å

legge fram forslag til utbyggingsavtale samtidig som reguleringsplan fremmes for 1. gangsbehandling. Utbyggingsavtalen bør inneholde grønn infrastruktur som kyststi og badeplass.



Plankartet som ble fremmet og som skulle innarbeides i planen for Ødegård/Dvergsnes med noen forutsetninger.

Bystyret, møte 21.03.12

I prinsipp sak om områdereguleringer vedtok bystyret 21.03.12 følgende i vedtakspunkt 4: "Følgende planer endres til detaljregulering eller startes som detaljregulering: a. Lumber - endres til detaljregulering b. Kvartal 2 - endres til detaljregulering c. Kvartal 7 - endres til detaljregulering d. Strømsheia - endres til detaljregulering e. **Ødegaard - endres til detaljregulering**

Byutviklingsstyret, sak 238/12

Denne saken handler om å vedta planprogrammet som har vært på høring: Planprogrammet for Ødegård/Dvergsnes, detaljreguleringsplan, sist revidert 21.11.2012 godkjennes.  
(Enst)

### Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til 1 gangs offentlig ettersyn i perioden 09.11.2018 – 21.12.2018. Det kom inn 45 merknader. Til 2 gangs offentlig ettersyn lå planforslaget ute i perioden 12.04.2019 – 31.05.2019 hvor det kom inn 23 merknader. I eget vedlegg følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering.

Hovedproblemstillingene i innkomne merknader er:

Påpeker samfunnsdelens arealstrategi og målene her som ikke blir oppfylt i denne planen. Kristiansand skal være en kompakt by med urbane kvaliteter, attraktive bydeler og klimavennlig transport. I forhold til målene for samfunnsdelen vil det være gode argumenter at man bygger opp om allerede etablert infrastruktur som skole, barnehage, vann – og avløp. Området bygger også opp om enda mer høyfrekvent buss der det ligger til rette med Dvergsnes som et stort utbyggingsområde som har bussvei inn i feltet som kan utnyttes.

Samtidig ligger området for usestralt til for å si at det oppfyller alle pkt. som samfunnsdelen påpeker som en god arealpolitikk. For å kunne gjøre det, må boligområdet ligge sentralt inn mot bydelssentret som i dette tilfellet er Rona.

Det blir påpekt om området tåler enda flere båtplasser, og hvordan vannkvaliteten i området blir tatt vare på. Forurensning: På grunn av områdets landlige beliggenhet foreligger det ikke mistanke om forurenset grunn, og det er derfor ikke foretatt miljøtekniske undersøkelser av løsmassene. De 100 båtplassene som det er tilrettelagt for skal ikke være en tradisjonell båthavn med opplag og slipp. Her er du avhengig av å bruke etablerte fasiliteter andre steder, og du vil unngå en del trafikk som kan skade miljøet. Samtidig er det i notat om belastninger i fjorden konkludert med at denne merbelastningen som det tilrettelegges for er innenfor hva fjorden kan tåle. Det er videre stilt krav til prøvetaking av sedimenter i sjøen som skal være referansepunkter og evt. avbøtende tiltak skal utføres.

Det påpekes at området får en for høy utnyttelse og det sees ikke på hva som er gjort av vurderinger for det østre delen av området som kan tåle en moderat fortetting. Utbyggingen som det tilrettelegges for med tradisjonell feltutbygging i nordvest og fortetting i nordøst av planområdet, legger til rette for en variert bebyggelse som er ønsket. I større feltutbygginger er det ønskelig å tilby flere boligtyper med variert pris, bl.a. for å unngå at det tilrettelegges for en homogen boliggruppe. For boligområdet i nordøst er det noe mer stedstilpasset bebyggelse med noe større tomter. Her er det variert utnyttelse på tomtene, med noen godt utnyttede tomter som ligger i nord, og den utnyttelsen som det tilrettelegges for kan forsvares. Det er erfaringer med at det vil komme søknader om fortetting i ettertid der planen ikke har tilrettelagt for utbygging på store tomter som har fortettingspotensial

### **Endringer etter offentlig ettersyn**

Endringer etter 1. gangs offentlig ettersyn er redegjort for i saksframlegg til 2. gangs offentlig ettersyn s. 5 - 6. Etter 2. gangs offentlig ettersyn er det gjort små endringer som kan imøtekommes som ikke skal være vesentlige endringer.

Det er stilt rekkefølgekrav til utbedring av stisystemet i vest innenfor naboplanen Kones/Børresvågen som binder sammen områdene til en sammenhengende kyststi. Det er endret litt på formålene mellom BAA1, BSB7 og BUN1 slik at det blir litt avstand mellom private båtplasser og brygge som skal være tilgjengelig for allmennheten. O\_VB6 er regulert inn for bademulighet/utsetting av kano/kajakk. BKS8 er arrondert slik at tomtene får en innbyrdes naturlig overgang. BFS9 har fått utvidet byggegrensen noe mot øst, da disse tomtene er store og kan utnyttes bedre i forhold til solen med denne endringen. Tomtene 16-17 innenfor BFS3 har fått endret litt på atkomsten. Byggeområdet BKS11 og o\_GT3, har innskrenket arealet noe og følger eiendomsgrense mot naboområdet i øst. Det er gjort mindre justeringer på byggegrenser på tomtene

### **Medvirkning**

Tiltakshaver har avholdt møter direkte med hver enkelt berørt grunneier og kommunen har hatt møte med noen enkeltgrunneiere for å diskutere innspill og løsninger til planen.

Det er avholdt møter med velforeninger i området samt elevråd ved skolene for å orientere om planarbeidet. Innspill og betraktninger derfra er tatt med i den videre prosessen. I februar 2018 ble det gjennomført en samling på Dvergsnes skole hvor elever som bor i nærområdet / elevrådet deltok for å gi innspill til planen. Resultater fra møtet er oppsummert i egen rapport. Innspillene som er kommet inn vil brukes i videre arbeid med utomhusplanene og innhold i de forskjellige leke/grøntområdene.

### **Samarbeidsgruppa for bydelen**

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppe øst og merknader fra samarbeidsgruppa er imøtekommet i planforslaget.

## PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

### Kulturminner

Av nyere tids kulturminner er det forholdsvis lite som vurderes bevaringsverdig. Det gamle gårdshuset på gnr/bnr 96/12 vurderes ikke som så unikt at det vil være naturlig å tillegge det verneverdi. Bygget antas oppført på tidlig 1800-tall. Likeledes har de gamle bygningene på gnr/bnr 96/17 nådd et forfall som tilsier at det vil være vanskelig å se at det er noen større grad av bevaringsverdi i denne bygningsmassen. Denne bygningsmassen antas oppført rundt 1850. Av øvrig bygningsmasse er det meste av nyere dato, en del av hyttene er fra 40-, 50- og 60-tallet uten at noen av disse fremstår som spesielt verdifulle med tanke på kulturhistorisk verdi.

Gårdshuset på gnr/bnr 96/20 fremstår som et tidstypisk gårdshus fra 1800-tallet. Gården er et eksempel på et stedstypisk blandingsbruk mellom jordbruk og fiskeri. Bygningen karakteriseres bl.a. av å være plassert i ly for vær og vind, i motsetning til dagens bygninger som ofte plasseres vær- og vindutsatt for å oppnå utsikt. Bygningen er godt vedlikeholdt, og reguleres som bygning som inngår i planen. Det planlegges ikke noe ytterligere formelt vern av denne.

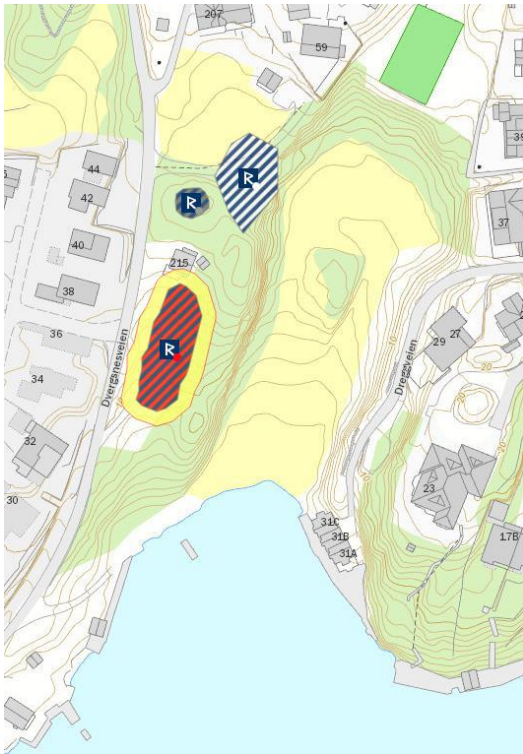
### *Fylkesarkeologens registrering av automatisk fredede kulturminner.*

Offentlige databaser over kulturminner angir deler av Ødegårdområdet som viktig kulturlandskap. Det er registrert en større steinalderboplass i planens randzone, men utenfor planområdet. Fylkeskonservatoren i Vest-Agder har fått oversendt boreprøver fra grunnundersøkelsene og basert på disse anses potensialet for funn for å være lavt, fordi det ikke ble funnet torvlag (gammel markoverflate) i boreprøvene.

Fylkeskonservatoren foretok undersøkelser i marken høsten 2017 og fant flint i nordre del av halvøya. Dette karakteriseres som et løsfunn.

Rapporten fra Fylkeskonservatoren datert januar 2018 og detaljert undersøkelse fra juli 2017 viser at det er ett automatisk fredet kulturminne (ID:81375-1), en steinalder lokalitet som kommunen søker frigitt ved dispensasjon for vernebestemmelsene i kulturminneloven hos Riksantikvaren. Riksantikvaren finner at reguleringsplan for Ødegård/ Dvergsnes kan godkjennes under forutsetning av at det først foretas en arkeologisk utgravning av de berørte kulturminnene, før tiltak etter planen realiseres. Kulturminnet, id 81375 skal merkes i plankartet som bestemmelsesområde og gis nr. # 1.

Rapporten påpeker også en uavklart gravrøys (ID:236470-0) og en eldre bosetting (ID:106574-1). Endelig avklaring av gravrøysa vil kreve fjerning av eiketreet som gror oppå røysa, noe som ikke vil bli gjort. Lokaliteten gis hensynssone bevaring (560) slik at verneverdig eik sikres i planen med en gravrøys under som ikke er undersøkt. Den siste lokaliteten (ID:106574-1) er gjennom undersøkelser avskrevet som kulturminne og tas ikke inn i planen med vernebestemmelser. Det er registrert rester etter en kraftig steinmur syd i området, men denne tillegges ikke verneverdi.



*Området som søkes frigitt er den store flaten med rød/gul skravur, den blå i nordøst er avskrevet og den lille ligger under vernet eiketre.*

Norsk Maritimt Museum foretok i juni 2014 en marinarkeologisk undersøkelse av områdene nord og syd for den planlagte kanalen. Undersøkelsene ble foretatt av dykkere ved visuell observasjon, systematisk sonding av bunnmassene og prøvestikk med solding med tanke på steinalderfunn. Foruten en mindre båtdel som karakteriseres som et løsfunn, ble det ikke påvist vrakrester eller andre artefakter verken nord eller syd for kanalen. Museet har derfor ingen merknader til planen.

### Barn og unges interesser

Det er ikke gjort registreringer på verdifulle arealer for barn og unge som vil gå tapt som følge av planforslaget. Planforslaget legger til rette for to sandlekeplasser samt en badestrand i nord, en i nordøst på Ødegård samt et stort areal i sør hvor det skal tilrettelegges med turstier, badeplasser og evt, andre møteplasser. Det er også krav til utbedring av eksisterende kvartalslekeplass innenfor Dvergsnesfeltet i vest. Anleggelse av kanalen vil også være et element som kan ha interesse for barn og unge. Medvirkningen som har vært gjennomført har ført til innspill som kan imøtekommes ved detaljering av de elementer som skal inn i grøntstrukturen som skal anlegges. Viser ellers til planbeskrivelsen, og det som står under skole og barnehage.

Badestranden i nord (o\_VB4) er vurdert på nytt av parkvesenet etter innspill og vedtak til offentlig ettersyn. Erfaringer fra områder som er bevokst med sivplanter er at det er vanskelig å bli helt kvitt disse. Parkvesenet vil i utomhusplanen for området gå i detalj om denne badestranden, men ser at området best egner seg til å anlegge en badebrygge, men med god tilrettelegging på landsiden. Her er det potensialer til å lage et tiltalende friområde.

### Universell utforming

Utformingen av boligene vil følge TEK17, der det stilles krav til universell utforming og tilgjengelighet. Planen legger opp til at dette kan ivaretas på en god måte.

Det er krav om universell utforming på følgende utearealer: uteareal for allmennheten, felles uteareal for større boligområder og uteareal ved boligbygning med krav om heis. Dette ivaretas gjennom plassering av hovedatkomst i tilknytning til heis-/trappehus, samt at tilførselsveier til hovedatkomst i blokkbebyggelse får stigningsforhold som er i samsvar med kravene til universell utforming

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse er vedlagt plandokumentene og henviser til de særutredningene som ROS-analysen avdekker vil være påkrevd for å gjøre en tilstrekkelig vurdering av alle forhold som berører samfunnssikkerhet og beredskap.

Det er gjort egne utredninger for grunnforhold og områdestabilitet, vurderinger av havnivåstigning, sikringstiltak mot påvirkning fra sjø, vurderinger av sulfidproblematikk, forurenset grunn, og kartlegging av kanalens påvirkning på marint miljø.

NVE har påpekt at det må sikres god prosjektering av området med ustabile masser som skal skiftes ut langs kanalen. Det er i bestemmelsene til planen innarbeidet rekkefølgebestemmelser om geoteknisk prosjektering i dette området. (pkt. 6.1.5 i bestemmelsene).

### Matjord

For de nedlagte småbrukene i vest er det noe småjorder på ca. 4 dekar som har noe matjord. Det er foreslått å fylle opp et dalsøkk i nord av planområdet hvor denne jorda kan brukes til topplag. Dette er ivaretatt i bestemmelsene til planen.

### Naturmangfoldloven §§ 8-12

Omfang av utredningsbehovet for naturmangfoldet ble fastsatt i planprogrammet. I møtet med fylkesmannen og Kristiansand kommune den 15.01.2016 ble omfanget av utredningsbehovet supplert med et par punkter som besvares i undersøkelsene / rapportene som er foretatt. Det vises til planbeskrivelsen og rapporter for detaljer om dette.

### § 8 Kunnskapsgrunnlaget

Reguleringsplanområdet er tidligere godt undersøkt med hensyn til karplanter og fugl, til dels også pattedyr. Det er i forbindelse med dette planarbeidet foretatt tilleggs registreringer. Det er registrert følgende rødliste arter: hettemåke (VU = sårbar) og fiskemåke (NT=nær truet) er registrert i Fidjekilen. Disse er også registrert i Artskart for området.

Perleforglemmegei skal være registrert i området ifølge Agder Naturmuseum, men den ble ikke gjenfunnet i juni 2017. Det samme gjaldt prikkstarr (NT= nær truet), som heller ikke ble påvist i juni 2017. Under registrering i 2017 ble ett eksemplar av den rødliste arten villeple (VU=sårbar) registrert sør for hovedhuset på plassen Ødegård. Denne skal tas hensyn til ved å forsøke å tilpasse den eller flytte den. Det er ikke registrert prioriterte arter innenfor området.

I nord grenser området til bløtbunnsområder med forekomster av den marine naturtypen ålegrasseng. Avgrensningen av naturtypen ser ut til å ligge ca. 100 m nord for utløpet av planlagt kanal der dybden nærmer seg 2 m. Naturtypen er klassifisert som lokalt viktig. Etablering av bebyggelsen og kanalen vil føre til tap av forekomster som er beskrevet over.

Bortsett fra den truede naturtypen ålegrasseng som grenser inntil planområdet i nord, og funn av flatøsters i området som er planlagt mudret, vil ikke kanalen eller sannsynlige mudringsområder berøre kjente truede eller sårbare arter eller naturtyper. Fordi flatøsters i dag er vurdert som NT (=nær truet) bør den flyttes til områder som ikke blir berørt før mudringsarbeidet starter. Dette er hjemlet i bestemmelsene. Undersøkelser viser videre at kanalen i liten grad påvirker vannkvaliteten i sjøområdene rundt.

### § 9 Føre-var prinsippet

- Konsekvensene av tiltaket er kjent. Viktige naturverdier, truede eller sårbare arter/naturtyper og viktige viltområder vil ikke bli berørt av tiltakene i planforslaget. Konsekvensene kan være noe inngrep i ålegressforekomst ved mudring. Dette er av reversibel karakter. Lokaliteten med rødlistet villeple (VU=sårbar) sør for hovedhuset på plassen Ødegård (96/17) ligger i overgang mellom areal avsatt til formål byggeområde og grønnstruktur. I neste fase vil det være viktig å følge opp lokaliteten og vurdere muligheten for å skjerme denne og la den inngå i fremtidig grøntareal.

## § 10 Samlet belastning

Denne lokaliteten er en av flere områder som brukes av arten. Samlet belastning for arten i distriktet vil ikke bli skadelidende.

## § 11 Kostnader

- Kostnadene bæres av tiltakshaver.

## § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

- Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode ved mudring og flytting av flatøsters og villeple må avklares med fylkesmannen.

Fylkesmannen har kommet med innspill om at den samlede belastningen på vannmiljøet i Fidjekilen som helhet må vurderes med de tiltak som er planlagt og er i området. Det er også kommet flere merknader på dette. I nytt notat som er utarbeidet av Sweco er det vurdert hvordan de 100 nye båt plassene og kanalen vil påvirke vannmiljøet i område. Oppsummeringen herfra er at de 100 nye båt plassene har liten merbelastning i forhold til eksisterende eller planlagt annen aktivitet i området. Det er stilt rekkefølgekrav til miljøoppfølgingsprogram.

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

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen ved parkvesenet skal stå for drift av turvei og friområder. Kostnadene er anslått til ca. 141.000,- (2015- priser). Drift av kanal og broer er ikke beregnet. Kommunen ved ingeniørvesenet skal stå for drift av kommunalteknisk infrastruktur. Kostnadene er anslått til ca. 165.000,- (2015- priser). Økte driftskostnader foreslås lagt inn ved rullering av handlingsprogrammet.

### Boligsammensetning

Boligsammensetning i bydelen Randesund preges av eneboligbebyggelse, men de større feltutbyggingene har innslag av leilighetsbebyggelse. Planforslaget har variert bebyggelse med leilighetsbebyggelse mot kanalen som ligger nærmest bussholdeplass, mens rekkehus og eneboligbebyggelse er delvis lengre mot øst og noe lengre til bussholdeplass. En variasjon i boligtyper som planforslaget legger opp til er positivt for å tilby boliger til flere brukergrupper.

### Senterstruktur

Utbyggingen styrker grunnlaget for kollektivtrafikken i området og understøtter etableringen av bydelssenteret på Rona. Samtidig ligger det for langt unna Rona bydelssenter til at det er en optimal plassering som har bydelsfunksjoner nær boligen i gang/sykkelveiavstand.

### Grønnstruktur

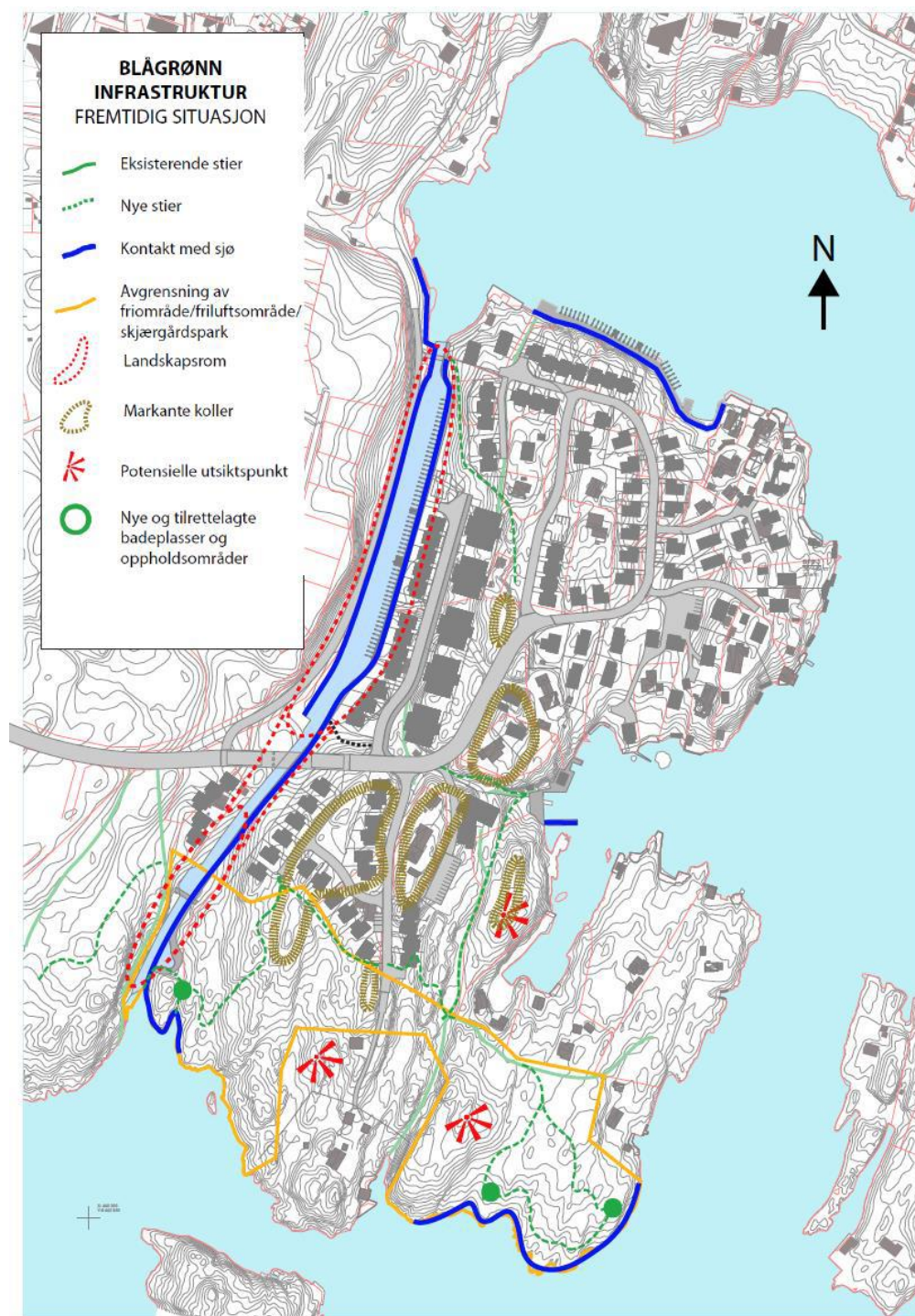
Den eksisterende strandsonen vil i foreslått plan beholde sitt naturpreg med svaberg/natur i overgang mot sjø innenfor arealet avsatt til friområde i det arealet som er skjærgårdspark. Det er i hovedsak langs den 'nye' strandlinjen – dvs. langs kanalen, det vil være en konstruert strandsoner. Langs størstedelen av kanalen vil det være tilrettelagt for friluftsliv i form av promenade/ turveg og brygge med båt plasser.

Planområdets høyeste koller er pr i dag bebygd, og også etter en realisering av planforslaget vil den eksisterende bebyggelsen være høyest beliggende i området. Den sørlige delen av planområdet blir avsatt til grønnstruktur (skjærgårdspark). Høydedraget i den nordlige delen vil inngå i et belte avsatt til grønnstruktur som strekker seg ned mot kanalens start i nord. Sentralt i det høyest beliggende byggeområde mot sør vil det avsettes areal til grønnstruktur / lek. Området vil imidlertid måtte ligge lavere enn eksisterende terreng og opparbeides slik at vegetasjonen må etableres på nytt.

For badeområdet i nord vises det til vurderinger under barn – og unge. For skjærgårdspark - området er det søkt om fritak fra grunneier for et område langs kanalen til miljødirektoratet.

Det er et areal på ca. 2 dekar som søkes fritatt fra Skjærgårdsparken, hvor kanalutløpet skal tilrettelegges. Samtidig vil store deler av Skjærgårdsparkområde bli bedre tilrettelagt for allmennheten med stier, bro over kanalen og bademuligheter. Område skal også knyttes bedre sammen med område i vest som også er regulert til friområde. Her er det forberedt en klausulering av friområde slik fylkesmannen har påpekt, slik at dette friområde også er sikret som grøntområde i all framtid. Samlet sett mener plan-, bygg – og oppmålingsetaten at området blir bedre tilrettelagt for allmennheten med de tiltak som foreslås.

I område GN3 som ikke berøres av skjærgårdsparken er det tilrettelagt for et uthus inntil dagens garasje. Denne tilretteleggingen vil bygge opp om virksomhet med ungdom som kommer og tar del i naturbruk som drives av eier av denne eiendommen. Dette vil også være et godt tilbud til ungdom som bor i nærheten som vil oppleve dyr på nært hold.

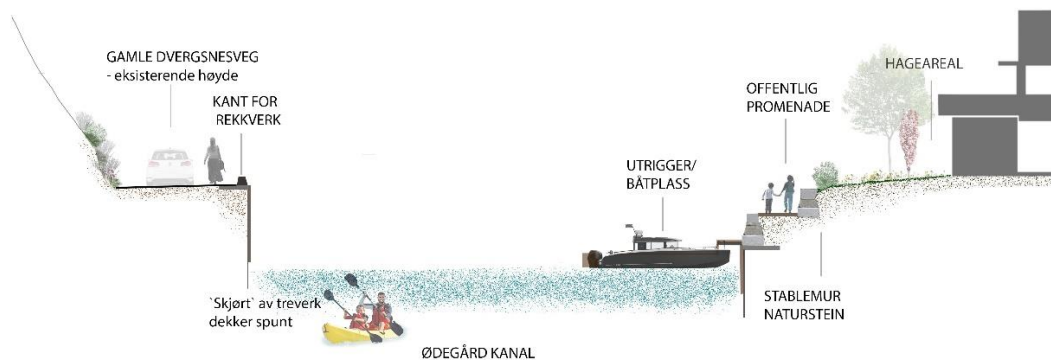


*Blågrønn infrastruktur, i tillegg skal det komme en badeplass i nordøst innenfor denne skissen og området i nord skal anlegges med badestrand og tursti*

Kanalen med tursti langs hele den østlige bredden, samt eksisterende vegtrasé på vestsiden vil gi allmennheten mulighet for god kontakt med vann via kanalen. Mellom Gamle Dvergsnesvei er det i planforslaget avsatt areal som tenkt tilrettelagt for tilgang til vannet f.eks. for kajakk med tilhørende areal på land for lagring og oppbevaring av kajaker. Den planlagte kanalen med tilhørende anlegg vil gi mer enn 500 meter ny høystandard turveg som ender opp i en oppholdsplass ved utløpet av kanalen. Turvegen langs kanalen er også planlagt knyttet til flere turvegtraséer som skal opparbeides. Innenfor arealet som er sikret som skjærgårdspark, vil den planlagte kanalen ikke medføre særlig terrenginngrep utover selve kanalen. Like før utløpet mot sør vurderes å grave ut en liten bukt. Arealet ligger godt i le av svaberget ytterst mot sjøen og er idag en fuktig og gjengrodd strandeng.

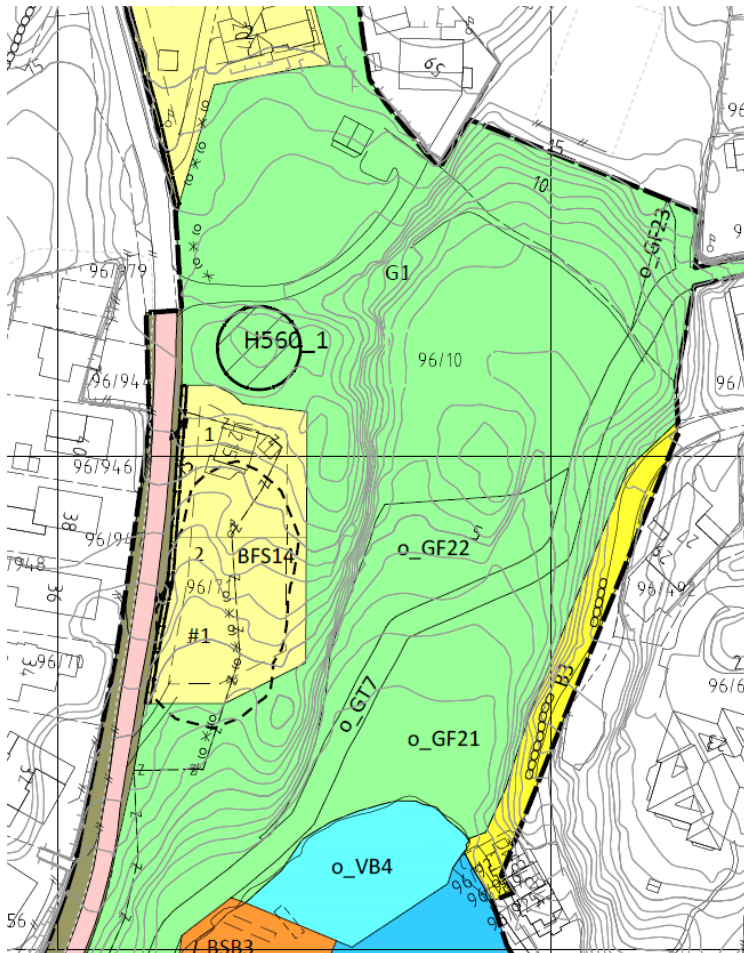
Det er søkt som frigivelse av de arealer som utgjør kanalen som ligger innenfor skjærgårdsparkområde, da dette er arealer som i utgangspunktet skal være fri for større inngrep. Samtidig er dette begrunnet med tilrettelegging for friluftsliv som gagnar allmennheten.

#### SNITT BB



*Kanaltversnitt, hvor det er viktig å få bredde nok til en god romfølelse og beplantning mot skråning i øst.*

I nord er det innarbeidet med god dialog med grunneier av området et friområde med bademuligheter ned mot sjøen, og med tursti som binder sammen boligområde og badestrand i nordøst utenfor planområdet. For å få til dette er det makeskiftet noe areal og det er tilrettelagt for område innenfor G1 i sørøst som kan fylles opp da det ligger nede i en dalsøkk. Området ønskes benyttet til frukthage.



Utkast av planen i nord, som har tatt utgangspunkt i tidligere skisse fra velforening.

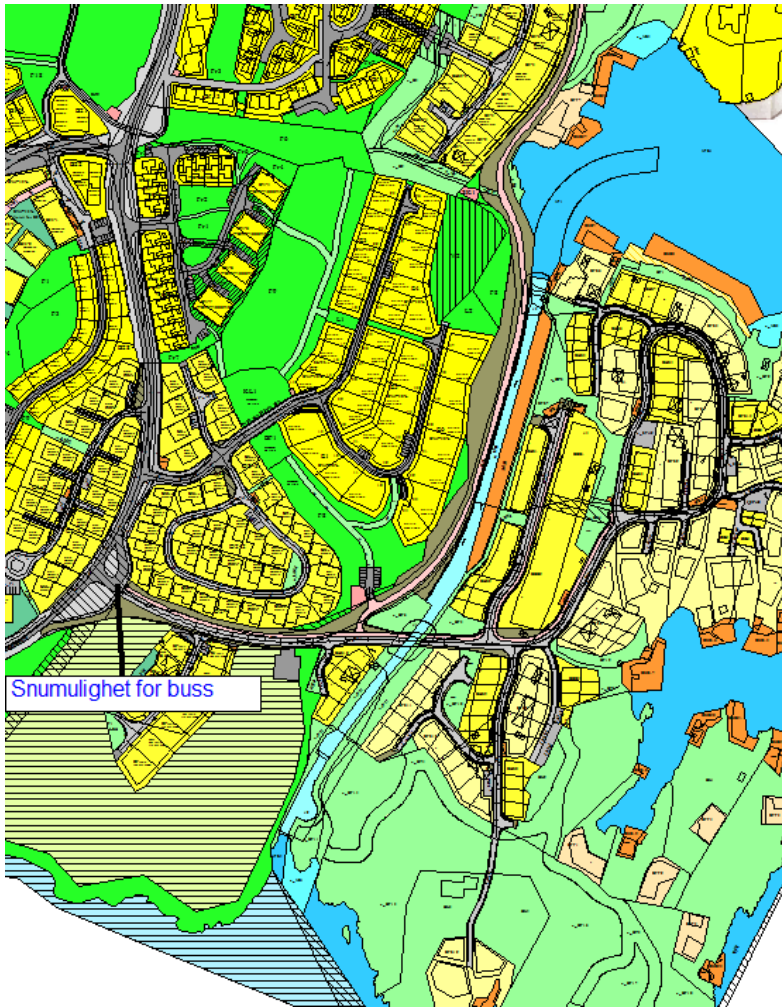
#### Infrastruktur (transport, kollektivtransport, vei, vann- og avløp)

Det skal etableres fortau langs samleveiene opp til snuplass for buss ved Dvergsnesveien, noe som gjør at myke trafikanter kan ferdes trygt i området. Gamle Dvergsnesvei stenges for gjennomkjøring i nord, og det er kun trafikk til og fra 4 boliger, to pumpestasjoner og en liten parkeringsplass som vil trafikker denne veien. Veien skal fungere som gang- og sykkelvei i praksis, men med tillatelse til å kjøre til de nevnte målene. Vegens status reguleringsmessig endres derfor til gang-/sykkelveg.

Det går buss i Kystveien og nærmeste busstopp (Dvergsneskrysset), ligger ca. 0,7 km fra bebyggelsen. Det er tilrettelagt for buss-snuplass ved kryss Dvergsnesveien/gml Dvergsnesvei. Her vil avstanden bli ca. 330 meter til de nærmeste leiligheter. AKT vurderer en bussrute som tar med seg denne strekningen nå som det bygges så mange boliger på Dvergsnes som bygger opp om dette.

Det er krav til utbedring av VA-tiltak på Dvergsnes pumpestasjon og spillvannsledningen i Dvergsnesbakken før byggetiltak kan igangsettes. Utover dette er det kapasitet på vann – og avløpsnett i dette området.

Gamle Dvergsnesvei og trafiksikkerhet for skolebarn har vært påpekt av flere. I kommunen er det mange veier med mange flere boliger langs veier som ikke har fortau. I dette tilfellet er det snakk om kun 5 boliger i fremtiden som vil ha sin atkomst langs denne veien som også blir en skolevei. Det er ikke en ordinær gang/sykkelvei, men en bredere vei som blir omklassifisert til gang/sykkelvei med kjøring tillat for eiendommer langs veien. Oppsummert er ikke ingeniørvesenet bekymret for trafiksikkerheten i denne planen.



*Snumulighet for buss*

### Estetikk

Området med tettest utnyttelse ligger mot kanalen i vest med leilighetsbebyggelsen ved kanalen. Her vil terrenget ta opp noe av høyden på bebyggelsen som er foreslått med 4 etasjer + p-kjeller. Bebyggelsen vil danne en silhuett selv om den ligger opp mot et høydedrag. For å bryte opp og dempe den øverste etasjen er det krav om tilbaketrukket øverste etasje.



*Området ved kanalen sett fra veibro mot nordøst*

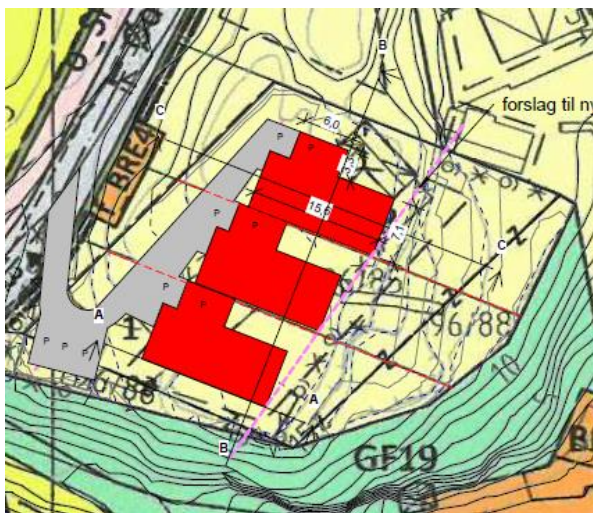
Det er gjort et grep med saltak for bebyggelsen som vender mot nordøst og som ligger innenfor den østlige delen av Ødegård som er spredt bebygd i dag med hytter og noen hus. For de områdene som er tettere utnyttet er det valgt flate tak. Det er valgt å endre denne grensen noe med å tilrettelegge for flate tak i område BFS8 som ligger i nærheten av blokkbebyggelsen. Samtidig oppnås en lavere bebyggelse i dette område som vil bedre forholdene for naboer noe. Vedtak om å tillate 30 m<sup>2</sup> BRA for 3 etasje på boligene i delområdet BKS1-2 og BKS10, kan forsvares med at de utgjør en liten del av øverste etasje, og de ligger ikke eksponert ut mot sjøen. Samtidig vil de skape noe mindre sikt for bakenforliggende boliger.

#### Fortetting i nordøst

Det er forsøkt innpasset en bebyggelse innenfor fortetnings områdene som danner en naturlig struktur, og som utnytter eiendommene effektivt. Det er generelt større tomter i dette området, samtidig er det ikke ønskelig med en plan som ikke viser fortetningspotensialet nå. Da er det erfaring på at det kommer søknader i etterkant som ikke er avklart i plansammenheng. Området i nordøst har noen tomter som er godt utnyttet, men det er forsøkt å tilpasse fortettingen med en noe mer moderat fortetting enn disse tomtene som utgangspunkt.

#### Boligområde BFS8

Det er ikke kommet til enighet mellom grunneier og tiltakshaver om utnyttelse av BFS8 på 96/85 og 96/88. Det er derfor sendt inn eget forslag fra grunneier som plan-, bygg og oppmålingsetaten har lagt til grunn for vurderinger som er gjort. Det er etter høringen forandret noe etter innspill fra naboer med å senke bebyggelsen med 4 meter, ved at tomtene senkes en meter og tak formen er endret til flatt tak. Plan-, bygg – og oppmålingsetaten mener denne bebyggelsen ivaretar naboene i øst på en bedre måte i forhold til solforhold og at bebyggelsen blir mindre dominerende.



Skisse fra tiltakshaver som viser eksempel på utnyttelse på eiendommen

### Boligområde i nord

I nord er det i samarbeid med grunneiere forsøkt å tilpasse 3 eneboligtomter som ligger hjemlet i gjeldende plan. Gjeldende plan hjemler boligområde i kanten av et område med en verneverdig eik og ei gravrøys.

Nytt planforslag har to boliger med 3 boenheter med nesten samme fotavtrykk, men byggeområdet er plassert noe lengre sør, og trukket noe lengre vekk fra skrent i øst. Det er forsøkt å tilpasse boligene til nabofeltet i vest utenfor planområdet med å tillate 3 etasjer på boligen lengst nordøst (maks BYA på 3 etasje kan bare være 35 m<sup>2</sup>), vekk fra eksisterende bebyggelse i vest. Begge boligene har underetasje + en første etasje som er lavere enn tidligere forslag som skal bedre utsiktsforholdene for naboer i vest. Konkret ligger boligen lengst sør 1,5 meter lavere enn tidligere forslag, og bolig lengst i nord ligger 0,5 meter høyere men den delen utgjør bare 35 m<sup>2</sup> og skal plasseres lengst vekk fra naboer i vest.



Skisse av mulig bebyggelse på BFS14

### Skole- og barnehagesituasjon

Planforslaget utløser ikke krav om ny sosial infrastruktur i form av skoler, barnehager eller omsorgsinstitusjoner. Bydelen har god dekning innenfor disse områdene, og det er gode interne kommunikasjoner slik at både skoler, barnehager og helse-/omsorgssentra er godt tilgjengelig. Området ligger sentralt og nært i forhold til skoletilbud, både på barnetrinn og ungdomstrinnet. Dvergsnes skole har to lokaliteter. Begge skoletomtene nås via Gamle Dvergsnesveien og interne gangvegsystemer med planfrie kryssinger til. Avstanden til de to lokalitetene er ca. 700 m. Til ungdomstrinnet på Holte Skole er det ca 1,8 km langs trygg skolevei. Det er 3 barnehager i området, med Espira Dvergsnes, Maritippen og Maurtua.

### Folkehelse

Se planbeskrivelsen

## Støy

Området vil være lite støyutsatt utover anleggsperioden. Se planbeskrivelsen.

## Forurensning

På grunn av områdets landlige beliggenhet foreligger det ikke mistanke om forurenset grunn, og det er derfor ikke foretatt miljøtekniske undersøkelser av løsmassene. Tilgjengelig informasjon om sulfidholdige bergarter i Kristiansandsområdet, viser at deler av området kan være eksponert for sulfidholdig fjell. Det er derfor gjennomført prøvetaking og analyse. Konklusjonen herfra er at fjellet ikke er sulfidholdig jfr. rapport fra Cowi, datert 15.01.2018.

## Energi

Planforslaget hjemler boliger bestående av blokk og småhus i rekke/kjede, samt fortetting i et typisk eneboligområde. Området ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og det vil derfor ikke bli lagt opp til felles forsyning av varme og varmtvann i form av fjernvarmeløsninger. Området ligger imidlertid gunstig til for ulike løsninger knyttet til bruk av jordvarme og/eller solenergi i form av solcellepaneler eller solfangere. Boring etter varme fra grunnfjellet vil kunne være en mulig alternativ energikilde da store deler av byggeområdene ligger på fjell. Den forholdsvis tette utnyttelsen og konsentrasjonen av boliger vil gjøre fellesløsninger knyttet til alternative energikilder mer lønnsomme og vil kunne være et fortrinn for området fremfor andre boligområder. Et økt fokus på passivhus- og plusshusteknologi vil kunne gjøre Ødegårdfeltet til et foregangsområde for klimavennlige boliger, og vil sammen med tilgangen til sjø og kystlandskap kunne gi særskilte boligkvaliteter. Planen legger imidlertid ingen føringer for alternative energi- og miljøløsninger, men har et potensiale for å kunne implementere gode miljø- og klimaløsninger basert på planens innhold og karakter.

## Utbyggingspolitikk

Området ligger inne i boligprogrammet med inntil 200 boliger i perioden etter 2021. Det er innledet forhandlinger om utbyggingsavtale med kommunen.

## Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Området ligger veldig nære sjøen og det er vist akseptable løsninger for overvann ut til sjøen. Samtidig ligger det noen gamle overvannsledninger i bukta i nordvest som kommer fra gamle utbyggingsområder som burde vært ryddet opp i. Dette må undersøkes videre for at vannkvaliteten ikke forringes i området hvor det er og er tenkt anlagt badestrand.

## Oppsummering

Planforslaget ligger i en forlengelse av utbyggingsområdet på Dvergsnes og området har infrastrukturen på plass som også kan utnyttes til dette området. Det er viktig med effektiv arealutnyttelse for nye felter som skal planlegges samtidig skal det være kvaliteter på det som tilrettelegges. Arealstrategien påpeker at byutviklingen bør skje mer sentralt og nærmere bydelssentre med tanke på å redusere bilbruk, bedre kollektivdekning og bedre dekning av andre bydelsfunksjoner. Planens innhold vil gi bedre grunnlag for økt kollektivdekning. I planområdet er det etablerte hus og hytter. Det er krevende med mange eiendomsbesittere som har veldig forskjellig utgangspunkt, hvor mange ønsker situasjonen uforandret mens andre ønsker en utvikling. For å få til mange av de kvalitetene som ligger i planen, ligger det også krav i planen med forventninger til en arealutnyttelse. Plan -, bygg – og oppmålingsetaten har gjennom prosessen fått kvalitetene på plass ved at noen boligtomter må utgå og erstattes med friområde, samt at noen boliger mot sjøen reduseres i høyde for å tilpasse seg landskapet på en bedre måte. Kanalen som prosjekt er et vesentlig element som må komme på plass for å få den identiteten som dette området legger opp til. Samtidig er det viktig at kanalen med tilliggende turløypenett skaper sammenhenger som fremmer friluftslivet for alle aldersgrupper. Plan -, bygg - og oppmålingsetaten anbefaler planforslaget vedtatt.

Saksbehandler: Jøran Syversen, dato: 09.09.2019

# **Punkt 169/19: Hattesteinen - Flekkerøy - detaljregulering. Underveisavklaring**

## **Bilag**

01 Planinitiativ datert 26.08.19

02 planskisse datert 15.10.18

03 Utbyggingsprinsipp datert 06.03.19

04 Saksprotokoll Vedtak orienteringssak, 26.11.015

05 Utbyggingskisse datert 15.05.15

06 Planprogram, sist datert 04.11.14

07 saksprotokoll - vedtak av planprogram 27.11.14



Dato 2. september 2019  
Saksnr.: 201301431-62  
Saksbehandler Fredrik Sund

**Saksgang**

**Møtedato**

By- og miljøutvalget

26.09.2019

**Hattesteinen - Flekkerøy - detaljregulering. Underveisavklaring**

**Sammendrag**

Hattesteinen på Flekkerøy er et nedlagt kaianlegg og fiskemottak. Solsida Brygge AS ønsker å utvikle området med kombinasjon av næring, boliger og småbåthavn i sjøkanten. Hattesteinen har hatt lite aktivitet siden fiskemottaket flyttet i -96.

Saken har vært behandlet som en orienteringssak i by- og miljøutvalget i 2015. Etter dette ble det innhentet faglige råd fra fylkesmannen og fylkeskommunen slik utvalget vedtok. Det ble også gjort en markedsvurdering i 2016. Det er nå sendt inn nye skisser hvor hotell og opplevelsessenter er tatt ut.

I mai 2019 ba by- og miljøutvalget administrasjonen om å vurdere å legge fram en sak om videre fremdrift i reguleringsplanen på Hattesteinen. Det er den saken som fremmes nå.

Forslagsstiller ønsker nå å fremme et forslag med næring, tjenesteyting, småbåthavn og båthusboliger langs sjøkanten, og boligbebyggelse nord for kaianlegget. Næringsdelen er kraftig endret fra orienteringssaken i 2015. Hotell og aktivitets/besøksenter er tatt ut og erstattet av mindre bygg med mer tradisjonelle næringslokaler. Skisser nevner videre bespisning, reiseliv, kontor og håndverksbedrifter ved kaifronten. Allerede drives det et hummerklekkeri i lokalene i sørenden av kaia. Boligbiten er endret fra blokk til båthuseneboliger. Området i nord er avsatt til næring i kommuneplanen, der innhold eller formål på dette arealet ikke var diskutert i planprogrammet eller i orienteringssaken fra 2015. Nå er det foreslått boliger på dette arealet. Dette er et såpass stort avvik i forhold til kommuneplanen og tidligere politiske behandlinger av saken at plan- og bygningsjefen anbefaler at det må tas ut av forslaget. Boliger i nord bør heller eventuelt fremmes ved en revisjon av kommuneplanen.

Området er i kommuneplanen avsatt til næringsbebyggelse ved sjøen, såkalt sjørettet næring. Det pågående hummerklekkeriet er i tråd med formålet. Å anlegge nye boliger i nord er klart i strid med kommuneplanen, og det utløser krav om konsekvensutredning. Fylkesmannen fremmet innsigelse til etablering av leilighetsbygg i gjeldende kommuneplan av 2011.

Forslag til vedtak

1. By- og miljøutvalget tar saken til orientering. Utvalget anbefaler at det arbeides videre med planarbeid i tråd med planinitiativet datert 26.08.19, på visse vilkår:
  - a. Planområdet innskrenkes til de tre eiendommene langs sjøen (3/76, 3/67 og 3/87), samt adkomstveien «Hattesteinen».
  - b. Det skal være dokumentert faktiske næringsinteresser for planområdet.
  - c. Dersom det skal reguleres for boligbebyggelse i nord må ny kommuneplan først rulleres, som støtter opp om en slik regulering på Hattesteinen.

Venke Moe  
Plan- og bygningsjef

Eirik Heddeland Martens  
Planleder

Vedlegg:

- 01 Planinitiativ sist datert 26.08.19
- 02 Planopprikk datert 15.10.18
- 03 Utbyggingsprinsipp datert 06.03.19
- 04 Saksprotokoll – vedtak orienteringssak 26.11.15
- 05 Utbyggingsskisse datert 15.05.15
- 06 Planprogram sist datert 04.11.14
- 07 saksprotokoll – vedtak av planprogram 27.11.14

## Dagens situasjon

Hattesteinen ligger på nordsiden av Flekkerøy, på Østerøya ytterst i Lindebøkilen.





Eiendommen er i dag 12 daa med ca 400 m strandlinje, hvor en stor del av dette er betongbrygger i dårlig stand. Kaianlegget ligger vendt mot vest, nedenfor en skjæring i terrenget. Hattesteinen er forbundet med en smal privat vei ut til hovedveien på Østerøya. Det er 14 km til sentrum og 1,7 km til Flekkerøy kirke og busstopp.

#### Eiendomsforhold:



De tre eiendommene langs sjøen markert med hvit grense opplyses av regulant at eies av Solsida Brygge AS. Eiendommene er imidlertid fortsatt tinglyst som eid av Reinhartsen & co ANS. De tre eiendommene har samlet et areal på nesten 12 mål, 11 853 m<sup>2</sup>. Innenfor eiendommen i nord – 3/87 – ligger det tre hytter. Eiendommen i nordøst, som blant annet omfatter adkomstveien, er nesten like stor, 11 5416 m<sup>2</sup>. Den eies av Thorhild Margaret Skeie. Det er fradelt et knippe fritidseiendommer.

### Dagens bruk:

I dag benyttes nordenden av brygga av en lokal maskinentreprenør. De har midlertidig tillatelse til deponi og et mobilt pukkverk, med knusing av masser på Hattesteinen. I sørenden av kaia holder et hummerklekkeri til. Regulant opplyser at både brygger og bygg er felleferdige. I nordøst er et naturområde med noen fritidsboliger.

### **Bakgrunn for saken:**

#### Historikk:

Fra 60- til 80- tallet var fiskemottaket på Hattesteinen en hjørnestensbedrift på øya. Mottak og fiskeforedling forsvant fra i 1996. En gruppe investorer kjøpte eiendommen i 2005. Stedet har hatt lav, men noe aktivitet siden. Forslagsstiller har siden 2012 hatt flere runder med møter med kommunen om bruk og regulering av eiendommen. I 2012 uttalte eierne at ingen bedrifter ville flytte ut dit, og de hadde fått avslag fra alle de 48 bedriftene de hadde kontaktet.

#### 2013, Oppstart:

I 2013 ble avholdt et formelt oppstartsmøte. Formålet med planen var å regulere for: næring, opplevelsessenter og bolig.

Forslagsstiller presenterte skisser for hummerklekkeri, opplevelsessenter med restaurant og overnatting, leiligheter og båthavn. Hummerklekkeriet var da tiltenkt den stor del av planområdet, med bla. tanker på land for akvakultur. Deler av forslaget var i strid med kommuneplanen. Administrasjonen anbefalte oppstart av planarbeid, om det ble gjort en konsekvensutredning. Det ble også etterspurt et planprogram. Hummerklekkeri er for øvrig også avhengig av tillatelse etter akvakulturloven.

#### 2014, Planprogram:

Et planprogram skal gi en oversikt over planprosessen som skal gjennomføres, og hva som må utredes. Forslagstillerne lagde et for Hattesteinen, som ble vedtatt av byutviklingsstyret. Under finner du en oppsummering av planprogrammet, som også legges ved. (27.11.2014 SAK 216/14).

#### 2015, Nye skisser:

forslagsstiller presenterte nye skisser for et omfattende prosjekt på Hattesteinen. Her var det nå 33 leiligheter, konferansehotell med 80 rom, serveringssted, og et besøks- og aktivitetssenter. Forslagsstiller regnet med 26 ansatte etter noen års drift.

Kommunen fremmet så nok en sak for byutviklingsstyret, denne gangen som orienteringssak. (26.11.2015 SAK 216/15) Byutviklingsstyret anbefalte at det ble lagd et ferdig planforslag med konsekvensutredning. Utvalget ba også om at det ble gjort en vurdering av markedsgrunnlaget for det foreslåtte innholdet på Hattesteinen. Videre ba utvalget om at fylkeskommunen og fylkesmannen kom med faglige råd underveis.

#### 2016, Faglige råd:

Fylkesmannen opplyser at de reiste innsigelse til boligformål ved Hattesteinen i Kommuneplanen i 2011. De var negative til å omdisponere næringsarealet til andre formål. Dessuten vil boligene være usentrale og i strid med målet om null vekst i personbiltrafikken. Nullvekstmålet er en del av statens retningslinjer for planlegging, og ligger til grunn for kommunens byvekstavtale med staten. De vurderte hummerklekking og opplevelsessenter som ok, hoteldrift som utfordrende. Det er heller ikke nødvendig å bruke 100-metersbeltet til parkering og båtopplag.

Fylkesmannen uttalte at det er viktig å sette av nok arealer for sjørettet næring i kommunen. Leilighetsbygg er ukurant og vil gi økt byspredning, stikk i strid med statlige retningslinjer for planlegging.

## Planprogram og planinitiativ:

Planprogram med konsekvensutredning ble vedtatt november 2014. Programmet sa at formålet med planarbeidet er å regulere for privat småbåthavn, leilighetsbygg, hummerklekkeri og sjørettet opplevelsessenter med mulighet for restaurant/serveringssted. Målet er å kunne etablere en rekke arbeidsplasser, gode boliger, et sted for besøk og rekreasjon for allmenheten, og offentlig badeplass.

Ellers vil detaljert planinnhold være en del av reguleringsarbeidet. Planen vil også ta med nødvendige lekeområder og tilhørende trafikale løsninger langs Hattesteinen ut til fylkesveien. Tiltakene utløser etter all sannsynlighet et behov for oppgradering av bilveien innenfor planavgrensningen. Det vil også som en del av planarbeidet bli tilrettelagt for kyststi, samt trygg ferdsel for gående og syklende.

Dersom det skal vurderes boliger må opplevelsessenter og næring først være etablert. Det skal ses på samspillet mellom de ulike funksjoner i forhold til opplevelsen av området. Planprogrammet sier også hvilke utredninger og analyser som skal gjøres når det lages en ny reguleringsplan. Planprogrammet legges ved sakspapirene.

By- og miljøutvalget gav i 2015 føringer for saken basert på et innlevert forslag til skisse. Deres vedtak og de aktuelle skissene finner du som vedlegg 5 og 6. Skissene viste et leilighetsbygg, hotell og et aktivitetssenter på kaia. Byutviklingsstyret anbefalte at det utarbeides et ferdig planforslag og ba om at Vest-Agder fylkeskommune og fylkesmannen kom med faglige råd til konseptet. De ba også om en ekstern vurdering av realismen i de foreslåtte planene, slik de ble beskrevet i planprogrammet og vist i skissen fra 2015, (vedlegg 5.)

Planinitiativet fra 2019 samsvarer med føringene i planprogrammet. Samtidig er det gjort endringer og skisseprosjekt er nedskalert fra tidligere ideer. Hotell er forlatt. Opplevelsessenter og servering er vist i skisser, men ikke omtalt i initiativet. I stedet konsentrerer planinitiativet seg om næring og småbåthavn på kaia. Så er det skissert ca 16 boliger på kaia og 30 leiligheter fordelt på seks leilighetsbygg nord for kaianlegget. Skisser viser også en hel del ny vei og 117 nye parkeringsplasser i sjøkanten.

I tidligere skisser som fulgte BUS-saken i 2015 var ikke området i nord konkretisert med et innhold.

I mai 2019 ber By- og miljøutvalget administrasjonen om å vurdere å legge fram en sak om videre fremdrift i reguleringsplanen på Hattesteinen. Derfor fremmes nå denne avklaringen til politisk behandling.

## Gjeldende planer

Statlige planretningslinjer sier at *Utbyggingsmønster bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at all veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.*

Boliger på Hattesteinen er i strid med retningslinjene. Hattesteinen ligger 1,7 km fra busstopp ved Flekkerøy kirke. Det ligger 14 km fra byen og 23 km fra Sørlandssenteret. Mulighetene for å velge sykkel fremfor bil er begrenset til sentrum og mange arbeidsplassklynger, på grunn av avstanden og Flekkerøytunellen.

Statlige retningslinjer for differensiert planlegging i strandsonen er ikke fulgt.

*Hundremetersbeltet på Sørlandet er av nasjonal interesse. Bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, landskap, kulturmiljø mm.*

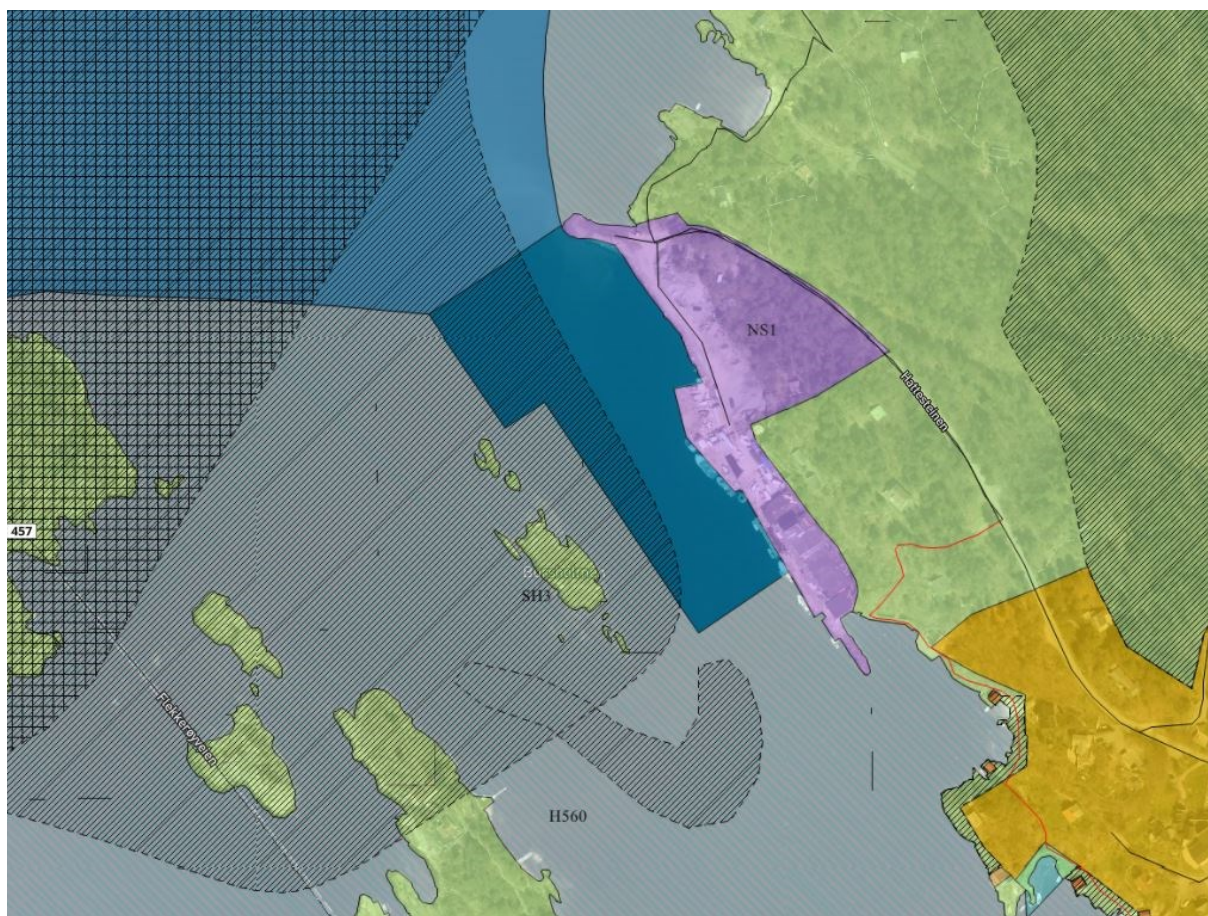
*I plan- og bygningsloven (§ 1-8 første ledd) framgår uttrykkelig at det i 100-metersbeltet skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Forbudet gjelder ikke der kommunen har gitt egne bestemmelser om nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs. Næringsdelen, båthavn, akvakultur mm er med andre ord i tråd med retningslinjene. Bolig er ikke.*

Samtidig har kommunen anledning til å tillate boligformål gjennom en reguleringsplan, utbygging skal i så fall først være avklart i kommuneplanen. En revisjon av kommuneplan for Nye Kristiansand må først åpne for boligformål på Hattesteinen.

#### Kommunens arealstrategi 2017-2030

Nye boliger på Hattesteinen rimer ikke med kommunens arealstrategi som ble vedtatt i 2017. Derimot skal det tilrettelegges arealer for ny næring og utvidelse av eksisterende virksomheter, i tråd med planinitiativet.

I Kommuneplanens arealdel 2011-22 er arealet mellom sjøen og adkomstveien regulert til næringsbebyggelse ved sjøen (lilla, felt NS1). Sjøen utenfor er regulert til småbåthavn (mørkeblå.) I nord og øst er arealet regulert til landbruks- natur – og fritidsformål (lysegrønn).



Retningslinjer for næring sier at *arealer for sjørettet virksomhet er begrenset og skal ikke omreguleres til andre formål.* (§2.1.4) Fylkesmannens miljøvernavdeling fremmet innsigelse til etablering av leilighetsbygg i gjeldende kommuneplan. Denne innsigelsen ble etterkommet i mekling.

Kommuneplanens arealdel heter det videre at *i strandsonen skal arealbruk som sikrer natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser prioriteres.*

I følge Regional plan for Kristiansandsregionen 2010-2050 har Kristiansandsregionen først og fremst knapphet på arealer for sjørettet næring.

#### Hattesteinen industriområde – detaljregulering.

Gjeldende reguleringsplanen ble vedtatt i 1987. Kaia er regulert til industriområde som skal nyttes til mottak og bearbeiding av fisk. Bygningsrådet kan tillate at det innredes mindre utleieleiligheter/hybler, for utleie i tilknytning til fisk. Ny bebyggelse kan oppføres i to etasjer, og flatt tak er ikke tillatt. Utnyttelsesgraden settes til 0,5, halvparten av industriområdet kan bygges.

### **PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET**

I dag er det beklagelig lite aktivitet ved Hattesteinen, og stedet forfaller. Området trenger et løft, og det har vist seg å være utfordrende å finne nye næringsinteresser.

Plan-, bygg – og oppmålingsetaten åpner for at det kan arbeides videre med en reguleringsplan som har et innslag av boliger ved Hattesteinen. Likevel må kravet om næring ligge fast og komme før boligene. Det er fortsatt en knapphet på denne typen arealer. Selv om behovet ikke finnes per dags dato, er det viktig at kommunen fortsatt har avsatt næringsarealer ved sjø.

Dette er en helhetlig vurdering som gjøres i arbeidet med ny kommuneplan. Kommunens arealer og behov må ses under ett. Vi vil derfor fraråde å allerede nå fravike ytterligere fra kommuneplanen, fra statlige planretningslinjer, og fra retningslinjer for bygging i strandsonen slik boligandelen som nå fremmes vil medføre. Dette bør vurderes gjennom rullering av kommuneplanen.

Skal det arbeides med en ny regulering må fokuset derfor være å regulere for ny næring, og det må dokumenteres at det finnes faktiske interesser som ønsker seg inn i området. Et klart premiss at nærings skal være etablert før det bygges boliger ned på kaia. Boligfeltet i nord anbefales tatt ut av planen, og heller vurdert som del av kommuneplanrulleringen.

Den sentrale problemstillingen er fremdeles en utfordring: det foreligger knapt konkrete interessenter for næringsområdet. Markedsundersøkelsen fra 2016 anbefalte boliger og friareal. Det er naturlig at boliger i sjøkanten, og spesielt boliger med egen strandlinje er etterspurt, og det er sannsynligvis langt mer lønnsomt enn sjørettet næring. Vi vil likevel mane til forsiktighet og fraråde at næringsarealet reguleres bort langs sjøen. Spesielt vil vi fraråde at det gjøres nå gjennom en enkelt detaljregulering, like før arbeidet med kommuneplan for Nye Kristiansand settes i gang. Uansett er avvikene mellom boligandelen i innlevert skisse og dagens kommuneplan så store at vi vanskelig kan anbefale å gå videre med en reguleringsplan.

Lokaliseringen av boliger/leilighetsbygg er i strid med statlige retningslinjer for bolig- areal og transportplanlegging, og for bygging i strandsonen. Området med boliger i nord av planen har ikke tidligere vært en del av planprogram eller diskusjoner. Rekkehusene nede på kaia er en bedre løsning enn en boligblokk slik 2015-skissene viste. I det videre arbeidet bør en se på parkeringsdekning og utforming slik at det oppnås bedre løsninger enn de store parkeringsflatene som er vist i sjøkanten. Det må også sikres allmennhetens tilgang til strandsonen, i form av kyststi/tilgjengelige brygger og friarealer.

Planen er ennå på et tidlig stadie og flere temaer må belyses i det videre arbeidet.

### Oppsummering

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten anbefaler at det arbeides videre med en plan, under de forutsetningene som er listet opp som vedtakspunkter. Planområdet avgrenses til arealene langs sjøen, og konkrete næringsinteressenter sannsynliggjøres. Skal det reguleres for boliger på arealet i nord må det skje gjennom revidert kommuneplan for nye Kristiansand.

Fredrik Bie Sund, 09.09.19

## **Punkt 170/19: Kvartal 15 -vestre del. Saksfremlegg, avklaring om planinitiativ**

### **Bilag**

01 Planinitiativ datert 22-08-19

SV\_ Sak 201615802-19 Kvartal 15 – vestre del – Avklaring om planinitiativ



Dato 10. september 2019  
Saksnr.: 201615802-19  
Saksbehandler Fredrik Sund

**Saksgang**  
By- og miljøutvalget

**Møtedato**  
26.09.2019

### **Kvartal 15 -vestre del - Avklaring om planinitiativ.**

#### **Sammendrag**

Saken gjelder tre eiendommer i Kvadraturen, på hjørnet av Kirkegata og Henrik Wergelandsgate. Private har fremmet et initiativ til en ny reguleringsplan. Forslaget legger opp til at all bebyggelsen rives og bakgården gjenbygges. Kvartal 15 består primært av eldre bevaringsverdige trehus og bakgårder. Forslaget var i strid med kommunedelplan for Kvadraturen. Kommunen stoppet derfor initiativet.

Kommunen skal fremme detaljreguleringer som er i tråd med overordnede vedtatte planer. Nye endringer i plan- og bygningsloven sier kommunen skal ta stilling til om nye planinitiativ skal igangsettes ellers stoppes. Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, skal de beslutte at initiativet skal stoppes allerede ved oppstart. Forslagstiller har bedt om at reguleringsspørsmålet fremlegges for politisk avgjørelse. Derfor fremmes nå en sak om avklaring av planinitiativ.

Dette kvartalet har både fredede og bevaringsverdige eldre trehus. Kvartalet har også autentiske historiske bakgårder, som er gitt et spesielt vern i kommunedelplan for Kvadraturen. I flere av disse – spesielt i Skippergata – er det høy aktivitet med både nisjebutikker, kafeer og boliger.

Planinitiativet foreslår å rive Kirkegata 22 og Henrik Wergelands gate 40 og 42, samt gjenbygge bakgårdene. Byantikvar og Plan- og bygnings sjef vurderer at kvartalet og to av tre bygg som foreslås revet har høy bevaringsverdi. Ved regulering bør bebyggelsen i Henrik Wergelands gate 40 og 42 reguleres til bevaring. Planinitiativet blir derfor vurdert å være i strid med kommunedelplan for Kvadraturen.

Plan- og bygnings sjefen er samtidig positiv til en ny regulering, under forutsetning av at kommunedelplan for Kvadraturens bestemmelser og byantikvarens føringer legges til grunn.

#### Forslag til vedtak

1. By- og miljøutvalget støtter plan- og bygnings sjefens beslutning om å stoppe planinitiativet for Kvartal 15 - vestre del. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8 stanses det aktuelle planinitiativet.
2. By- og miljøutvalget er positive til at det kan fremmes et nytt planinitiativ under forutsetning at kommunedelplan for Kvadraturens bestemmelser og byantikvarens føringer legges til grunn for reguleringen.

Venke Moe  
Plan- og bygningsjef.

Eirik Heddeland Martens  
Planleder

Vedlegg:  
01 Planinitiativ, datert 22.08.19

## Bakgrunn for saken:

Ark.net AS fremmet på vegne av grunneiere i del av Kvartal 15 et forslag til en ny plan for hjørnet av Kirkegata og Henrik Wergelands gate. Det opprinnelige forslaget ble sendt inn sommeren 2017, og det ble avholdt oppstartsmøte 06.09.17.

Administrasjonen anbefalte i oppstartsmøtet å sette i gang med et planarbeid, men da forutsatt at trehusene i planområdet skulle reguleres til bevaring. Kommunedelplan for Kvadraturens vernebestemmelser skulle videreføres. Vi ønsket at regulant tidlig gav en tilbakemelding dersom de ønsket å fremme en regulering som forutsatte å rive husene. Vi fikk en bekreftelse fra forslagsstiller på dette et år senere. Da ble det besluttet å stoppe planinitiativet.

Endringer i plan- og bygningsloven (mer effektive planprosesser, forenklinger mv.) gjør at kommunen nå kan stoppe et planforslag alt ved behandling av planinitiativ. Det vil si før det varsles oppstart av planarbeid. Plan- og bygningsloven sier at en slik beslutning skal tas så tidlig som mulig, senest rett etter oppstartsmøte.

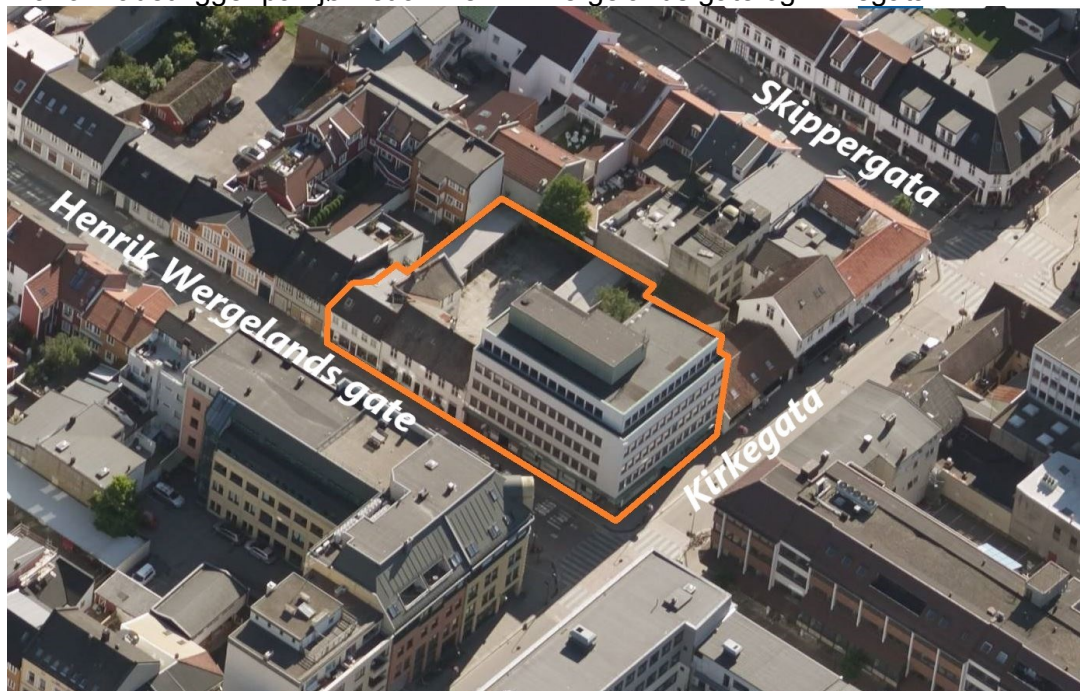
Kommunen skal beslutte om planinitiativ skal stoppes hvis det er i strid med overordnede planer og ikke bør føre frem. Det er hva som ble gjort her, og underrettet forslagsstillerne i brev av 29.01.19. Hensikten med lovendringen om å tidligst mulig stoppe et planforslag, er ifølge kommunaldepartementet å redusere unødig ressursbruk både hos kommunen, forslagsstiller og andre som må forholde seg til initiativet. En lang og kostbar planprosess som ikke vil føre fram skal unngås.

Byantikvaren har gjort en vurdering av byggenes og kvartalets historiske kvaliteter og verneverdi, og vurderte initiativet mot kommunedelplan for Kvadraturens strenge vernebestemmelser for kvartalet. Teknisk sektors ledergruppe støttet vurderingen, og støttet plan- og bygningsjefens beslutning om å stoppe initiativet.

Forslagsstiller har rett til å be om at beslutningen forelegges politisk utvalg. Det ba de om i et brev av 31.05.19. Derfor fremmes nå dette planinitiativet til politisk avklaring.

### Planinitiativet:

Planområdet ligger på hjørnet av Henrik Wergelands gate og Kirkegata:



Området består av hjørnebygget «Bøndernes hus» i Kirkegata 22, Henrik Wergelands gate 40 og 42, samt tilhørende bakgårder.

Hensikten med en ny reguleringsplan her er å gi høyere arealutnyttelse. Forslagsstillerne har avklart at de kun vil fremme et planinitiativ der det forutsettes at all bebyggelsen kan rives. Bakgårdene gjenbygges.

Forslagsstillerne har revidert planinitiativet noe siden oppstart i 2017. I det siste planinitiativet vises flere ulike utkast til ny bebyggelse. Det opplyses nå om at antikvariske spørsmål skal vurderes i en planprosess. Samtidig er hovedgrepet beholdt, initiativet gjelder riving av all bebyggelse og gjenbygging av bakgårdene. Derfor fremmes nå en prinsippsak om det skal fremmes en slik plan for dette hjørnet. Planinitiativet legges ved sakspapirene og bør leses i sin helhet.

#### Hvorfor valgte vi å stoppe akkurat dette initiativet?

Forslagsstiller fremmet et initiativ for en byutvikling som innebar at trehusene måtte rives og bakgårder gjenbygges. Dette avviker kraftig fra kommunedelplan for Kvadraturens bestemmelser om vern for kvartalet.

#### Hvordan strider dette initiativet med overordnede planer?

I kommunedelplan for Kvadraturen er dette kvartalet gitt et spesielt vern: ***Det er knyttet vesentlige verneverdier til gateløp/fasaderekker i kvartal 15. Ved regulering skal gatemiljøene og de autentiske bakgårdene mot Henrik Wergelands gate og Skippergata ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom.*** (§3.11)

Formuleringen ble lagt til i planen etter at fylkeskommunen hadde reist innsigelse mot kommunedelplan for Kvadraturen. Fylkeskommunen forutsatte at Kvartal 15 skulle gis et spesielt vern, og at dets antikvariske verdi sikres. I tillegg til at gateløp og bakgårder skal ivaretas, skal bevaring vurderes for Henrik Wergelands gate 40 og 42:



Henrik Wergelands gate 40 og 42.

Her er den sammenhengende trehusrekken i Henrik Wergelands gate:



Kommunedelplan for Kvadraturen har temakart med tre kategorier for vern: Noen hus er fredet, som Skippergata 49 inntil planområdet i sør. Noe er allerede regulert til bevaring. Siste kategori er bygg som ble vurdert til å ha bevaringsverdi da kommunedelplan for Kvadraturen ble utarbeidet. Disse skal vurderes bevart ved nye reguleringsaker.

I planinitiativet gjøres det et poeng av at disse eiendommene etter kommunedelplan for Kvadraturen kun skal vurderes bevart, og ikke i dag er bevaringsverdige. Forslagsstiller har derimot kun ønsket å fremme en plan for at de ikke skal bevares. Når de ikke er villige til å vurdere en bevaring av bebyggelsen er planinitiativet klart i strid med kommunedelplan for Kvadraturen.

Kommunen skal forvalte byens historiske kvartaler og vurdere vern og bruk på bakgrunn av faglige råd. Her har kommunen som planmyndighet sammen med byantikvar nå gjort en nettopp faglig vurdering av bebyggelsen. Det foreslås også relativt høy bebyggelse i bakgården, vegg i vegg med den fredede Skippergata 49, «Kjerstis Kjøkken».

### **Kvartalets karakter og verneverdi:**

#### Nisjebutikker og gateliv

I kvartalet er det en tett konsentrasjon av nisjebutikker. Trehusbebyggelsen har en rik blanding av boliger, forretninger, kontorer og tjenesteyting, spesielt i Skippergata sør for planområdet. I motsetning til i posebyen finner man en mer blandet bruk med handel og kafeer, også inne i bakgårdene og på gata. Skippergatas små nisjebutikker og ildsjeler har gjort strøket til et populært handlestrøk. Som en av de næringsdrivende sier det: *Her er et mangfold av forskjellige nisjebutikker, med godt miljø og unike handleopplevelser. (fvn 15.07.19.)*

I dette kvartalet finner man en viktig historisk forbindelse til livet i Kvadraturen slik det var i tidligere tider: Autentisk eldre lav trehusbebyggelse, intakte bakgårder, og en blandet bruk både til bolig, handel og næring.

Gårdeiere og leietakere har arbeidet for å gi kvartalet rik aktivitet, tatt vare på dets historie, og bidratt i arbeidet for å gjøre Skippergata og Kirkegata bilfrie. Nylig er gategrunnen midlertidig endret ved å fjerne parkeringsplasser, endre kjøremønster, og gi plass i gata til fotgjengere, uteservering og salg. Her avholdes det gatefester, og butikker og kafeer går sammen om å møblere og dekorere gaterommet.

Den vedtatte gatebruksplanen sier Skippergata skal bli permanent gågate. I Kirkegata prioriteres sykler og parkeringsplasser fjernes.

Det populære miljøet i Skippergata i Kvartal 15 er i ferd med å spre seg videre rundt hjørnet til Kirkegata, hvor flere nye nisjeforretninger har kommet de seneste årene. Det unike miljøet blant den lave trehusbebyggelsen tiltrekker seg kunder, turister og besøkende. Det er grunn til å forvente at denne positive utviklingen kan fortsette å spre seg til flere gater, slik det allerede har til lokaler i Kirkegata. Her er Kvartal 15 - Kirkegata under handelens dag 2019:



Trehusbebyggelsen bidrar til et miljø som tiltrekker seg gjester handlende og turister. Denne type lokaler har vist seg å være godt egnet for ulike typer bruk.

I Henrik Wergelands gate finner man den samme type lave (bevaringsverdige) trehusbebyggelse som på andre siden av kvartalet i Skippergata. Likevel har gata hatt mindre aktivitet enn resten av kvartalet. Henrik Wergelands gate har ennå ikke tatt del i den oppblomstringen av handel og besøkende man finner på sørsiden av kvartalet. Det er imidlertid planer for at bussen ikke lenger skal gå i Henrik Wergelands gate, noe som vil kunne endre også denne gatas karakter i positiv retning.

### Fredning – Skippergata 43 (Kjerstis Kjøkken)

Grensende inn til planområdet ligger det fredede Peder Johnsens hus. Huset er fra før 1750. Eiendommen – som i dag huser den populære kafeen Kjerstis kjøkken- er en av de få 17- og 1800-tallsbygningene i Kvadraturen i Kristiansand som har en bevart og original bakgård.



Ifølge riksantikvaren er formålet med fredningen å bevare hovedbygning og bakbygninger i Skippergaten 43 som et autentisk og godt bevart eksempel på en bygård fra 1800-tallet i Kristiansands kvadratur. Eiendommen var eidsvollsmannen Peder Johnsen hjem fra 1814 til 1836. Fredningen skal sikre eiendommen med hovedhus og bakgårdbygninger og de kulturhistoriske verdiene som knytter eiendommen til denne delen av Kristiansands og Norges historie, knyttet til hendelsene i 1814.

I Planinitiativet foreslås det nye bygninger i fire til seks etasjer langs Henrik Wergelands gate, og nybygg plassert like inntil den fredede bakgården til Skippergata 43. I planinitiativet bygges det i flere etasjer oppå en høy førsteetasje i eiendomsgrensen inntil bakgårdsbygget vist i foto over. Den historiske bakgården til «Kjerstis Kjøkken» ville blitt betydelig endret fra i dag.

#### Bevaringsverdige bakgårder

Som nevnt sier kommunedelplan for Kvadraturen at de autentiske bakgårdene skal ivaretas. I tillegg til den fredete bakgården i sør har flere eiendommer historiske bakgårder, flere med direkte adkomst fra gaten. Her fra nyetablert kafé i bakgården til Kirkegata 20B inntil planområdet:



#### Bøndernes hus

På hjørnet av Kirkegata og Henrik Wergelands gate ligger Bøndernes hus, kan ses på bildet over. Bygget rommer forretning i 1. etasje og kontorlokaler. Administrasjonen har ingen innvendinger til at bygget endres eller erstattes av nybygg. Administrasjonen har så langt kun kommentert at evt inn- og utkjørsel må skje til Henrik Wergelands gate, og i henhold til kommunens normaler.

Administrasjonen har også påpekt at det ikke nødvendigvis behøves en ny reguleringsplan for å endre eller erstatte bøndernes hus, Det kan muligens behandles gjennom en byggesak.

## **Byantikvarens vurdering:**

*I citydelen av kommunedelplan for Kvadraturen er dette kvartalet viet oppmerksomhet både når det gjelder den verneverdige bebyggelsen som enkeltobjekter og bakgårdene som del av kvartalets helhetlige bygningsmiljø.*

*Bebyggelsen langs Henrik Wergelandsgate – bortsett fra hjørnebygget – består av sammenhengende trehusbebyggelse med rik variasjon i volum og uttrykk. Det samme er tilfelle langs Skippergata. Med den store mengde trehus, de fleste verneverdige kan kvartalet sammenlignes med kvartaler i Posebyen, med den forskjell at kvartal 15 ikke er et reint boligkvartal, men har variasjon mellom næringsvirksomheter og boliger. Den lave bebyggelsen er bare erstattet av nyere og høyere bebyggelse i to hjørner, hhv. kryssene Kirkegata/Henrik Wergelands gate og Festningsgata/Skippergata. I kvartal 15 er den samlede trehusbebyggelsen framtreddende og kommunedelplan for Kvadraturen legger til grunn at dette skal videreføres. Etter at kommunedelplan for Kvadraturen ble vedtatt er også en eiendom - Skippergata 43 – fredet etter kulturminneloven. Bakgårdshuset, i en etasje, grenser mot planområdet og det må tas spesielt hensyn til dette når det gjelder ny utnyttelse i bakgården til Henrik Wergelands gate 40 og 42.*

*Vernepremisset slik de er formulert i oppstartmøtet må, etter byantikvarens vurdering, legges til grunn for regulering i kvartal 15.*

### Teknisk sektors ledergruppe:

*Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre havn del 1 er tydelig på vernestatus for kvartalet, og her ligger mye lav bebyggelse. Et av husene i kvartalet er fredet etter kulturminneloven, både hus og uterom. Denne type bebyggelse som planlegges passer ikke inn i kvartalet. Ledermøtet mener planinitiativet ikke bør føre fram.*

### Plan- og bygningssjefens vurdering og konklusjon:

Planinitiativet er i strid med kommunedelplan for Kvadraturen § 3.11. Kommunedelplan for Kvadraturen har klare bestemmelser om vern, og spesielt fremheves nettopp kvartal 15: *Ved regulering skal gatemiljøene og de autentiske bakgårdene mot Henrik Wergelands gate og Skippergata ivaretas, gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom.* Bygningsmiljøet inne i kvartalet er blant få intakte trehusmiljøer i byen, hvor det finnes både fredet og bevaringsverdig bebyggelse og åpne bakgårder. Videre slår kommunedelplan for Kvadraturen fast at *det er knyttet vesentlige verneverdier til gateløp/fasaderekker i kvartal 15.* Byens vedtatte arealstrategi 2017-2030 legger opp til en fortsatt fortetting og utvikling av sentrum. Samtidig som vi skal prioritere høy arealutnyttelse skal utviklingen fremme byens historiske kvaliteter. En videre utvikling av kvartalet må i stedet ta hensyn til de verneverdige bygg, fasaderekker og bakgårder i kvartalet.

Plan- og bygningssjefen besluttet ut fra ovenstående å avslutte planinitiativet, jf. pbl § 12-8, annet ledd.

Vi er derimot positive til at det fremmes et nytt privat planinitiativ for kvartalet, om kommunedelplan for Kvadraturens bestemmelser og byantikvarens føringer legges til grunn for reguleringen.

Fredrik Bie Sund, 06.09.19

# **Punkt 171/19: Trafikksikkerhetsplan 2019-2022 - vedtak**

## **Bilag**

innspill til tiltak med kommentarer

TS-PLAN 2019-2022 11.09.19



Dato 11. september 2019  
Saksnr.: 201713169-72  
Saksbehandler Gro Kathrine Solås

**Saksgang**  
By- og miljøutvalget

**Møtedato**  
26.09.2019

### **Trafikksikkerhetsplan 2019-2022 - vedtak**

Gjeldene trafikksikkerhetsplan for 2015-2018 ble vedtatt i Byutviklingsstyret 6. november 2014. Foreliggende planforslag gjelder for 2019-2022. I henhold til planstrategi for nye Kristiansand skal ny trafikksikkerhetsplan for kommunen utarbeides i 2021, gjeldene planer for de 3 kommunene kan fungere frem til ny plan er vedtatt.

By- og miljøutvalget vedtok 06.06.19 at forslag til trafikksikkerhetsplan skulle sendes på høring til Statens vegvesen, Fylkeskommunen og Politiet. Før planen ble sendt på høring ble vedtakspunkt fra By- og miljøutvalget: «Trafikksikkerhet og tiltak for å redusere bilkjøringen bør være et tema på foreldremøter» og vedtakspunkt fra Helse- og sosialstyret innarbeidet i planen.

Innen høringsfristen har vi mottatt uttalelse fra Fylkeskommunen. De skriver at planen er et godt utarbeidet dokument de ikke har merknader til.

Trafikksikkerhetsplanen skal være et styringsdokument for alle sektorers arbeid med trafikksikkerhet og skal angi kommunes prioriteringer av trafikksikkerhetstiltak langs riksveier, fylkesveier og kommunale veier samt prioriteringer innenfor opplæring, informasjon og trafikksikkerhet. Større tiltak i planen skal meldes inn av sektorene til kommunens handlingsprogram.

Planen omfatter ikke overordnede samferdselspolitiske spørsmål, større veianlegg, tiltak for å begrense biltrafikk eller drifts- og vedlikeholdstiltak. Den inneholder heller ikke mindre tiltak som skilting og fartsdempende tiltak, disse behandles som en del løpende saksbehandling.

Fylkeskommunen og Statens vegvesen tar utgangspunkt i planen når de skal prioritere og planlegge trafikksikkerhetstiltak langs Fylkes- og Riksveier. Ingeniørvesenet bruker planen til å prioritere tiltak i arbeidsplan for kommunale veier og i søknader om midler fra ATP. I tillegg gir den nyttig informasjon når trafikksikkerhet skal vurderes i forbindelse med reguleringsplaner og byggesaker.

Satsningsområder i perioden er å videreføre periodemålet fra forrige plan om at 80% av elevene går eller sykler til skolen. Satsning på sikring av krysningspunkter videreføres også. Handlingsprogrammet består av en del som omfatter medvirkning, holdningsskapende og forebyggende arbeid og en del som lister opp tiltak på veinettet

Planen er utarbeidet av en arbeidsgruppe bestående av representanter fra Ingeniørvesenet, Politiet, Trygg Trafikk, By- og samfunnsenheten/miljørettet helsevern, Oppvekstsektoren, Rådet for funksjonshemmede, Kommunalt foreldreutvalg, samt Barn og Unges representant.

Forslag til plan er også behandlet i de 3 samarbeidsgruppene for kommunen. Forut for revisjonen er skoler, barnehager og velforeninger tilskrevet og bedt om å komme med innspill til ønskede trafikksikkerhetstiltak. Innspillene er vurdert og innpasset i planen. Forslagene er sammenfattet og kommentert i egen tabell som vedlegg i planen.

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget vedtar trafikksikkerhetsplan 2019-2022 datert 11.09.19](#)

Terje Lilletvedt  
Teknisk direktør

Glen Allan Eikeland  
Byingeniør

Vedlegg:  
Trafikksikkerhetsplan 2019-2022  
Innspill til tiltak med kommentarer

# **Punkt 172/19: Olav Trygvasons vei 66 - 42/192 - Dispensasjon tilbygg**

## **Bilag**

Olav Trygvasonsvei 66 -

168440315\_byggesak

168440315\_Opplysninger\_gitt\_i\_nabovarsel

168440315\_Boligspesifikasjoner

168440315\_Redegjorelse\_-\_estetikk

168440315\_Soknad\_erklering\_om\_ansvarsrett

168440315\_Kvittering\_for\_nabovarsel

168440315\_Kvittering\_for\_nabovarsel2

168440315\_Annet

168440315\_Situasjonsplan

168440315\_Kommentarer\_til\_nabomerknader

168440315\_Nabomerknader

168440315\_Nabomerknader2

168440315\_Nabomerknader3

168440315\_Tegning\_ny\_plan

168440315\_Tegning\_ny\_fasade

168440315\_Tegning\_ny\_snitt

168440315\_Tegning\_ny\_plan2

168440315\_Situasjonskart



Arkivsak-dok. 201711942-32  
Saksbehandler Marius Raael

Saksgang	Møtedato
By- og miljøutvalget	26.09.2019

### **Olav Trygvasons vei 66 - 42/192 - Dispensasjon tilbygg**

#### **Sammendrag:**

Saken gjelder ny behandling av ny søknad på Olav Trygvasons vei 66. BMU har tidligere avslått søknad om dispensasjon for nybygget slik det var oppført. Nå er det søkt om endring av tilbygget slik avstand til vei blir tre meter. Det er søkt om dispensasjon. Det gjenstår to forhold etter tilpasning av søknad. De to forhold er utnyttelsesgrad og tilpasning/takvinkel. Søknaden er påklaget av naboer.

Det vurderes at dispensasjon bør innvilges. Utnyttelsesgraden er lav, under 10%, og forhold til tilpasning/takvinkel innebærer ikke en vesentlig tilsidesettelse av bestemmelsene. Det vises til saksfremlegget.

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget innvilger dispensasjon fra Reguleringsplan Kongsgård II § 1 vedrørende takform, plassering og utnyttelsesgrad og § 2 sammenholdt med § 7 vedrørende utforming, tilpasning, takvinkel og materialbruk. Det innvilges videre dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 12 bokstav b. Det vurderes at vilkårene for å innvilge en dispensasjon er til stede, og det vises til saksfremlegget i sin helhet for begrunnelse.

---

Venke Moe  
Plan- og bygnings sjef

---

Bjørn Harald Andersen  
Byggesaksleder

Trykte vedlegg  
1 Søknad  
2 Protester

**Utrykte vedlegg:** Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk



## SAKSFREMSTILLING

### Oversiktskart

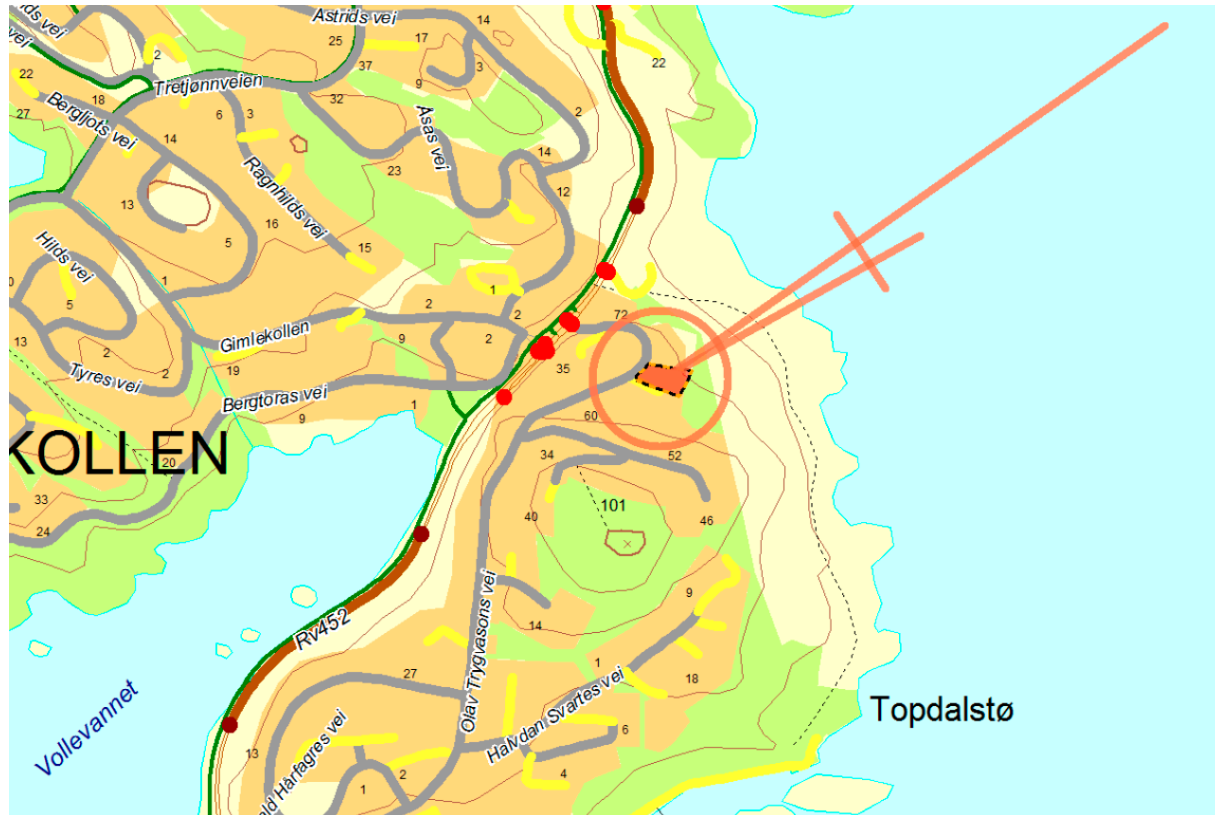


Fig.1: Oversiktskart over planområdet - Kongsgård II. Omsøkt eiendom merket med pil.

### Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av reguleringsplan nr. 120: «Kongsgård II». Godkjent 17.2.1962. Formål bolig.

Relevante reguleringsbestemmelser for tiltaket er:

§ 1 Takform, samt plassering og utnyttelsesgrad, jf. Planjuss 1/2012.

§ 2 Utforming, høyde og takvinkel, jf. § 7

§ 7 Utforming, tilpasning til bebyggelsesstruktur, takvinkel, materialbruk

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel. Godkjent 22.6.2011. Formål bebyggelse og anlegg – nåværende. Relevante bestemmelser for tiltaket er:

§ 1 nr. 5 Kommuneplanens arealdel supplerer reguleringsplanen når det ikke foreligger motstrid.

§ 12 litra b) Område B22. Mindre tilbygg kan vurderes tillatt dersom inngrepene innordner seg strøkets karakter og nye løsninger stemmer overens med bestående bygg/eiendoms uttrykk og tekniske forutsetninger både i helhet og detalj.

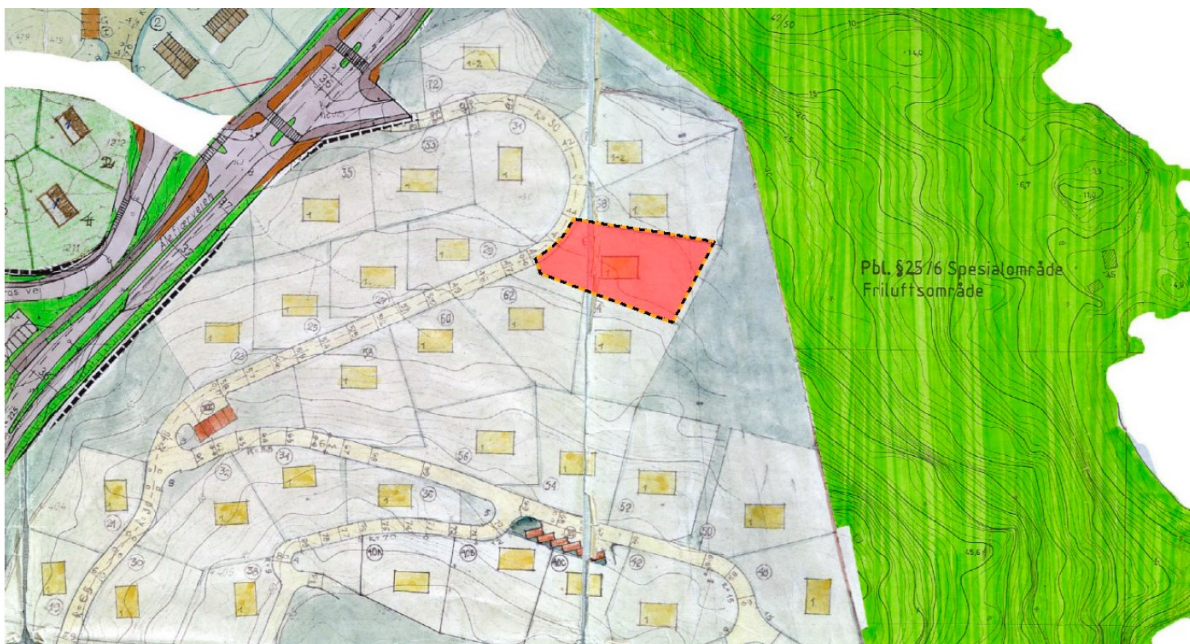


Fig. 2: Utsnitt av reguleringsplan «Kongsgård II». Eiendommen er uthevet med rødt.

### Eksisterende forhold



Fig. 3: Flyfoto av eiendommen og omkringliggende bebyggelse. Eiendommen er markert med rød pil.

Omsøkte tiltak ligger i det man i kommuneplanen har definert som et tidstypisk boligområde (B-område) fra 60-tallet. Eksisterende bolig er oppført i to etasjer (sokkel + hovedetasje, jf. reguleringsbestemmelse § 3). Tomtens størrelse er på ca. 1,46 daa.

Reguleringsplan og bestemmelser har ikke oppgitt grad av utnyttning for eiendommen. Det vises derfor til Planjuss 1/2012. *Dersom de enkelte bygninger innenfor byggeområdet er vist med eksakt plassering og størrelse på kartet anser departementet dette for å tilfredsstille kravet til angivelse av grad av utnyttning.* Det vises derfor til fig. 2 ovenfor. Eiendommen kan bebygges med et areal tilsvarende bygningsymbolet i plankartet. BYA utgjør ca. 105 m<sup>2</sup>. Eksisterende bolig har en BYA på ca. 108 m<sup>2</sup>. Utnyttelsen er således 100 %. Nye tiltak på eiendommen kan derfor ikke tillates uten forutgående dispensasjonsbehandling. Omsøkte tiltak gjelder godkjenning med endring av allerede

utført bygg i ettertid av ulovlig forhold grunnet manglete søknad om tiltak og dispensasjon fra flere bestemmelser.

Bildet av bygget slik det står i dag. Dette søkes endret. Se vedlagte tegninger.



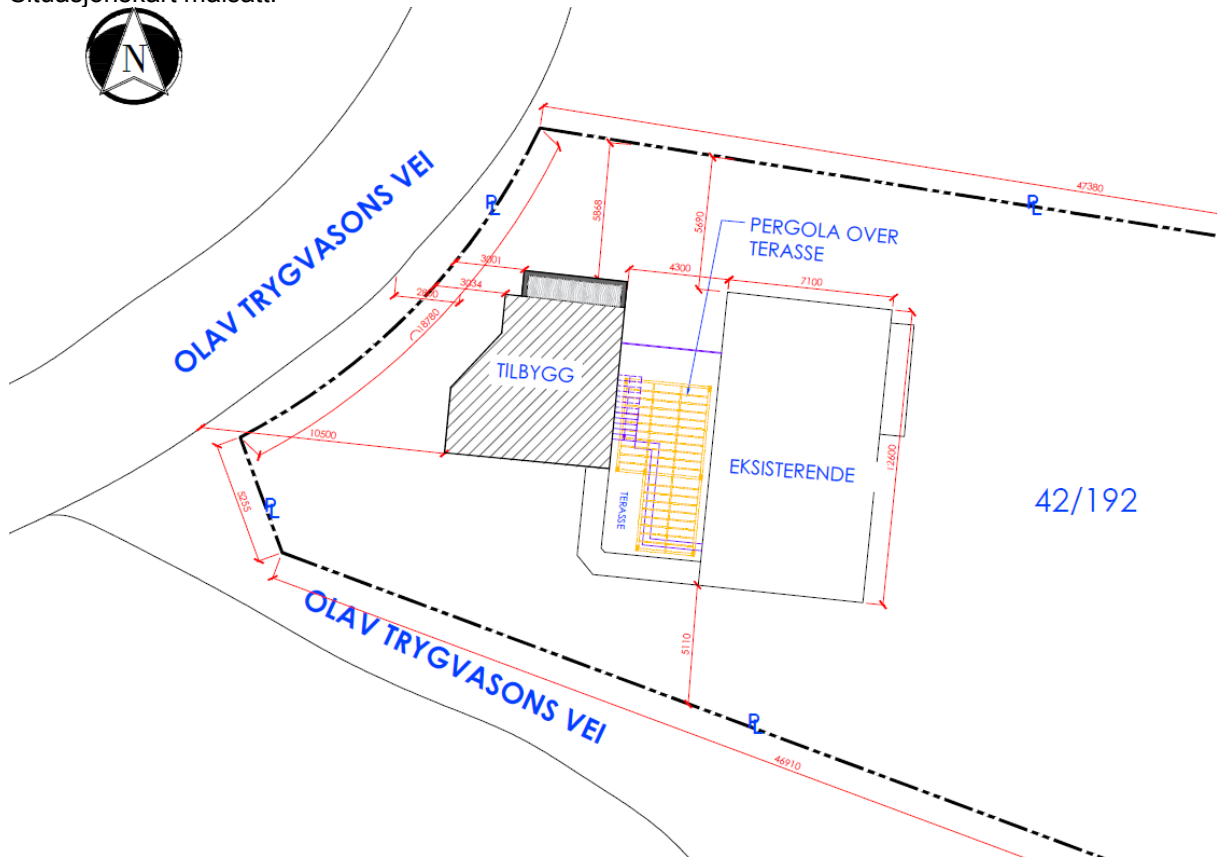
### Søknaden

Søknad om tilbygg til enebolig er mottatt 20.05.19. Nytt BRA er 69 m<sup>2</sup>. Nytt BYA er 32 m<sup>2</sup>. Beregnet grad av utnyttning er 9,4%.

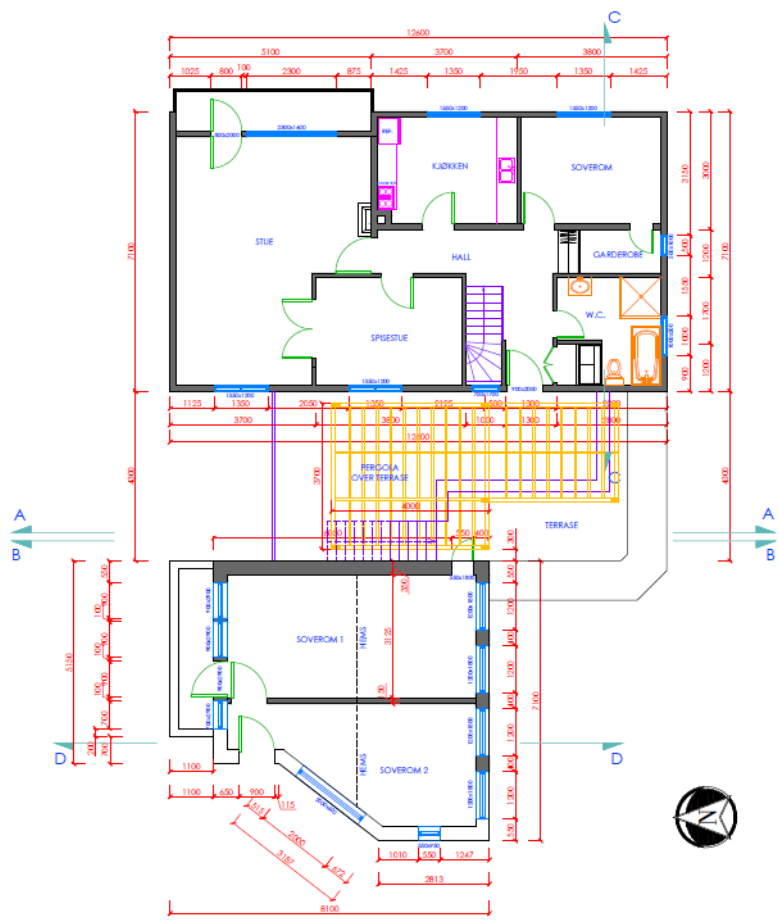
Situasjonskart uten inntegning:



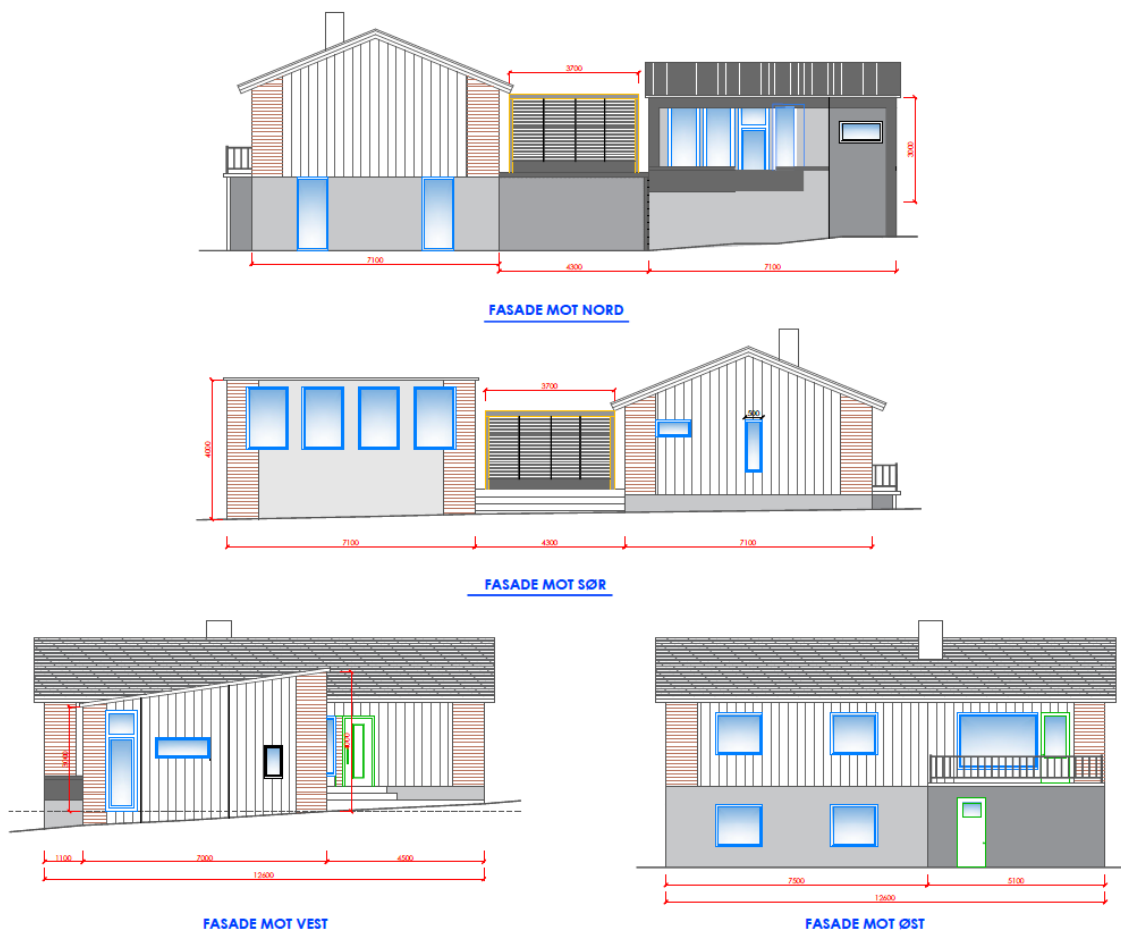
Situasjonskart målsatt:



Plan tegninger:



Fasader:



### Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Ingeniørvesenet:

«Reviderte tegninger viser at avstandskrav 3m mellom bygg og eiendomsgrense vei er ivarettatt. Vi har tidligere også kommentert at de må vise at det er mulig å etablere garasje.» Dette er vist i plantegningen og bekreftet av tiltakshaver er mulighet for under terrassen.

Byantikvaren: Søknaden skal, så vidt vi kan se, ikke vurderes av byantikvaren.

### Merknader/protester

Gjengis her i kortform:

Olav Trygvasons vei 29:

«I nabovarselet opplyses det at det søkes om nytt bygg til boligformål. I og med at det allerede er en utleiehybel i eksisterende bolig i dag, samt at det nye bygget (som er oppført uten søknad) ser ut til å ha to separate hybler fremstår det for oss som om det totalt vil bli fire boenheter på eiendommen. Vi ber om en nærmere redegjørelse for tiltenkt bruk.

I notatet «Estetisk redegjørelse» skriver søker at avstandskravet til vei skal være 3 meter og at dette nå tilfredsstilles. Vi mener at kravet skal være 4 meter og ber om at kommunen tar stilling til dette. (Vi henviser i den forbindelse til Rundskriv H-8/15 til Plan og bygningslovens §29-4 datert 26.06.2015.) I tillegg ber vi om at nøyaktig avstand verifiseres av kommunen.

Dersom det nye bygget hadde blitt plassert lenger bak på tomten og ikke helt inntil vei og parkeringsareal så ville det i prinsipp ikke ha noen betydning for oss som naboer om % vis forhold til reguleringsplan ville bli overskredet. Slik det nå er gjort så ser vi det som problematisk, særlig i den grad det vil være mange boenheter og dertil behov for parkering som det neppe vil være plass for uten å stå i vei. På denne bakgrunn finner vi at vi ikke kan gi tilslutning til dispensasjon.

Vår oppfatning av det estetiske uttrykket til det nye bygget er at det passer svært dårlig inn i den byggeskikken som er gjeldende for området i dag. I og med at kommunen da har en reguleringsplan

*som sier noe om hvordan byggene er tenkt utformet, så er det vel en mening med det. Vi finner derfor at vi heller ikke på dette punktet kan gi vår tilslutning til dispensasjon.»*

Olav Trygvasons vei 68:

*«Sist denne saken var oppe til behandling, ble det sagt at en byggesøknad skulle behandles som om bygget ikke allerede sto der. Det er selvsagt ikke så enkelt. Men våre merknader er gjort med dette som utgangspunkt.*

*Søknaden viser at Gjemlestad har gjort en grundig jobb for å tilpasse tiltaket etter kommunens krav ift. avstand til vei og argumentere grundig for de andre dispensasjonene. Og selve dispensasjonene har vi i og for seg ikke noen tilbakemeldinger på. Både utnyttelsesgrad av tomt og takform har for oss liten betydning.*

*Naturlig nok er søknaden skrevet med et blikk som støtter positivt opp om tiltaket. Vi har behov for å nyansere bildet litt. Selv om tiltaket er endret siden sist, og inneholder justeringer som er til det bedre, så står noen ankepunkter fra oss fra forrige runde fortsatt ved lag: Bygget er fortsatt plassert midt i vårt utsyn fra stue og uteplass. Vi forstår at det både er*

*vanlig med store vindusflater i moderne bygg, og at det er ønskelig både mht. å slippe inn lys og mht utsikt i dette tilfellet. Men argumentene om at fordelene med dette klart overstiger ulempene, gjelder kun for søker, og ikke nødvendigvis for omgivelsene.*

*Bygget skjærer ganske riktig for tiltakshavers rekreasjonsområde, men belastes vårt unødvendig mye. Store vinduer kan for eksempel fint plasseres på andre fasader enn nord-veggen for å slippe inn lys. Det riktig at det finnes andre hus med like store vindusflater i området, men her kommer også avstand inn i bilde. Og vi opplever en klar forringelse av vår uteplass slik bygget er plassert og utformet nå. Det er nært, og det ligger i et skrånende terreng. Og dette ble klart tatt hensyn til når de opprinnelige husene ble bygget. Eksisterende bygning (nr 66) hadde ingen vinduer på nordveggen. De to som er der nå, er satt inn av nåværende eier. Argumentet fra Gjemlestad om at byggets fasade er redusert med 30% er jo en reduksjon som skyldes at avstand til veikravet må innfris og bygget kappes – ikke som en følge av våre merknader alene. Men det kommer selvsagt også oss til gode. Argumentet om at bygget er 50% mindre enn "potensialet" (som beskrives som et to-etasjers bygg på 6,5 meter med heldekkende vindusflater) mener vi er søkt og usaklig argument i denne sammenheng, all den tid det aldri har vært snakk om å oppføre et to-etasjers bygg på dette stedet. Så for oss er nåværende vindusflate fortsatt 100% mer enn dersom det ikke står noe bygg der i det hele tatt. Vår opplevelse av fasaden mot nord som ganske påtrengende, kunne etter vår mening vært unngått med en annen utforming av bygget som hadde vært mer i tråd med gjeldende byggeskikk.*

*Det har tidligere vært sagt at bygget er ment for utleie. Plantegningene vi har fått, antyder at bygget kun skal benyttes som oppholdsrom/ soverom. Det fremstår ikke som egen boenhet, da det ikke er tegnet inn bad og kjøkken. Men så vidt vi forstår er det ikke søknadspiktig å gjøre senere bruksendringer på rom godkjent for boligformål (kilde: Direktoratet for byggkvalitet). Det er vår bekymring at når bygget først eventuelt blir godkjent til boligformål, så vil bad og kjøkken kunne etableres, noe som muliggjør egen boenhet – og permanent utleie.»*

### **Tilsvaret til merknader/prottester**

Tiltakshaver har kommentert samtlige punkter i mottatt merknader/prottester i et lengre skriv som følger vedlagt. Kommunen viser til skrevet i sin helhet, da det går detaljert igjennom forutsetningene for merknadene for tiltaket både rettslig og faktisk.

### **Plan- og bygnings sjefens vurdering av prottester/merknader**

Gitt at tiltakshaver nå har justert søknaden i forhold til avstand til vei og at man i praksis står igjen med to dispensasjonsforhold er vi enig i tiltakshavers argumentasjon i sitt tilsvaret til nabomerknader. Vi kan ikke se at tiltaket slik det nå er omsøkt vil kunne gi vesentlig ulemper for naboer. I forhold til utleie er dette en tenkt situasjon som ikke er dagens realitet. Dette er forhold som er teori og som vi ikke kan ta stilling til i den nærværende sak. Vi kan ikke se at naboene sine merknader gjør seg gjeldende med tyngde så lenge forholdet til vei og avstand nå er avklart. Det er tre meter fra vei som nå er kravet fra Ingeniørvesenet og i kommuneplanen. Det er videre avgitt avstandserklæring fra Kristiansand eiendom for plassering av bygg 3 meter fra vei. Dette forholdet krever følgelig ikke dispensasjon, men kan godkjennes under forutsetning av at dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser innvilges.

## Plan- og bygnings sjefens vurdering

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

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes, og naboer skal varsles. Regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1–8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag hvis deres saksområde blir direkte berørt. Dette er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

De to kriteriene i plan- og bygningsloven § 19-2 er kumulative. Det betyr at begge kriteriene må være tilstede for at lovens vilkår skal være oppfylt:

1) Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

a. Dette vilkåret må forstås som en dispensasjonssperre dersom et tiltak undergraver planen/bestemmelsen eller vesentlig tilsidesetter hensyn som skal ivaretas gjennom den.

2) I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynene som ligger til grunn for den konkrete planen- eller bestemmelsen det er søkt dispensasjon fra vil altså være sentrale ved vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt. Jo mer tungtveiende disse hensyn er, jo sterkere må de grunner som taler for en dispensasjon være.

For kommunens del er det viktig å være oppmerksom på den presedensvirkning en dispensasjon (eller flere) kan innebære. Er det nærliggende å se for seg at andre personer i det samme området (innenfor plan Kongsgård II) vil søke om det samme, kan man ut fra det ulovfestede forvaltningsmessige prinsipp som forbyr usaklig forskjellsbehandling måtte innvilge tilsvarende saker. Resultatet blir da at planen gradvis blir helt undergravd. Planer skal ikke endres ved dispensasjoner. Poenget i denne sammenheng er at anførsler om forskjellsbehandling stiller større krav til saksbehandlingen og særlig til begrunnelsen av vedtaket. Her kommer søkeres ansvar inn gjennom en tilstrekkelig begrunnet dispensasjonssøknad. Loven krever eksplisitt at dispensasjonssøknader må begrunnes, jf. § 19-1. Kravet til begunnelse for søknad retter seg mot søker. Kommunen skal på sin side ikke skrive en holdbar begrunnelse, men opplyse om lovens krav, og kan påpeke momenter som kan være relevant for saken.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser og fra arealdel av kommuneplan:

Reguleringsplan:

§ 1 Takform, samt plassering og utnyttelsesgrad, jf. Planjuss 1/2012.

§ 2 Utforming, høyde og takvinkel, jf. § 7 § 7 Utforming, tilpasning til bebyggelsesstruktur, takvinkel, materialbruk

Kommuneplanens arealdel supplerer reguleringsplanen når det ikke foreligger motstrid. § 7 litra f) § 12 litra b) Område B22. Mindre tilbygg kan vurderes tillatt dersom inngrepene innordner seg strøkets karakter og nye løsninger stemmer overens med bestående bygg/eiendoms uttrykk og tekniske forutsetninger både i helhet og detalj.

Begrunnelse fra tiltakshaver:

*«Tiltaket har tidligere vært behandlet og det justeres nå – etter samtale med kommunen – for å imøtekomme avstandskrav til vei og for å imøtekomme innspill fra nabo i Olav Trygvasons vei 68 vedrørende innsikt. Tiltaket er nå korrekt plassert til vei og er kun avhengig av dispensasjon fra plassering/utnyttelsesgrad og takvinkel.*

*Utnyttelsesgrad har Plan og bygnings sjefen allerede uttrykket seg positiv til og konkluderer med følgende:*

» Plan- og bygnings sjefen finner etter dette at hensynene bak grad av utnyttning i plan (jf. bygnings symbolet i plan) ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. 2 «  
Plasseringen kan også ifølge kommunen godkjennes så lenge avstandskravet til vei er korrekt:  
«Kommunen kan gi tillatelse som omsøkt, eller godkjenne tiltaket med en annen plassering3».

Takvinkel og takform er diskutert i to møter med kommunens byggeavdeling våren 2019. I begge disse møtene har kommunen uttrykket seg positive til de fordelene takform og takvinkel vil gi overliggende eiendom(er) med hensyn til bevaring av utsikt mot nord og det ble oppfordret til å beholde denne dispensasjonssøknaden. Dette fordi takform og takvinkel, i dette konkrete tilfelle vil gi naboeiendom - Olav Trygvasonsvei 68 - vesentlig bedre utsiktsforhold enn hva reguleringsplanens skisserte takform og vinkel vil gi. Tiltakshaver får ingen gevinst av å legge mønehøyde ned til 11°. Derimot taper tiltakshaver verdifull mulighet for en ekstra etasje. Vi kan ikke se at dispensasjonen for takvinkel fører til vesentlige ulemper for andre enn tiltakshaver.

Det er gjort vurdering av plassering og utnyttelsesgrad i tidligere søknad av tiltaket – med nevnte konklusjon der Plan og bygnings sjefen konkluderer med at utnyttelsesgraden på tomten er liten sammenlignet med størrelsen på nesten 1500m<sup>2</sup>.

«Tomtens størrelse og den lave utnyttelsesgraden tilsier videre at det må foreligge rom for å kunne utvide eksisterende bolig i samsvar med nåtidens behov».5

Det er også allerede etablert praksis med dispensasjoner fra opprinnelige husplassering og størrelse – noen helt tilbake til 1960 tallet - se eksempelvis Olav Trygvasonsvei 68 og Olav Trygvasonsvei 33 mfl der det er bygget betydelig mer en hva som ligger inne i den gjeldende reguleringsplanen6. Dette bekreftes i møte med kommunen – at det allerede er en etablert praksis i område til å gi dispensasjoner for utnyttelsesgrad. Følgelig er saken behandlet grundig av Plan og Bygnings sjefen i sak av Januar 2019 som følger for å illustrere dette.

...

#### Samlet vurdering

Det følger av plan- og bygnings lovens § 19-2 andre ledd at to betingelser må oppfylles for at det kan gis dispensasjon fra loven; at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra og at hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke må bli vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I sum vil redusert takvinkel kombinert med en senket raftshøyde sikrer en vesentlig bedret frisikt og utsikt for nabo i Olav Trygvasonsvei 66 enn hva 25° grader og 6.5 meter takhøyde ville gitt. Fordelen med plasseringen gir en god skjerming av innsyn fra hovedvei og bevarer planområdene på eiendommens østside til rekreasjonsformål. Dette gir eiendommens uteområder bedre funksjonalitet. Tiltaket ivaretar også tilstrekkelig avstand fra kommunale vann og avløpsledninger (Jf. Konferanse med kommunen).

En dispensasjon vil, etter vår vurdering, således ikke vesentlig tilsidesette formålet eller hensynet bak bestemmelsene, og fordelene overstiger, etter vår vurdering, klart ulempene.»

Kommunen er i det vesentligste enig med tiltakshavers rettslige argumentasjon.

Vurdering vedrørende utnyttelsesgrad og plassering som vist på planen: Plan- og bygnings sjefen vil nå ta stilling til hvorvidt hensynene bak grad av utnyttelse/plassering, jf. § 1, blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges.

Grad av utnyttning fastsettes i arealplaner for å styre volum og omfang på bebyggelsen, enten bebyggelsen i seg selv eller i forhold til tomtearealet. Grad av utnyttning er, sammen med reguleringsformål, det viktigste premisset for utviklingen av et område. Derfor er det også et krav om at enhver reguleringsplan skal definere disse to forholdene. Reguleringsplanen fra 1962 er imidlertid av så gammel dato at den ikke angir utnyttelsesgrad. Verken på plankart eller i reguleringsbestemmelser. Plan- og bygnings sjefen viser derfor til Planjuss 1/2012 s. 18 og 19: Dersom en detaljert reguleringsplan helt mangler angivelse av grad av utnyttning vil planen ikke ha rettslig virkning som grunnlag for utbygging. Dersom de enkelte bygninger innenfor byggeområdet er vist med eksakt plassering og størrelse på kartet anser departementet dette for å tilfredsstille kravet til angivelse av grad av utnyttning. Høydeangivelse for disse bygninger vil da styres av plan- og bygnings lovens § 70, dersom planen ikke har egne høydeangivelser. Det vises i denne sammenheng til reguleringsbestemmelse § 1: Det regulerte området innenfor reguleringsgrense skal bebygges som angitt i planen med hensyn til husplassering og møneretning [...]

Boligen er oppført med en annen møneretning, men dette kan tillates, jf. reguleringsbestemmelse § 1 andre punktum. Uttalelsen fra MD Dept. i Planjuss 2012 er ikke i samsvar med veileder grad av

utnytting fra KMD Dept. fra 2014. I kap. 5 som omhandler forholdet til eldre reguleringsplaner står det skrevet som følger på s. 53: *For å avklare hvordan grad av utnytting skal beregnes, må man bruke byggeforskriften, den norske standarden og veiledningen som gjaldt da reguleringsplanen ble vedtatt. Forskriften som gjaldt ved vedtakelsen av arealplanen bør som hovedregel legges til grunn for tolkning av planen. Det har formodningen for seg at kommunen la teknisk forskrift på det aktuelle tidspunktet til grunn da planen ble vedtatt. En slik praksis vil videre bidra til forutsigbarhet og en enhetlig forståelse av planen.* Når det gjelder planer fra før 1969 står det videre på s. 54: *Standarden tok ikke standpunkt til hvilke arealer som skulle benyttes, f.eks. ved fastsetting av planbestemmelser. Byggeforskriftene av 15. desember 1949 inneholdt heller ikke regler for fastsetting og beregning av utnyttingsgrad. I den grad planer stadfestet før 1969 angir tillatt arealgrense for bebyggelse på en eiendom, må bestemmelsen fortolkes ut fra innholdet i bestemmelsen og kommunens praksis fra byggesaker i det aktuelle området.* Omsøkte eiendom har et areal på 1460 m<sup>2</sup>. Eiendommen er i dag bebygget med ca. 95 m<sup>2</sup> BYA. I %-BYA utgjør dette ca. 6,5 %. Hvilket er en meget lav utnyttelsesgrad i alle henseender. Det er gått 50 år mellom vedtak av plan og uttalelsen til Dept. i Planjuss. Det er ulik størrelse på boligene innenfor planområdet, og det kan derfor vanskelig tenkes at kommunen ved behandling av byggesaker på 60- tallet har lagt samme fortolkningen som Dept. til grunn i vurderingen av utnyttelsesgrad. Erfaring med tidligere tiders praksis i kommunen tilsier også at grad av utnytting ikke er vurdert.

Tomtens størrelse og den lave utnyttelsesgraden tilsier videre at det må foreligge rom for å kunne utvide eksisterende bolig i samsvar med nåtidens behov. En analog sammenligning med kommunens uregulerte boligområder er at i disse områdene kan oppføre mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet inntil 50 m<sup>2</sup> BYA/BRA uten at det foreligger krav om plan, jf. bestemmelser til arealdelen § 3. Omsøkte tilbygg har en BRA på ca. 69 m<sup>2</sup>. I den sammenheng kan det fremstå som urimelig at det skal være enklere å gjøre nødvendige utvidelser av boligen når eiendommen ikke er regulert. Planjuss 1/2012 er gitt tilbakevirkende kraft på en nå 57 år gammel plan, og således gir fortolkningen til dept. ikke kommunen anledning til å tolke egen plan, jf. beskrivelse vedr. samme problemstilling i veileder grad av utnytting.

Det foreligger ingen planbeskrivelse som kan belyse hvorfor utnyttelsesgrad ikke er inntatt i planen. Dept' tolkning i planjuss blir for «grovmasket» når det gjelder planer vedtatt før 1969. Kommunens praksis innenfor området viser at det er godkjent større boliger enn den som er oppført på omsøkte eiendom.

Når det gjelder mindre forskyvninger (plassering) kan dette tillates når det etter bygningsrådets skjønn ikke er til vesentlig ulempe for omliggende tomter eller området i sin helhet. En forskyvning av tilbygget kan derfor tillates uten dispensasjonsbehandling.

Bestemmelsen er imidlertid relevant i vurderingen av fordeler og ulemper ved tiltaket.

Reguleringsbestemmelse § 1 andre punktum tillater mindre forskyvninger må også sees i sammenheng med pbl § 29-4 første ledd første punktum - *Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.*

Kommunens rolle består i å ta standpunkt til søkerens forslag til plassering slik denne fremgår av situasjonsplanen i søknaden. Kommunen kan gi tillatelse som omsøkt, eller godkjenne tiltaket med en annen plassering. Begrunnelsen for slik endret plassering kan være hensynet til veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt – og at disse blir fulgt, jf. kommuneplanens arealdel § 7 litra f).

Plan- og bygnings sjefen finner etter dette at hensynene bak grad av utnytting i plan (jf. bygnings symbolet i plan) ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Vi går videre til å vurdere fordeler og ulemper ved tiltaket. Det er i hovedsak de allmenne interesser av planfaglig og areal disponeringsmessig karakter som skal tillegges vekt, og som må avveies når det snakkes om fordeler og ulemper. Lovteksten sier ikke noe om hvem fordeler/ulemper skal gjelde. Plan- og bygnings sjefen forstår imidlertid at en skal vurdere fordeler/ulemper for det offentlige, men også fordeler/ulemper for private, f.eks. søker/tiltakshaver. Tiltakshaver har anført at det kan se ut som flere boliger innenfor reguleringsplanen både ligger noe forskjøvet og bebygget med større areal enn de opprinnelige skissene av 1961. Tomten er, etter dagens standard, romslig. Tiltaket er begrenset til 44 m<sup>2</sup> BYA og dette vil ikke overstige utnyttelsesgraden til tomtene med tilsvarende størrelse innenfor reguleringsplanen. Plasseringen fører til en god utnytting av tomten og gir en god skjerming av uteplass mht. innsyn fra hovedvei. Plasseringen bidrar også til at tomten utnyttes på en god måte da områdene som er avsatt til plen på husets østside kan beholdes. Plan- og bygnings sjefen viser til at ønske om å utvide en bolig ofte vil være begrunnet i personlige behov og ønsker for den som søker. Personlige ønsker om en bestemt utnyttelse av eiendommen vil imidlertid i mange tilfeller være sammenfallende med de hensyn plan- og bygnings loven med tilliggende forskrifter og arealplaner er satt til å ivareta. Økt størrelse på en bolig kan være en objektiv fordel for eiendommen. Om det, ut fra areal- og ressurs disponerings hensyn, er en objektiv fordel at boligen blir større, vil bero på den

konkrete eiendommen. Blir bygningens funksjonalitet bedre, vil større bolig og mer plass være en relevant fordel.

Det er etter tiltakshavers tilpasninger vist god tilpasning i forhold til avstand til vei, og man beholder store deler av eksisterende plen. Dette gir en bedre funksjon. Tilbygget vil gi to ekstra soverom som er tenkt å gi bedre funksjonalitet for boligen ved besøk og lignende.

Plan- og bygningssjefen finner etter en konkret samlet vurdering at fordelene tiltakshaver har ved tiltaket er klart større enn de ulemper det medfører i forhold til de hensyn reguleringsbestemmelse § 1 skal ivareta.

Vurdering vedrørende dispensasjon fra takvinkel og utforming:

Plan- og bygningssjefen vil nå ta stilling til hvorvidt hensynene bak reguleringsbestemmelse § 2 vedr. takvinkel blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges, jf. §§ 1 og 7.

Takvinkel skal for 1- og 2-etasjes hus være 25°. Innenfor en husgruppe kan takvinkel endres såfremt takvinkelen blir lik for samtlige hus i gruppen.

Bestemmelse § 2 må også sees i sammenheng med § 1 som beskriver møneretning. Dvs. at det skal bygges med saltak eller en avledet takform som har møne. Eksempelvis et valmtak. I tillegg går det frem av § 7 at bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkler og materialer.

I kommuneplanens samfunnsdel (2011-2022) s. 54 om bebyggelsesstruktur står det skrevet som følger:

*Bebyggelsesstruktur: I områder med klar tomte- og bebyggelsesstruktur skal nye mindre byggverk innordnes eksisterende struktur i forhold til tomtebredde, byggegrense mot offentlig vei og byggverkets bredde, høyde, takform og lengderetning på tomta.*

Dette er riktignok ikke en bestemmelse, men det en klar politisk retningslinje til alle plan- og byggesaker.

Tiltakshaver kan ikke se at dispensasjonen for takvinkel fører til vesentlige ulemper for andre enn han selv. Arkitektonisk kan takvinkelen forsvares fullt ut fra variasjonene hos omkringliggende bygninger samt dagens moderne formspråk. Reguleringsplanen § 10 åpner også opp for noe mulighet for justering.

Plan- og bygningssjefen vil nå vurdere hvorvidt tiltaket vesentlig tilsidesetter formålet bak bestemmelsen: Tiltaket har etter Plan- og bygningssjefen tilfredsstillende utforming i seg selv. Takvinkelen vil som tiltakshaver påpeker gi bedre utsiktsforhold for bakenforliggende bolig. Takvinkelen imøtekommer i så måte innspill fra naboeiendommen om å redusere utsyn/innsyn problematikk. Plan- og bygningssjefen kan ikke se at hensynet bak bestemmelsen vil bli vesentlig tilsidesatt så lenge tiltaket har en god funksjon i forhold til naboer og i seg selv har en tilfredsstillende utforming. Bygget brykker i stil med opprinnelig bebyggelse, men moderniseringen er ikke kommentert av Byantikvar som problematisk. Det er videre et lite tiltak i størrelse og vil ha en begrenset fjernvirkning gitt plassering i terreng. Konklusjonen blir etter dette at formålet bak bestemmelsen ikke vil bli vesentlig tilsidesatt, selv om det blir delvis tilsidesatt.

Plan- og bygningssjefen vil nå gå videre til å vurdere fordeler og ulemper ved å innvilge en dispensasjon fra § 2 om Utforming, høyde og takvinkel, jf. § 7. Det kan etter vår vurdering ikke sies å være ulemper som gjør seg gjeldende med styrke, da det åpenbart knytter seg fordeler til en lav takvinkel i forhold til utsyn fra naboer. Det er slik vi ser det ikke ulemper som gjør seg gjeldende med styrke, og den private fordel tiltakshaver får ved å kunne oppføre tiltaket, samt ivareta utsyn til naboer er mer tungtveiende. Konklusjonen er etter dette at det foreligger større fordeler enn ulemper ved å innvilge omsøkt dispensasjon.

Forholdet til kommuneplanens § § 12 litra b) Område B22: «Mindre tilbygg kan vurderes tillatt dersom inngrepene innordner seg strøkets karakter og nye løsninger stemmer overens med bestående bygg/eiendoms uttrykk og tekniske forutsetninger både i helhet og detalj.»

Plan- og bygningssjefen viser til at Byantikvaren ikke har hatt innvendinger og til ovennevnte vurdering vedrørende dispensasjon fra reguleringsplanens § 2 sammenholdt med § 7. Vi vurderer at dette er et mindre tilbygg som kan vurderes tillatt ut i fra de nye reviderte tegningene. Tiltaket er moderne men av liten størrelse, og vil ikke gi ulemper som gjør seg gjeldende med tyngde. Presedens virkningen i forhold til andre saker er etter vår vurdering liten, da det er tale om en stor tomt med lav

utnyttelsesgrad. Funksjonen til tilbygget vil tross for modernisering klart underordne seg hovedhuset til størrelse.

Marius Raael, 11.09.19.

**Punkt 173/19: 2. tertial 2019 teknisk sektor 5.1 og 5.3**

Dato 13. september 2019  
Saksnr.: 201605300-23  
Saksbehandler Marit Borgenvik

**Saksgang**  
By- og miljøutvalget

**Møtedato**  
26.09.2019

## 2. tertial 2019 teknisk sektor 5.1 og 5.3

### Sammendrag

2. tertialrapport inneholder enhetenes innspill og kommentarer til den regnskapsmessige situasjon etter 8 måneder av 2019, samt direktørens forslag til håndtering. Forslagene er avklart med rådmannen. Rapporten inneholder i tillegg prognose for sektorens disposisjonsfond, status for verbalforslag samt sykefraværet for 1. halvår av 2019.

Alle prognoser tar utgangspunkt i at forslåtte rammeendringer blir vedtatt.

### Sektor 5.1

#### Prognose

For sektor 5.1 er det samlet meldt inn et merforbruk på 2,61 mill. kr før bruk av disposisjonsfond. Ingeniørvesenet har meldt et merforbruk på 1,4 mill. kr der de største avvikene er knyttet til offentlige toaletter og uforutsette kostnader knyttet til ras (Paradisveien). Samtidig melder Kristiansand parkering om et overskudd på minst 1. mill. kr (både økte inntekter og lavere kostnader) og teknisk direktør om underforbruk på 1,5 mill. kr der det største avviket er knyttet til afp kostnader. De øvrige enhetene melder ikke om avvik utover planlagt merforbruk som dekkes av fondsmidler. Sektoren har et planlagt bruk av disposisjonsfond i driften på 3,71 mill. kr.

#### Investering

Foreslåtte rammendringer i 1000 kr

Tiltak	Beløp
Olav V plass	5 000
Gyldenløvsgrt/Kirkegt	2 400
Snøskuter til løypekjøring	145
Prosjekt ENØK	500
Prosjekt lade vilkårsparkeering (tilskudd)	500
Prosjekt lade kommunale tjenestebiler (tilskudd)	1 000
Sum	9 545

#### Drift

Foreslåtte rammendringer i 1000 kr

Tiltak	Beløp
Økte strømgifter gatelys	1 000
Verbalforslag prostitusjon og menneskehandel flyttes til HS	-200

Reduserte kostnader/økt drift - Kristiansand parkering	-500
Overført fra drift til investering - Prosjekt ENØK - Parkering	500
Sum	800

Øvrige endringer er omdisponeringer/omprioriteringer eller av teknisk karakter.

### Disposisjonsfond sektor 5.1

Sektorens disposisjonsfond forventes og være 9,4 mill. kr ved årets slutt som er en økning på 3,9 mill. kr siden 1. tertial.

### Sektor 5.3

#### Drift

Foreslåtte rammendringer i 1000 kr

Tiltak	Beløp
Reduserte kapitalkostnader vann	2 900
Reduserte kapitalkostnader avløp	2 400
Totalt	5 300

### Verbalforslag sektor 5.1 og 5.3

Det gis en status for verbalforslagene mot slutten av rapporten

### Sykefravær sektor 5.1 og 5.3

Sykefraværet i sektoren har gått ned, fra 6,8 % ved 1. tertial og er nå 5,9 % og under måltallet på 6 %. Alle enheter i sektoren har redusert sykefraværet

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget godkjenner 2. tertial 2019 for sektor 5.1 og 5.3 med de budsjettreguleringer som fremgår av saken](#)

Terje Lilletvedt  
Teknisk direktør

Marit Njerne Borgenvik  
Økonomirådgiver

Vedlegg:  
Ingen vedlegg

## Bakgrunn for saken

Det er pålagt hovedutvalget å gi tertialvis rapportering til bystyret. By- og miljøutvalget er ansvarlig for at bystyrets fastlagte rammer for budsjett og tjenesteproduksjon overholdes. Behovet for kursendring må derfor vurderes fortløpende i forbindelse med rapportering. By og miljøutvalget får i denne rapport en oversikt over de prosjekter og driftsoppgaver som det knytter seg avvik til, i forhold til vedtatt handlingsprogram. Rapporten inneholder i tillegg prognose for sektorens disposisjonsfond, status for verbalforslag og sykefraværet 1. halvår 2019.

## Sektor 5.1

### Investering

Sektoren avsluttet en rekke investeringsprosjekter i 1. tertial for å klargjøre for ny kommune. Det vil også bli avsluttet prosjekter i 2. tertial men på grunn av tidspress vil disse bli tatt med direkte i bystyrrapporten.

### Ingeniørvesenet

#### Prosjekt Gyldenløvesgate, Kirkegata

Prosjektet i Gyldenløvesgate er ferdigstilt fram til krysset i Kirkegata. Kostnadsramme for å fullføre anlegget fra krysset Gyldenløvesgate/Kirkegata mot Torvet er anslått til 2,4 mill. kr. Arbeidet pågår og foreslås finansiert med 1,8 mill. kr fra prosjekt gatebruksplan og 0,6 mill. kr fra teknisk sektors fond (inntil 2,4 mill. kr jfr. 1. tertial).

### Kristiansand parkering

#### Prosjekt ENØK

Det foreslås å overføre 0,5 mill. kr av besparelser fra driften til investeringsprosjekt 5410017 ENØK for å sikre fullføringen av pågående prosjekter knyttet til ledlys i parkeringsanlegg.

#### Prosjekt 5410010 lade vilkårsparkering

Det er mottatt et tilskudd på 0,5 mill. kr til en hurtiglader for Taxi. Planen er å benytte disse midlene som en del finansiering av en hurtiglader for Taxi ved sykehusområdet. Budsjett for prosjekt 5410010 lade vilkårsparkering styrkes tilsvarende.

#### Prosjekt 5410019 lade kommunale tjenestebiler

Kristiansand kommune har fått tilsagn om støtte med inntil 1 mill. kr fra Miljødirektoratet (Klimasatsning i kommunene). Budsjetttrammen for prosjekt 5410019 lade kommunale tjenestebiler styrkes 1 mill. kr.

### Parkvesenet

#### Prosjekt Olav V plass

Kommunen har laget utomhusplan for området, og har hatt planen ute på anbud. Samlet kostnad for ombygging av P-kjeller, ombygging av Holbergsgate og bygging av nytt anlegg på kjellertaket vil komme på rundt 10,5 mill. kroner inkl. mva. Pr dato er det bevilget 3 mill. over kommunens budsjett og utbygger bidrar med 2,5 mill. kr. Rådmannen foreslår at det bevilges 5 mill. kroner til å fullfinansiere anlegget.

#### Prosjekt Inventar og utstyr løypekjøring

Parkvesenet har i kjøpt inn ny snøskuter for løypekjøring. Kostnaden for snøskuteren er 145 075 kr. Innkjøpet finansieres ved innbytte på kr. 23.000,-. Resterende del av beløpet 122 075 kr dekkes ved bruk av enhetens disposisjonsfond. Budsjettet reguleres tilsvarende.

### Drift

For sektor 5.1 er det samlet meldt inn et merforbruk på 2,51 mill. kr før bruk av disposisjonsfond. Det er planlagt brukt 3,71 mill. kr fra disposisjonsfond i driften. Ordinær drift har et underforbruk/merinntekter på 1,1 mill. kr.

### Fellesprosjekt - MeldFra

Kostnaden ved å etablere systemet MeldFra (erstatte Gemini melding) er anslått til 0,35 mill. kr. Kostnaden forventes å påløpe høsten 2019 og dekkes av gamle Kristiansand. Det er opprettet et driftsprosjekt hos teknisk direktør og beløp tilsvarende tabellen overføres til prosjektet

Fordelingen av kr 350 000 blir da:

Enhet	%	Beløp
Ingeniørvesenet - VA	20	70 000
Ingeniørvesenet - vei	20	70 000
Ingeniørvesenet - produksjon	10	35 000
Kristiansand eiendom	20	70 000
Parkvesenet	10	35 000
By- og samfunnsenheten	5	17 500
Kristiansand Parkering	15	52 500

### **Teknisk direktørs stab**

Det forventes et underforbruk på 1,5 mill. kr som i hovedsak er knyttet til lavere afp kostnader enn budsjettert, men også noe lavere bruk av konsulenter/kjøp av tjenester enn budsjett.

### **Ingeniørvesenet**

Enheten melder om et merforbruk på 1,4 mill. kr. Avviket er i hovedsak knyttet opp mot offentlige toaletter og veidrift. Enheten vil sette inn tiltak for å redusere merforbruket.

#### Gatelys

Økte strømpriser gir et merforbruk i forhold til budsjett på 1 mill. kr. Rådmannen foreslår å styrke budsjettet tilsvarende.

#### Offentlige toaletter

Det meldes om et merforbruk på 0,8 mill. kr. Avviket skyldes i hovedsak utsatt riving av rutebilstasjonen samt ikke budsjetterte kostnader for vakthold for kommunale arealer mot Torvparkering, drift av offentlige toaletter og sykkelparkering.

#### Vei - sommerdrift

Prognose for sommerdrift er et merforbruk på 0,6 mill. kr. De største avvikene er 0,4 mill. kr til akutt rassikring i Paradisveien og merforbruk for tilrettelegging for Tour of Norway på 0,16 mill. kr.

#### Vei - vinterdrift

Det er ikke meldt om avvik knyttet til vinterdrift. Det ble bevilget 3,7 mill. kr i 1. tertial.

### **Kristiansand parkering**

Enheten forventer en besparelser/merinntekt på årsbasis på minst 1 mill. kr. Etter 6 måneders drift er netto resultat 4,9 mill. kr bedre enn budsjettert. Merinntekter utgjør 2,3 mill. kr, samtidig er det en utgiftsreduksjon på 2,6 mill. kr. Besparelsene for driftsutgiftene er i all hovedsak knyttet til lønn samt forbruksvarer og tjenester.

Grunnen til at årsprognosen er satt så pass mye lavere er blant annet at ombyggingen av Kongens senter og nedleggelsen av parkeringsområdet Nybyen vil svekke inntektsgrunnlaget for resten av året. I tillegg er nødvendig vedlikehold av fasadene på Slottet parkeringshus blitt mer omfattende enn tidligere anslått samt at stor anleggsvirksomhet i området innebærer en usikkerhet

### **Plan- bygg og oppmålingsetaten**

Enheten melder et planlagt merforbruk på 2,3 mill. kr (hvorav 1,8 er ført som bruk av fond i regnskapet) Hele merforbruket dekkes av fond og er knyttet til: Modernisering av

reguleringsplaner, verneplaner for Brønnstykket, Brattbakken og Dvergsnes, områderegulering samt utskifting av utstyr.

#### Omtaksering nye Kristiansand

Prosjektet er i gang og Kristiansand har en bevilgning på 8 mill. kr. i 2019. Prosjektet har nå mottatt periodisert kostnadsfordeling fra konsulenten. Kostnaden for 2019 er satt til 4,77 mill. kr hvorav Kristiansands andel er 3,63 mill. kr. Enhetens ramme reduseres med 4,37 mill. kr som er differansen mellom bevilgning og forventet utbetaling for 2019.

#### **By og samfunnsenheten**

Enheten melder et merforbruk på 2,86 mill. kr. Mer forbruket er planlagt og uendret fra 1. tertial. Merforbruket dekkes ved bruk av disposisjonsfond.

#### Verbalforslag vedrørende prostitusjon og menneskehandel

Verbalforslaget samt en bevilgning på 0,2 mill. kr ble i bystyrebehandling lagt til teknisk sektor. Ansvar for gjennomføringen er flyttet til helse og sosialsektoren. Bevilgning på 0,25 mill. kr flyttes til Helse og sosialsektoren.

#### **Parkvesenet**

Enheten melder om et merforbruk på 0,85 mill. kr. Merforbruket er planlagt og uendret fra 1. tertial. Merforbruket dekkes av disposisjonsfond. Enheten tester blant annet ut elbil, har kjøpt inn snøskuter til løypekjøring og bruker oppsparte midler til en faktur for hele enheten.

#### Skogbruksplan

Kommunen har overført kr. 327.197,- til Fylkesmannen i Agder. Prosjektet er finansiert ved mottak av kr. 327.197,- fra Landbruksdirektoratet. Prosjektet budsjettreguleres tilsvarende

#### **Sektor 5.3**

##### **Selvkostfond – overgang ny kommune**

Det anbefales at ved kommunesammenslåing så går de gamle kommunene inn i ny kommune med selvkostfond så nærme 0 som mulig eller har forholdsvis like fond. Kristiansand hadde forholdsvis store fond på både vann og avløp ved inngangen til 2019. Det var derfor budsjettert med bruk av fond for både vann og avløp dette året. For avløp har det i løpet av 2019 høyt aktivitetsnivå med flere tilfeller av brudd på avløpsnett, synkehull og andre driftsproblemer. I tillegg er det skiftet ut en del gamle kummer. Forsinket fremdrift for Odderøya RA har også gitt forlenget perioder med økte slamkostnader (drift og levering til Støleheia). Etter bruk av fond, forventes det at selvkostfond på avløp vil være ca 1,6 mill. kr ved utgangen av 2019.

Når det gjelder vann har det ikke vært aktuelt med den samme aktivitetsøkningen. For å unngå at fondet øker ved utgangen av året tas det sikte på å redusere vanngebyret i 4.termin og dermed redusere selvkostfondet med ca 6 mill. kr Forventet saldo på selvkostfondet ved utgangen av 2019 blir da på 4,1 mill. kr.

Det forventes at Trondstadvann interkommunale vannverk får et negativt resultat på ca. 2 mill. kr i 2019. Selskapet skal legges ned fra 2020 og selskapet vil inngå som en del av driften på vann i ny kommune. Selvkostfondet for vannverket vil inngå som en del av det totale selvkostfondet for vann fra 2020.

#### **Investering**

##### Prosjekt 537304 Sekundærrensing Odderøya

Prognosen totalt for prosjektet er økt til 516 mill. kr. Dette skyldes konkurs til leverandør Goodtech Environment AB (GEAB). Sveisereparasjoner og tilhørende kostnader for forsinkelser ble krevd dekket av GEAB og har ikke vært tatt med i prognosen tidligere. Reparasjon av sveisene har alene et anslag på nærmere 40 mill. kr, som kommunen nå selv må dekke.

Renseanlegget er i test og innkjøringsfase. Det pågår ombygging og tilpasninger til eksisterende anlegg utover høsten, blant annet gassmotor og råtneanlegg for slam. Anlegget forventes å stå helt ferdig våren 2020.

Midler til å dekke overskridelser må innarbeides i budsjett for 2020.

## Vann

### Prosjekt 5363057 Kvadraturen Vest del I Vann (del av prosjektet 5363035)

Behov for tilleggsmidler inneværende år basert på prognoser for arbeid med utskifting av ledningsnett i kvadraturen. Det foreslås å omprioritere 1,5 mill. kr fra prosjektet 5363000 – arbeidsplan vann

## Avløp

### Prosjekt 5373061 Kvadraturen Vest del I Avløp (del av prosjektet 5373015)

Behov for tilleggsmidler inneværende år basert på prognoser for arbeid med utskifting av ledningsnett i kvadraturen. Det foreslås å omprioritere 3 mill. kr fra prosjektet 5373000 – arbeidsplan avløp

## Drift

### Reduserte kapitalkostnader VA

Lavere selvkost rente enn budsjettert innebærer en rente besparelse på 5,3 mill.kr. Denne fordeler seg med 2,9 mill. kr på vann og 2,4 mill. kr på avløp

## Disposisjonsfond

Prognose disposisjonsfond 31.12.2019

Enhet	Saldo 01.01.2019	Omfordelt til ingv	Ny saldo etter omfordeling	Planlagt bruk 2019	Prognose resultat	Saldo 31.12.2019
Teknisk direktør	7 694 679	-1 000 000	6 694 679	-600	1 500 000	8 194 079
Ingeniørvesenet	-9 220 701	9 300 000	79 299	-79 299	-1 400 000	-1 400 000
Kristiansand parkering	8 774 879	-5 800 000	2 974 879	-2 500 000	1 000 000	1 474 879
Plan, bygg og oppmåling	3 980 923	-550 000	3 430 923	-2 300 000		1 130 923
By og samfunn	4 808 533	-1 950 000	2 858 533	-2 858 533		0
Parkvesenet	969 618	0	969 618	-969 618		0
<b>Totalt</b>	<b>17 007 931</b>	<b>0</b>	<b>17 007 931</b>	<b>-8 708 050</b>	<b>1 100 000</b>	<b>9 399 881</b>

Forventet disposisjonsfond for sektor 5.1 ved utgangen av 2019 er 9,4 mill. kr. Dette er høyere enn prognosen i 1. tertial. Grunnen er at en mindre andel av finansieringen av ferdigstillingen av prosjektet i Gyldenløvsgata/Kirkegata dekkes av fond samt at sektoren forventer et overskudd på driften på 1,1 mill. kr.

## Verbalforslag

Kilde	Vedtak	Følges opp	Frist
Verbalvedtak fellespakken sektor 5	Bystyret ber om at kommunens innkjøp til maskinparken fra og med 2019 skal være nullutslipp. Dersom det er behov for lavutslippsalternativ skal dette begrunnes og dokumenteres.	Sak til formannskapet  <b>Status 2. tertial:</b> Sak fremmes september/oktober.	Mai
Verbalvedtak fellespakken sektor 5	Bystyret ber om en sak som redegjør hva kommunen gjør for prostituerte og mennesker som er utsatt for	Sak i formannskapet	September

	menneskehandel, med sikte på å legge frem tiltak for forebygging og bistand. I forbindelse med dette arbeidet bes det utrede et lavterskeltilbud i samarbeid med frivillige aktører som har til hensikt å tilby desentralisert helse- og omsorgsarbeid, arbeidsrettet tiltak og bistand.	<b>Status 2. tertial:</b> Helse- og sosialsektoren har overtatt ansvaret for dette verbalvedtaket.	
Verbalvedtak MDG/SV/Rødt sektor 5	Vedlikehold: I forbindelse med kommunesammenslåingen ber Bystyret om å bli orientert om manglende vedlikehold av skoler, barnehager, idrettsanlegg og utleiebygg i Kristiansand kommune.	Orienteringssak til by- og miljøutvalget, kommunalutvalget og formannskapet  <b>Status 2. tertial:</b> Det vil holdes en orientering for By, - og miljøutvalget 26.09.2019.	Juni
Verbalvedtak AP/MDG/SV/Rødt sektor 5	Bystyret støtter storbyenes arbeid med et felles regelverk for landsstrøm til cruiseskip som ligger til havn. Under forutsetning av at Havne- og farvannsloven blir endret, slik at det er mulig, vil Kristiansand havn fra 2025 kun ta imot cruiseskip som benytter landsstrøm når de ligger i havna.	Sak til formannskapet  <b>Status 2. tertial:</b> Saken har vært drøftet i formannskapet. Havna følger opp saken videre.(	Juni
Verbalvedtak fellespakken sektor 5	Bystyret roser initiativet til velforeningene på Tinnheia om en bydelsstudie for bydelen. Når arbeidet er ferdig ber Bystyret om en sak med forslag til kommunens rolle i det videre arbeidet.	Sak til formannskapet  <b>Status 2. tertial:</b> Bydelsstudiet er under utarbeidelse i samarbeid med administrasjonen	Når bydelsstudiet foreligger

### Sykefravær

Sykefraværet i sektor 5.1 har gått ned siden rapportering ved 1. tertial og er nå under måltallet på 6 %. Alle enheter i sektoren har redusert sykefraværet.

Totalt sykefravær er 5,9 % hvorav langtidsfraværet er 4,2 % og korttidsfraværet er 1,6 %.

### Sykefravær i % januar-juni 2019

Enhet	Totalfravær	Korttidsfravær	Langtidsfravær
Teknisk direktør	2,9	1,8	1,1
Kristiansand parkering	10,1	1,6	8,5
Plan, bygg og oppmålingsetaten	6,9	2,3	3,6
Ingeniørvesenet	5,7	1,6	4,1
By og samfunnsenheten	2,2	1,1	1,1
Parkvesenet	6,5	1,4	5,1

### Parkering

Enheten har fortsatt et høyt sykefravær. Andelen langtidssykemeldte har gått noe ned siden 1. tertial. Fraværet referer seg ikke til arbeidsrelaterte forhold. Det er gjort tilrettelegging så langt det har vært mulig for å få ansatte tilbake på jobb.

#### Plan, bygg og oppmålingsetaten

Også hos denne enheten har sykefraværet gått ned. Langtidsfravær skyldes få men langvarige tilfeller og skyldes ikke arbeidsplassrelaterte forhold.

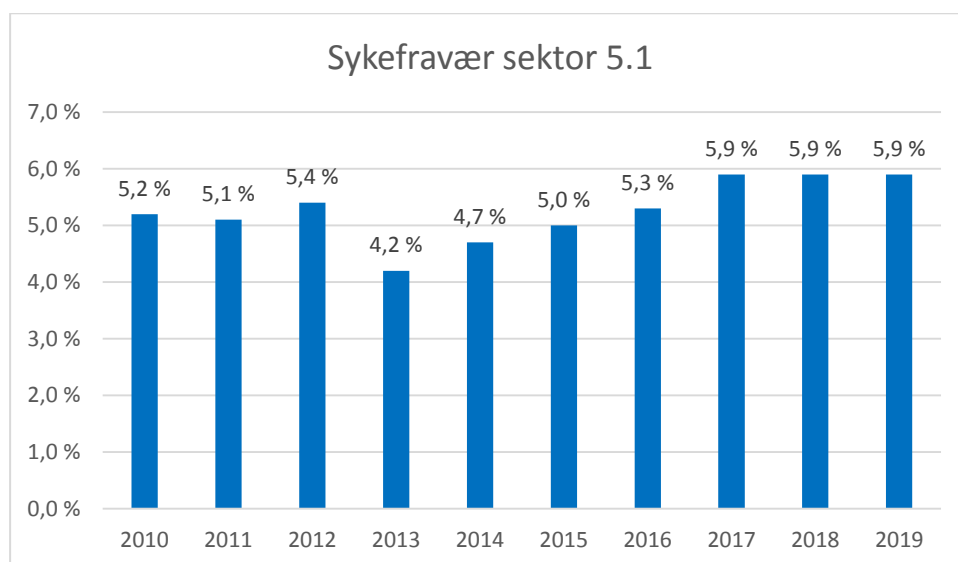
#### Ingeniørvesenet

Sykefraværet har gått ned fra 6,4 % i 1. tertial til 5,7 %. Langtidsfraværet har sin hovedårsak i flere langtidssykemeldte med alvorlig sykdom som ikke er arbeidsrelatert.

#### Parkvesenet

Enhetens fravær har gått ned siden 1. tertialrapportering. Langtidsfravær er knyttet til både muskel- og slitasjeskader og til ikke-arbeidsplassrelaterte forhold. Det tilrettelegges og følges opp for å få ansatte tilbake i jobb.

#### Sykefravær siste 10 år



## **Punkt 174/19: Meldingssaker til by- og miljøutvalget 26.9.19**

### **Bilag**

Julius Hougens plass - detaljregulering - varsel om oppstart

Kokleheia gnrbnr 3326 m.fl

Holta 9A

Kalvehagen 33

Tømmerstøveien 19

Tors gate 7 - 1521552 - riving og nytt bygg - klagesak direkte til fylkesmannen

Tors gate 7 - 1521552 - riving og nytt bygg - klagesak direkte til fylkesmannen

Galgebergveien 14 - mindre reguleringsendring - Klage på by- og miljøutvalgets vedtak

Paulen 240 - 2\_448 - Oversendelse av klage på tillatelse og dispensasjon

Hånestangen

Evaluerings By\_Miljøutvalget\_Palmesus\_3

Arealer Agder

Hamrevann - felt 1A og 1B, detaljregulering - offentlig ettersyn

Sørlandsparken felt K1 - 11, detaljregulering - mindre endring - høring

Dvergsnes felt B nordlig del - felt B2 og B3 - varsel om mindre endring av bebyggelsesplan

Kroodden - 7\_222 - flytebrygge - klage på avvisning av klage

Arkivsak-dok. 201900039-110  
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang  
By- og miljøutvalget

Møtedato  
26.09.2019

### Meldingssaker til by- og miljøutvalget 26.9.19

- 68/19 Julius Hougens plass – detaljregulering – varsel om oppstart. Plan- og bygningssjefens skriv 12.8.19. Trykt vedlegg.
- 69/19 Kokleheia - 33/26 m.fl. – mindre endring av reguleringsplan – høring. Plan- og bygningssjefens skriv 16.8.19. Trykt vedlegg.
- 70/19 Holta 9A – 2/802. Fylkesmannens behandling av klage over vedtak om dispensasjon og tillatelse for oppføring av enebolig m/garasje. Fylkesmannen i Agders skriv 28.6.19. Fylkesmannen opphever den delen av kommunens vedtak som gjelder dispensasjon fra pbl § 1-8, og omgjør den delen av kommunens vedtak som gjelder dispensasjon fra plankravet, og tillatelse til oppføring av bolig m/garasje. Trykt vedlegg.
- 71/19 Kalvehagen 33 – 37/935. Fylkesmannens behandling av klage over godkjent søknad om tillatelse til oppføring av garasje og mur, herunder søknad om dispensasjon. Fylkesmannen i Agders skriv 17.7.19. Fylkesmannen opphever kommunens vedtak. Trykt vedlegg.
- 72/19 Tømmerstøveien 19 – 92/40. Fylkesmannens behandling av klage over dispensasjon for oppføring av garasje. Fylkesmannen i Agders skriv 25.6.19. Fylkesmannen opphever kommunens vedtak. Trykt vedlegg
- 73/19 Tors gate 7 – 152/1552 – riving og nytt bygg – klagesak direkte til fylkesmannen. Plan- og bygningssjefen skriv 16.8.19. Trykt vedlegg.
- 74/19 Galgebergveien 14 – mindre reguleringsendring – klage på by- og miljøutvalgets vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 12.8.19. Trykt vedlegg.
- 75/19 Paulsen 240 – 2/448 – Oversendelse av klage på tillatelse og dispensasjon til påbygg for endelig behandling. Plan- og bygningssjefens skriv 21.8.19. Trykt vedlegg
- 76/19 Hånestangen-område B2, Lindåkerbakken – mindre endring av bebyggelsesplan – høring. Plan- og bygningssjefens skriv 29.8.19. Trykt vedlegg.
- 77/19 Evaluering av årets Palmesus. Skriv fra styrefellesskapet Bystranda/Tangen 29.8.19. Trykt vedlegg.

- 78/19 Arealbarometer Agder. Parksjefens skriv. Trykt vedlegg.
- 79/19 Detaljregulering for Hamrevann – felt 1A og 1B – offentlig ettersyn. Plan- og bygningssjefens skriv 27.8.19. Trykt vedlegg.
- 80/19 Sørlandsparken felt K/I-11, mindre endring av detaljregulering – høring. Plan- og bygningssjefens skriv 29.8.19. Trykt vedlegg.
- 81/19 Dvergsnes felt B nordlig del – felt B2 og B3 – mindre endring av bebyggelsesplan – høring. Plan- og bygningssjefens skriv 29.8.19. Trykt vedlegg.
- 82/19 Kroodden – 7/222 – flytebrygge – klage på avvisning av klage – Plan- og bygningssjefens skriv 30.8.19. Trykt vedlegg

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget tar meldingssakene til orientering.](#)

Thore Granheim  
Utvalgssekretær