

REFERAT By- og stedsutviklingsutvalget d. 16-06-2022

Mødedato Torsdag d. 16. juni 2022 kl. 08:45

Mødested Bystyresalen

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 2.6.2022.....	3
Møtedokumenter.....	5
846 E1 - Roligheden, Fantholmen og Kuholmsbukta - mindre endring av reguleringsplan - vedtak..	16
Ronåsen - Stangenes 85/2 - detaljregulering. Saksfremlegg offentlig ettersyn.....	23
1531 Detaljregulering, Vardåsveien 73 og 75 – offentlig ettersyn.....	26
Voielia 18, klage på tillatelse datert 17.3.2022.....	43
Kanalen, 4/249 - Oppføring av ny sjøbod.....	45
Andåsveien 70 - 6/88, avslag på deling - klagebehandling.....	48
Kvartal 49 - endring av plan. Offentlig ettersyn.....	51
1128E1 Detaljregulering Dyreparken - endring av reguleringsplan - offentlig ettersyn.....	54
Trysnesveien 285A 437/316/0/1, søknad om dispensasjon for bod som tilbygg til utleiehytte.....	56
Eidsåvegen 421 - 596/1 Klage på vedtak om omdisponering etter jordloven § 9.....	66
Udjusveien 24 -423/69 omdisponering etter jordloven § 9.....	68
Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 16.6.2022.....	75

Punkt 127/22: Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 2.6.2022

Bilag

Protokoll By- og stedsutviklingsutvalget 02.06.2022



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022000092
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	16.06.2022	127/22

PROTOKOLL FRA MØTE I BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET 2.6.2022

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.06.2022 SAK 127/22

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner protokollen fra møte 2.6.2022
(Enst.)

20.06.2022

Punkt 2022000092-56: Møtedokumenter

Bilag

Møteinnkalling By- og stedsutviklingsutvalget 16.06.2022



PROTOKOLL BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET

Dato: 16.06.2022
Sted: Bystyresalen
Behandlede saker: 127/22 - 139/22
Møtets varighet: Kl. 08.45 til 14.35
Møteleder: Leder i utvalg Ole Magne Omdal

Til stede:

Ole Magne Omdal (SP)
Jannike Amalie Sveinsdatter Arnesen (AP)
Trond Henry Blattmann (AP)
Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)
Robin Hansson (SV)
Odd Nordmo (H)
Helge Reisvoll (H) for
Alf Albert (DEM) for
Charlotte Beckmann Finnestad (KRF)
Andreas Rolf Kvist Jacobsen (FRP)
Olav Homme (UAVH)

Forfall:

Christine Alveberg (V)
Makvan Kasheikal (DEM)

Til stede fra administrasjonen:

Byutviklingsdirektøren
Plan- og bygningssjefen
Byggesakslederen
Byingeniøren
Parksjefen
Utvalgssekretæren

Dessuten møtte:

Tone Mjøland, Barn og unges representant

Befaringer:

Sak 128/22 – 133/22 ble befart før møtestart.

127/22 Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 2.6.2022
(ark.nr. 2022000092)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner protokollen fra møte 2.6.2022
(Enst.)

**128/22 846 E1 - Roligheden, Fantholmen og Kuholmsbukta - mindre endring
av reguleringsplan - vedtak**
(ark.nr. 2021034238)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Roligheden, Fantholmen og Kuholmbukta med plankart og bestemmelser sist datert 31.05.2022, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.
(6/5)

Plankartet endres slik at maksimumhøyden settes til kote 6,5 m.
(10/1)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Roligheden, Fantholmen og Kuholmbukta med plankart og bestemmelser sist datert 31.05.2022, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.»

HØYRE fremmet følgende tilleggsforslag:

«..med følgende endring: Plankartet endres slik at maksimumhøyden settes til kote 6,5 m»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Imot forslaget stemte 5: Jannike Arnesen (AP), Trond Henry Blattmann (AP), Charlotte Beckmann Finnestad (KrF), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV))

Tilleggsforslag fra HØYRE ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (Imot forslaget stemte 1: Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)).

**129/22 Ronåsen - Stangenes 85/2 - detaljregulering. Saksfremlegg offentlig
ettersyn**
(ark.nr. 2020008351)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Ronåsen – Stangenes 85/2, med plankart og bestemmelser datert 26.04.22, ut til offentlig ettersyn.
(9/2)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

- «1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Ronåsen – Stangenes 85/2, med plankart og bestemmelser datert 26.04.22, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må plankartet endres slik at
 - a. Hyttene FBF2 og FBF3 tas ut av planen og formål endres til naturområde.
 - b. Hytte FBF4 flyttes fem meter bort fra fredet hul eik.
 - c. Store gamle furuer skal bevares og sikres i plankart og bestemmelser.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling pkt. 1 ble vedtatt med 9 mot 2 stemmer (imot forslaget stemte 2: Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV))

Plan- og bygningssjefens innstilling pkt. 2 falt med 6 mot 5 stemmer (for forslaget stemte 5: Jannike Arnesen (AP), Trond Henry Blattmann (AP), Charlotte Beckmann Finnestad (KrF), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV)).

130/22 1531 Detaljregulering, Vardåsveien 73 og 75 – offentlig ettersyn (ark.nr. 2020086314)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Vardåsveien 73 og 75 med plankart og bestemmelser sist datert 28.04.2022, ut til offentlig ettersyn.
(Enst.)
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn skal planmaterialet:
 - a. Suppleres med to nye snitt
(Enst.)

- b. Revideres slik at krav til opparbeiding av kvartalslekeplass og friområde med turveier endres fra ferdigattest til igangsettingstillatelse.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

- «1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Vardåsveien 73 og 75 med plankart og bestemmelser sist datert 28.04.2022, ut til offentlig ettersyn.
- 2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn skal planmaterialet:
 - a. Suppleres med to nye snitt
 - b. Revideres slik at foreslåtte leilighetsbygg reduseres med en full etasje
 - c. Revideres slik at krav til opparbeiding av kvartalslekeplass og friområde med turveier endres fra ferdigattest til igangsettingstillatelse.»

Voterings:

Plan- og bygningssjefens innstilling pkt. 1 ble enstemmig vedtatt.

Plan- og bygningssjefens innstilling pkt. 2a) ble enstemmig vedtatt.

Plan- og bygningssjefens innstilling pkt. 2b) falt med 8 mot 3 stemmer (for forslaget stemte 3: Jannike Arnesen (AP), Trond Henry Blattmann (AP), Robin Hansson (SV))

Plan- og bygningssjefens innstilling pkt.2c), som da blir vedtakets pkt. 2b) ble enstemmig vedtatt,

131/22 Voelia 18, klage på tillatelse datert 17.3.2022
(ark.nr. 2022005068)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befarings.

(Enst)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak av 26.1.2022. Klagen fra Erling Haugen, Yosuf Aksoy, Elma Tharaldsen, Kim Andreasen og Terje Gundersen datert 2.2.2022 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

SP fremmet følgende forslag om utsettelse:

«Saken utsettes for befarings.».

Voterings:

SP sitt forslag om utsettelse ble enstemmig vedtatt.

132/22 Kanalen, 4/249 - Oppføring av ny sjøbod
(ark.nr. 2021040510)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget innvilger dispensasjoner som omsøkt og mener at fordelene ved å innvilge dispensasjon er større enn ulempene. Tiltaket ligger mellom eksisterende sjøboder, og mer tilbaketrukket fra sjøen enn disse. Sjøbodens utforming anses akseptabel, og avviker ikke vesentlig fra bebyggelsen på naboeiendommene. Dermed mener utvalget at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjoner og utvalget viser til plan- og bygningslovens §19-2.
(Enst)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget gir dispensasjon fra pbl. § 1-8 og plankravet i kommunedelplanen på vilkår om at takkonstruksjonen endres slik at bygget får to møner, og dermed fremstår som to boder. Det vurderes at hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt når dette vilkåret er oppfylt. Dette vilkåret settes fordi det er viktig at sjøboder i kommunen følger kommuneplanen, og for å forhindre sjøboder som er store og virker mer privatiserende. Fordelene er også større enn ulempene når dette vilkåret følges.»

FRP fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget innvilger dispensasjoner som omsøkt og mener at fordelene ved å innvilge dispensasjon er større enn ulempene. Tiltaket ligger mellom eksisterende sjøboder, og mer tilbaketrukket fra sjøen enn disse. Sjøbodens utforming anses akseptabel, og avviker ikke vesentlig fra bebyggelsen på naboeiendommene. Dermed mener utvalget at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjoner og utvalget viser til plan- og bygningslovens §19-2.»

Voterings:

Ved alternativ votering ble FRP sitt forslag enstemmig vedtatt.

133/22 Andåsveien 70 - 6/88, avslag på deling - klagebehandling
(ark.nr. 2022017907)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget omgjør Plan- og bygningssjefens vedtak av 20.04.2022. Klagen fra søker datert 06.05.2022 tas til følge. Utvalget viser til plan- og bygningslovens §19-2, og innvilger tiltaket som omsøkt. Området er allerede regulert, og en fradeling endrer ikke reguleringsplanen. Fradeling av areal anses ikke være vesentlig til ulempe for allmennhetens ferdselsrett. Bryggen står der i dag. En tillatelse til deling som omsøkt vil ikke føre til noen bruksendring.

(7/4)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak av 20.04.2022. Klagen fra søker datert 06.05.2022 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

FRP fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget omgjør Plan- og bygningssjefens vedtak av 20.04.2022. Klagen fra søker datert 06.05.2022 tas til følge. Utvalget viser til plan- og bygningslovens §19-2, og innvilger tiltaket som omsøkt. Området er allerede regulert, og en fradeling endrer ikke reguleringsplanen. Fradeling av areal anses ikke være vesentlig til ulempe for allmennhetens ferdselsrett. Bryggen står der i dag. En tillatelse til deling som omsøkt vil ikke føre til noen bruksendring.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble FRP sitt forslag vedtatt med 7 stemmer, mens plan- og bygningssjefens innstilling fikk 4 stemmer (Jannike Arnesen (AP), Trond Henry Blattmann (AP), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV)).

134/22 Kvartal 49 - endring av plan. Offentlig ettersyn (ark.nr. 2020014526)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Kvartal 49 med plankart sist datert 17.03.22 og bestemmelser sist datert 24.05.22, ut til offentlig ettersyn.
(Enst.)
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn skal støy fra Teaterets ulike aktiviteter måles og vurderes, i revidert støyrapport.
(Enst.)
3. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må bestemmelsene endres slik at:

- a. Fasader i S2 og S11 skal ha variasjon, være i pusset mur og i Murbyens farger. Hvitt, sort og gråtoner er ikke tillatt. Balkonger skal kun ha rekkverk i glass eller spiler. (§ 12.2)
(Enst.)

Habilitet:

Repr. Odd Nordmo (H) og Trond Blattmann (AP) ønsket at utvalget vurderte deres habilitet da begge inntil 14.06.22 har sittet i styret i KNAS. Ingen av dem har styrebehandlet denne konkrete reguleringsplanen.

Votering: Repr. Odd Nordmo (H) og Trond Blattmann (AP) ble enstemmig erklært habile.

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

- «1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Kvartal 49 med plankart sist datert 17.03.22 og bestemmelser sist datert 24.05.22, ut til offentlig ettersyn.
- 2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn skal støy fra Teaterets ulike aktiviteter måles og vurderes, i revidert støyrapport.
- 3. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må bestemmelsene endres slik at:
 - a. I S11 tillates maksimalt 6 boenheter i 2. og 3. etasje. (§ 7.5)
 - b. Fasader i S2 og S11 skal ha variasjon, være i pusset mur og i Murbyens farger. Hvitt, sort og gråtoner er ikke tillatt. Balkonger skal kun ha rekkverk i glass eller spiler. (§ 12.2).»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling pkt. 1 ble enstemmig vedtatt.

Plan- og bygningssjefens innstilling pkt. 2 ble enstemmig vedtatt.

Plan- og bygningssjefens innstilling pkt. 3 a) falt med 7 mot 4 stemmer (Jannike Arnesen (AP), Trond Henry Blattmann (AP), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV))

Plan- og bygningssjefens innstilling pkt. 3 b), som da blir vedtakets pkt 3 a), ble enstemmig vedtatt.

135/22 1128E1 Detaljregulering Dyreparken - endring av reguleringsplan - offentlig ettersyn
(ark.nr. 2020079291)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Dyreparken – endring av reguleringsplan med plankart sist dater 16.05.22 og bestemmelser sist datert 16.05.22, ut til offentlig ettersyn.

(Enst.)

136/22 Trysnesveien 285A 437/316/0/1, søknad om dispensasjon for bod som tilbygg til utleiehytte
(ark.nr. 2021041703)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget innvilger dispensasjoner som omsøkt og viser til plan- og bygningslovens §19-2. Boden ligger innenfor byggegrenser, på baksiden av hytten og således hverken synlig for øvrig bebyggelse eller fra sjøen, tiltaket vil derfor ikke virke privatiserende. Tvert imot mener utvalget at tiltaket vil sørge for en mer ryddig tomt. For øvrig vektlegger utvalget at ingen berørte naboer har merknader til tiltaket.

(9/2)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget avslår i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2. jfr. Samme lov § 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan, søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

By- og stedsutviklingsutvalget har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen i reguleringsplanens § 4 punkt 2 blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for å gi den omsøkte dispensasjonen foreligger ikke.»

FRP fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget innvilger dispensasjoner som omsøkt og viser til plan- og bygningslovens §19-2. Boden ligger innenfor byggegrenser, på baksiden av hytten og således hverken synlig for øvrig bebyggelse eller fra sjøen, tiltaket vil derfor ikke virke privatiserende. Tvert imot mener utvalget at tiltaket vil sørge for en mer ryddig tomt. For øvrig vektlegger utvalget at ingen berørte naboer har merknader til tiltaket.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble FRP sitt forslag vedtatt med 8 mot 2 stemmer (Jannike Arnesen (AP), Trond Henry Blattmann (AP)).

137/22 Eidsåvegen 421 - 596/1 Klage på vedtak om omdisponering etter jordloven § 9
(ark.nr. 2022015691)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Klage fra søker datert 04.05.2022 tas ikke til følge.

By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder parksjefens vedtak av 22.04.2022.

Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.

(Enst.)

138/22 Udjusveien 24 -423/69 omdisponering etter jordloven § 9
(ark.nr. 2022018785)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget avslår i medhold av jordlovens § 9 søknad om omdisponering av 0,5 daa fulldyrka jord på landbrukseiendom 423/69 for etablering av boligtomter og adkomstvei.

(Enst.)

139/22 Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 16.6.2022
(ark.nr. 2022000092)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget tar referatsakene til orientering.

(Enst.)

Eventuelt

Parksjefen

Kort orientering om anbudskonkurransen på badstuer. Det kom kun inn ett tilbud, og intensjonen er å inngå avtale med denne.

Repr. Odd Nordmo (H)

Viste til henvendelse om ønske om informasjonsplakat om arbeid med gang/sykkelsti fra Tangvall til Høllen.

Byingeniøren bringer dette videre til Fylket, som eier veien/prosjektet.

Plan- og bygningssjefen

Utvalgets medlemmer inviteres til en Byutviklingskonferanse 8. september.

Byingeniøren

Kort informasjon om tiltak på Torridalsveien/Kokleheia. Ser ut til å gå i orden med nedsatt fart i tillegg til 5 fartsdumper.

Kort informasjon om anbud på el-sparkesykler. Avtale inngått med Voi og Bird.

Punkt 128/22: 846 E1 - Roligheden, Fantholmen og Kuholmsbukta - mindre endring av reguleringsplan - vedtak

Bilag

1. Forslag til plankart datert 31.05.2022
2. Forslag til bestemmelser med revidert dato 31.05.2022
3. Brev fra forslagsstiller
4. Innspill med plan og bygg sine kommentarer
5. Innspill - samlet
6. Plankart vedtatt av bystyret 12.06.2002
7. Reguleringsbestemmelser vedtatt av bystyret 12.06.2002
8. Fasadetegninger til byggesaken
9. Høringsbrev



Dato 7. juni 2022
Saksnr.: PLAN-21/03254-17
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
16.06.2022

846 E1 - Roligheden, Fantholmen og Kuholmsbukta - mindre endring av reguleringsplan - vedtak

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Roligheden, Fantholmen og Kuholmbukta med plankart og bestemmelser sist datert 31.05.2022, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.

Sammendrag

I henhold til plan- og bygningsloven er det søkt om en mindre reguleringsendring for Roligheden, Fantholmen og Kuholmbukta, vedtatt av bystyret 12.06.2002. Hensikten med endringen er å legge til rette for oppføring av marina, herunder lager, verksted, serviceanlegg for småbåter og kiosk på Gnr. 152 og Bnr. 153 og 1444, Framnesveien 7 A og Snorres gate 9A.



Fig. 1 - oversiktsbilde

Plan og bygg har 2 ganger tidligere gitt tillatelse til riving og oppføring av marina/servicebygg, samt ny vei og snuplass på eiendommen. Vedtakene ble opphevet av henholdsvis Fylkesmannen i Agder og Statsforvalteren. Plan og bygg ønsker med bakgrunn i dette å endre reguleringsplanen, slik at det åpnes opp for omsøkte tiltak, og ser det aktuelt med en politisk forankring av vedtaket.

Sentrale problemstillinger i saken er hvilken type næring som skal tillates, veitrase og byggegrense mot sjø.

Gjeldende reguleringsplan hjemler ny vei, og ny bebyggelse med størrelse BYA=250 m². Ettersom bebyggelsen på brygga er markert i plankartet, er forholdet til byggeforbudet i 100- metersbeltet avklart, såfremt man plasserer byggene i tråd med plankartet. Det er imidlertid et ønske om å endre plasseringen. Ny vei er skissert på plankartet, men det er ikke sagt noe i bestemmelsene om at formålsgrensene for brygge og vei skal håndteres som byggegrense mot sjø. Tidligere kunne disse opparbeides i tråd med plan, men innskjerper i plan og bygningsloven har gjort at tiltakene nå utløser dispensasjon fra plan og bygningslovens § 1-8. Plan og bygg ønsker av den grunn å legge inn en bestemmelse om at formålsgrense er byggegrense mot sjø. Gjeldende reguleringsplan er uklar med hensyn til type næring som kan etableres, og dette klargjøres nå gjennom nye bestemmelser. Etter plan og bygg sin vurdering er fastsettelse av byggegrenser mot sjø og mindre endringer med hensyn til plassering, høyder og takvinkel, å anse som mindre endringer av reguleringsplanen, og langt på vei en stadfesting av allerede regulerte forhold.

Plan og bygningssjefen anbefaler at den mindre endringen vedtas.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Forslag til plankart datert 31.05.2022
2. Forslag til bestemmelser med revidert dato 31.05.2022
3. Brev fra forslagsstiller
4. Innspill med plan og bygg sine kommentarer
5. Innspill - samlet
6. Plankart vedtatt av bystyret 12.06.2002
7. Reguleringsbestemmelser vedtatt av bystyret 12.06.2002
8. Fasadetegninger til byggesaken
9. Høringsbrev

BAKGRUNN FOR SAKEN

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd har Consult gruppen AS på vegne av Kuholmen Marina v/ Allan G Classon, i brev av 04.10.2021 fremmet forslag om en mindre endring av reguleringsplan for Roligheden, Fantholmen og Kuholmsbukta, vedtatt av bystyret 12.06.2002.

Dagens situasjon

Eiendommen ligger i Kuholmsbukta, vist på fig. 1. Brygga ligger på kote ca. +1, og skrår opp til ca. kote +2. Veien ned til brygga er i dag en smal vei som går mellom bebyggelsen i Framnesveien.



Fig. 2 – foto som viser vei ned til brygga.

Området benyttes av turgåere, da kyststien går langs Kuholmsbukta, over brygga og videre langs med sjøen (båthavna). Det er med bakgrunn i dette viktig å sikre at området er tilgjengelig for allmennheten, noe som nå hjemles i bestemmelsene §5.

Eiendommene innenfor endringsforslaget eies av Kristiansand kommune, og det foreligger avtaler med utbygger av Marinaen.

Forslag til endring

Hensikten med endringen er å legge til rette for oppføring av marina, herunder lager, verksted, serviceanlegg for småbåter og kiosk på Gnr. 152 og Bnr. 153 og 1444, Framnesveien 7 A og Snorres gate 9A. Det foreslås følgende endringer:

- Fjerne regulert bebyggelse på brygga (3 bygg), og regulere inn et nytt areal med kombinert formål for bebyggelse og anlegg med tilhørende bestemmelser.
- Angi byggegrenser mot sjø.
- Fastsette bebyggelsens høydeplassering i forhold til fare for flom/ stormflo (høyde over havet).
- Fastsette takvinkel, møne- og gesimshøyde.
- Tydeliggjøre regulert vei inn til området.
- Legge inn en bestemmelse om at det ikke tillates fradeling av næringsområdet.
- Åpne opp for at det kan etableres bensinpumper innenfor areal regulert til småbåtanlegg.

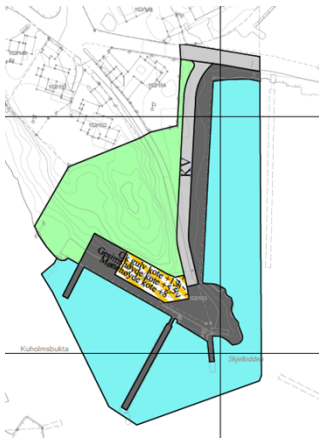


Fig. 3 – forslag til plankart

Gjeldende reguleringsplan

I gjeldende reguleringsplan er området regulert til småbåtanlegg/ småbåthavn. Reguleringsplanen er vedtatt av bystyret 12.06.2002.

I reguleringsbestemmelsene §5 tredje ledd er det sagt at:

«Anlegget skal ikke innegjerdes. Plan for utnyttelse skal godkjennes av kommunen. Bygninger skal legges som anvist på planen. På områdets sydvestre side kan det utbygges serviceanlegg for småbåter.

Bebyggelsen tillates utbygd i en etasje. Maks utnyttelse samlet = 250 m². Takvinkel 35-40%.

Gesimshøyde cote +3,50 og mønehøyde maks. + 8,00.»

Gjeldende plan legges med dette til rette for oppføring av bebyggelse på brygga, men stadfester ikke type næring, størrelse på bebyggelsen (høyder) og byggegrenser mot sjø – som er tema for den mindre endringen/saken.

Høring av endringen

Forslaget ble sendt på høring 02.03.2022. Det kom inn 7 merknader. Merknadene er kommentert i eget vedlegg. Under følger sammendrag av enkelte elementer i merknadene.

Forenklet saksbehandling:

Det henvises til statsforvalters avslag på søknaden om dispensasjon, og vises i den forbindelse til at området bør underlegges full regulering.

Plan og bygg sin kommentar:

Plan og bygg tar statsforvalters vurderinger til etterretning, og har av den grunn startet prosessen med å endre reguleringsplanen. Endringen omhandler i all hovedsak stadfesting av allerede regulerte forhold, men med en større detaljeringsgrad for å sikre type næring, størrelse på bebyggelsen (høyder) og fastsette byggegrenser mot sjø. Plan og bygningsloven § 12-14 annet ledd åpner opp for at endringer av denne størrelsen kan gjøres etter en forenklet prosess. Statsforvalteren støtter plan og bygg i denne vurderingen, og det vises til deres uttalelse som ligger vedlagt.

Trafikkforhold/ tursti:

Det stilles spørsmål ved behovet for ny vei, og om økt trafikk vil skape trafikkfarlige situasjoner nede på brygga. Det er også uttrykt bekymring for kyststien.

Plan og bygg sin kommentar:

Det er ikke forventet stor trafikkøkning på stedet. Det er i dag kjørevei ned til brygga, som stenges når det etableres ny vei. Det skal etableres et mindre lager, båtverksted og kiosk, og ikke butikk eller annet som vil generere mye trafikk. Med hensyn til turstien, så

går den over brygga i dag. Reguleringsbestemmelsene sikrer at området holdes åpent for allmenn ferdsel.

Endringer foretatt etter høringen

Det er tydeliggjort at veien inn til marinaen er privat vei. Denne har fått benevnelsen KV, og det er lagt inn en ny bestemmelse, § 7, som sier at KV er privat vei.

Det var i høringen, i reguleringsbestemmelsene § 5, sagt at området skal være åpent og tilgjengelig for allmenn ferdsel. Setningen er supplert med «over kyststi» for å tydeliggjøre at kyststien går over brygga.

Reguleringsbestemmelsene § 9, pkt. 9.1 er supplert med følgende setninger: «Gammel vei skal stenges i plangrense mot boligbebyggelsen. Dagens vei fjernes og revegeteres. Terreng skal tilbakeføres etter sprengning i samarbeid med parkvesenet før brukstillatelse kan gis». Det er i samme punkt tydeliggjort at ny vei som skal opparbeides er veien mrk. KV.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV ENDRINGEN

Gjeldende reguleringsplan hjemler som nevnt ny vei og ny bebyggelse med størrelse BYA=250 m². Planen sier ikke noe om byggegrense mot sjø, og vi ønsker av den grunn og legge inn en bestemmelse om at formålsgrenser er byggegrense mot sjø. Etter vår vurdering vil formålsgrensen ivareta hensynet bak strandsoneforvaltningen, og hensynet til allmennhetens tilgang til området er sikret i bestemmelsene § 5.

Reguleringsplanen er også uklar med hensyn til type næring som kan etableres i området. I gjeldende bestemmelser § 5 er det sagt at det innenfor havneområde småbåtanlegg, som ligger inn under formålet offentlig trafikkområde, kan utbygges serviceanlegg for småbåter. Hva som kan hjemles innenfor formålet, og serviceanlegg for småbåter, kan være noe uklart, og det foreslås å endre både formålet og bestemmelsene for å klargjøre dette. Formålet endres til bebyggelse og anlegg, og bestemmelsene endres til at det innenfor formålet kan oppføres marina, herunder lager, verksted, serviceanlegg for småbåter og kiosk. Etter plan og bygg sin vurdering er dette en klargjøring, og ikke en vesentlig endring av hva planen i utgangspunktet la opp til.

Etter plan og bygg sin vurdering er fastsettelse av byggegrenser mot sjø, og endringer med hensyn til type næring, plassering, høyder og takvinkel å anse som mindre endringer av reguleringsplanen, og langt på vei stadfesting av allerede regulerte forhold. Det vises til vurderinger i høringsbrevet datert 02.03.2022.

Det er i området etablert bensinpumper, og bestemmelsene er endret slik at disse kan opprettholdes. Saken omhandler ellers oppføring av et mindre bygg, og vi kan ikke se at prosjektet har vesentlige klima- og/ eller miljøkonsekvenser.

Plan og bygg vurderer at endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Sistnevnte ettersom brygga er oppført i betong og ny bebyggelse skal plasseres oppå denne. Videre legges det til rette for at område skal være allment tilgjengelig, slik at tilgrensende stier og områder kan benyttes som før.

Plan og bygg anbefaler by- og stedsutviklingsutvalget å vedta en mindre endring av reguleringsplan for Roligheden, Fantholmen og Kuholmsbukta jf. plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, slik det fremgår av plankart sist datert 25.02.2022 og reguleringsbestemmelser sist datert 30.05.2022.

Anne Marit Tønnesland, 30.05.2022

Punkt 129/22: Ronåsen - Stangenes 85/2 - detaljregulering. Saksfremlegg offentlig ettersyn

Bilag

01 Plankart datert 26.04.22

02 Bestemmelser datert 26.04.2022

03 Planbeskrivelse datert 26.04.22

04 Bryggealternativer 26.04.22

05 Illustrasjonsplan 26.04.22

06 innspill ved oppstart

07 Arkeologisk registrering

08 Notat - naturmangfold

09-Sjekkliste risiko og sårbarhet



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020008351
Saksbehandler Fredrik Sund

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	16.06.2022	129/22

RONÅSEN - STANGENES 85/2 - DETALJREGULERING. SAKSFREMLEGG OFFENTLIG ETTERSYN

**BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.06.2022
SAK 129/22**

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Ronåsen – Stangenes 85/2, med plankart og bestemmelser datert 26.04.22, ut til offentlig ettersyn. (9/2)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

- «1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Ronåsen – Stangenes 85/2, med plankart og bestemmelser datert 26.04.22, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må plankartet endres slik at
 - a. Hyttene FBF2 og FBF3 tas ut av planen og formål endres til naturområde.
 - b. Hytte FBF4 flyttes fem meter bort fra fredet hul eik.
 - c. Store gamle furuer skal bevares og sikres i plankart og bestemmelser.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling pkt. 1 ble vedtatt med 9 mot 2 stemmer (imot forslaget stemte 2: Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV))

Plan- og bygningssjefens innstilling pkt. 2 falt med 6 mot 5 stemmer (for forslaget stemte 5: Jannike Arnesen (AP), Trond Henry Blattmann (AP), Charlotte Beckmann Finnestad (KrF), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV)).

20.06.2022

Punkt 130/22: 1531 Detaljregulering, Vardåsveien 73 og 75 – offentlig ettersyn

Bilag

- 1 Plankart
- 2 Bestemmelser datert 28.04.22
- 3 Planbeskrivelse 28.04.2022
- 4 Landskapsplan 05.04.2022
- 5 Snitt
- 6 3D Illustrasjoner 28.06.2021
- 7 Plantegninger fra kjeller til 5 etasje
- 8 Mobilitetsplan
- 9 Støyrapport 26.05.2020
- 10 ROS analyse 03.06.2020
- 11 Overvannsnotat med beregninger 21.04.2022
- 12 Perspektiver utendørs 28.04.2022
- 13 Referat medvirkning Haumyrheia ungdomsskole 140122
- 14 Referat medvirkning Søm barnehage
- 15 Referat medvirkning Vardåsen barneskole 021221
- 16 Merknader etter visualisering januar 2021
- 17 Illustrasjoner visualisering januar 2021
- 18 Arealer og boligstørrelser



Dato 6. juni 2022
Saksnr.: PLAN-20/04664-33
Saksbehandler Frode Solheim
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
16.06.2022

1531 Detaljregulering, Vardåsveien 73 og 75 – offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Vardåsveien 73 og 75 med plankart og bestemmelser sist datert 28.04.2022, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn skal planmaterialet:
 - a. Suppleres med to nye snitt
 - b. Revideres slik at foreslåtte leilighetsbygg reduseres med en full etasje
 - c. Revideres slik at krav til opparbeiding av kvartalslekeplass og friområde med turveier endres fra ferdigattest til igangsettestillatelse

Sammendrag

Planområdet ligger like sør for Søm lokalsenter, og består av to eneboligtomter som har adkomst fra Vardåsveien. Det foreslås 3 leilighetsbygg med 36 boenheter. Første etasje har et næringslokale mot senteret i nord. Like øst for leilighetsbyggene foreslås et felles uterom, og videre øst et friområde med sandlekeplass.

Planen er i tråd med overordnede planer for fortetting. Å transformere et område nært et lokalsenter, som i dag er lavt utnyttet, med leilighetsbebyggelse er et naturlig fortettingsgrep. Prosjektets beliggenhet er god, med nærhet til bl.a. legesenter og nærbutikk. Boligundersøkelser viser at mennesker som ønsker å flytte til leilighet ofte vil fortsette å bo i egen bydel. Planen legger opp til dette og tilfører en boligtype som er underrepresentert i bydelen.

Det er kommet inn mange nabomerknader angående høyder på ny bebyggelse, som fører til tap av utsikt, og innsyn fra nye leiligheter. Det har vært en omfattende prosess med berørte naboer.

Plan og bygg anbefaler en fortetting her. Boligene vil få gode bokvaliteter og ligge i umiddelbar nærhet til daglige tjenester og offentlig transport. Dette er et godt og viktig grep. På grunn av konsekvenser for naboer, og for å oppnå en bedre stedstilpasning innstiller plan- og bygningssjefen på å redusere høyden på byggene.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, etter at planforslaget er revidert, jfr. vedtakspunkt nr. 2 a-c.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

- 1 Plankart
- 2 Bestemmelser datert 28.04.22
- 3 Planbeskrivelse 28.04.2022
- 4 Landskapsplan 05.04.2022
- 5 Snitt
- 6 3D Illustrasjoner 28.06.2021
- 7 Plantegninger fra kjeller til 5 etasje
- 8 Mobilitetsplan
- 9 Støyrapport 26.05.2020
- 10 ROS analyse 03.06.2020
- 11 Overvannsnotat med beregninger 21.04.2022
- 12 Perspektiver utendørs 28.04.2022
- 13 Referat medvirkning Haumyrheia ungdomsskole 140122
- 14 Referat medvirkning Søm barnehage
- 15 Referat medvirkning Vardåsen barneskole 021221
- 16 Merknader etter visualisering januar 2021
- 17 Illustrasjoner visualisering januar 2021
- 18 Arealer og boligstørrelser

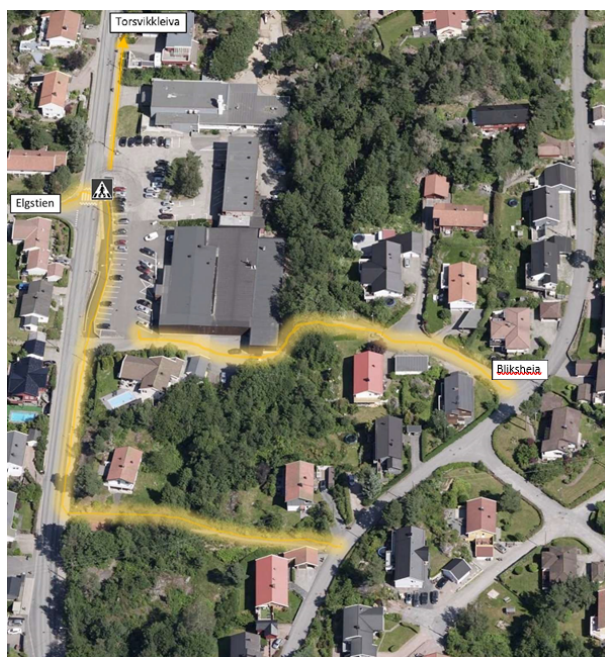
Bakgrunn for saken

I samarbeid med TBG Arkitekter AS fremmer Planfolket AS på vegne av Vardåsveien Eiendom AS forslag om detaljregulering for Vardåsveien 73 og 75 i Kristiansand kommune.

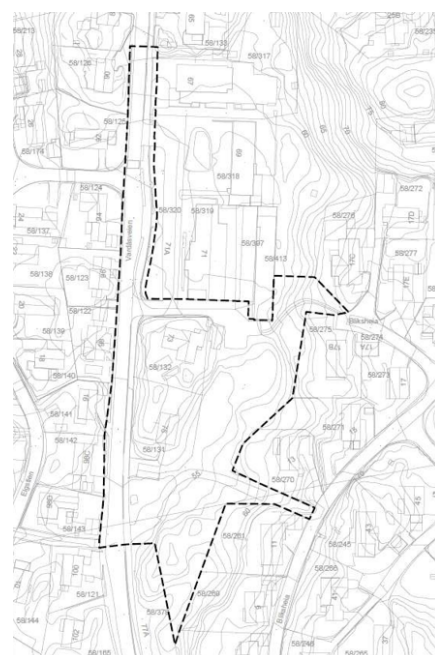
Dagens situasjon



Oversiktskart – planområdets beliggenhet og sosial infrastruktur i nærområdet



Flyfoto sett fra sør. (gule linjer er turveier og fortau)



Planområdet med to eneboliger

Beliggenhet

Planområdet ligger like sør for Søm senter, med dagligvarebutikk, slakterbutikk, Søm Legesenter, Randesund bydelshus og Søm barnehage. Nærområdet er med unntak av senteret bebygget med eneboliger.

Eiendomsforhold

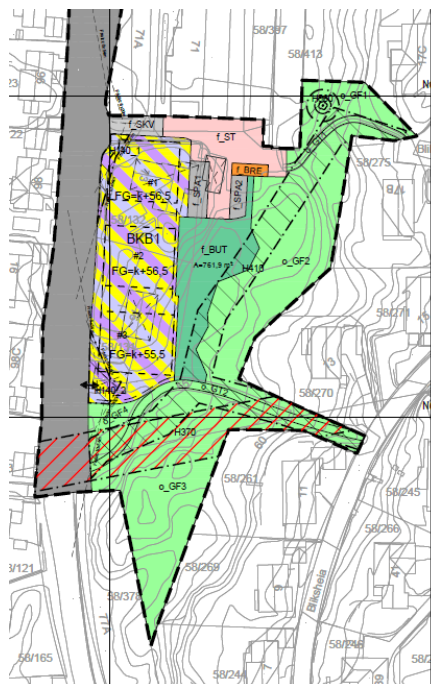
Planområdet omfatter de 2 boligeiendommene Vardåsveien 73 og 75, med gnr. 58, bnr. 132 og 131. Eiendommene eies av Hans Birger Widding Frivold (gnr.58, bnr. 132) og Vardåsveien eiendom (gnr. 58, bnr. 131). Planområdet medtar også deler av gnr. 58, bnr. 1, eid av Kristiansand kommune. Dette gjelder deler av veiarealer i vest og nord, og friområde i øst og sør.

Friområdet stiger mot øst, og framstår som et belte med trær. Her er det kun opparbeidd to turveier som går mellom Bliksheia og Vardåsveien.

Planens innhold



Illustrasjonsplan



Utsnitt av plankart

Planområdet er på ca. 11,7 daa. Byggevolum innenfor kvartalet er planlagt til ca. 4645 m² BRA. Det foreslås 3 leilighetsbygg ut mot Vardåsveien med 36 boenheter.

Like øst for leilighetsbyggene foreslås felles uterom, og videre øst et friområde med sandlekeplass.

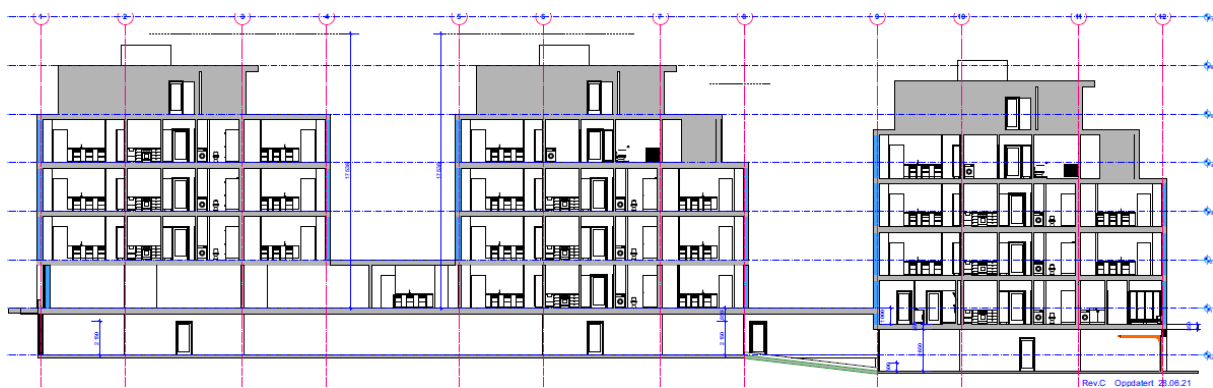
Infrastruktur

Vardåsveien reguleres med en breddeutvidelse på 2,5 meter østover. I nord opprettholdes adkomst til lokalsenteret. Her løses varelevering for dagligvarebutikk, det etableres nedgravde avfallsløsning for utbyggingen, og det etableres bakkeparkering. Det skal bygges parkeringskjeller med adkomst fra Vardåsveien, i sørenden av leilighetsbyggene.

Bygget (reguleres til bolig, forretning og kontor)

Leilighetsbyggene i nord og i midten bygges sammen i en felles førsteetasje. I nordre leilighetsbygg, i første etasje skal det etableres publikumsrettet virksomhet på minimum 120 m², og et fellesrom for boligene på minimum 90 m². I resten av bebyggelsen foreslås det leiligheter.

Det vises til planbeskrivelse for en ytterligere beskrivelse av planforslag.



Snitt som viser planlagt bebyggelse

PLANPROSESSEN

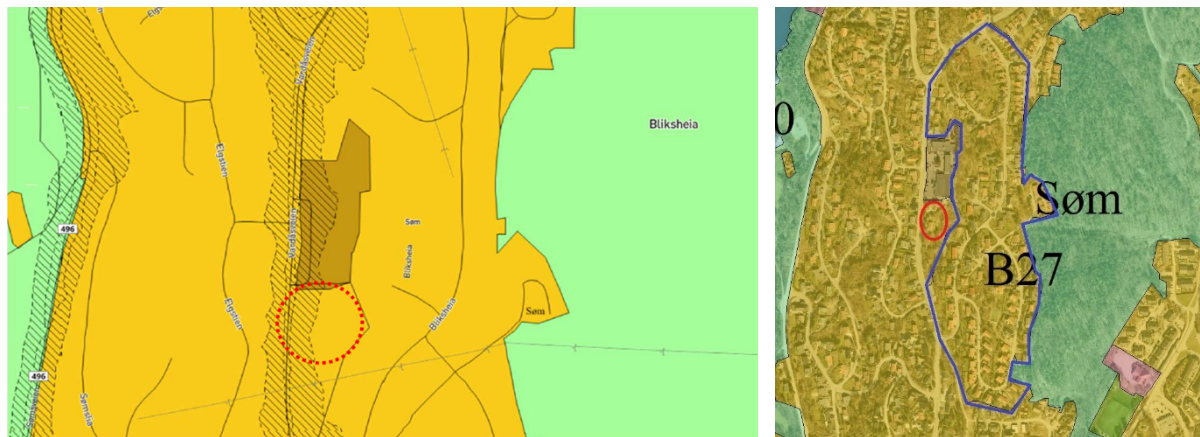
Gjeldende planer

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

Søm er vist som lokalsenter. Strategier som er relevant for denne planen:

- Redusere transportbehovet gjennom samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, med vekt på mobilitet til fots, sykkel og med kollektivtransport
- Prioritere fortetting og transformasjon i og nær senterområder, for å redusere behovet for å ta i bruk nye utbyggingsområder.
- Utvikle senterområdene til inkluderende steder, med variert boligtilbud, møteplasser, handel og tjenester, tilpasset det naturlige omlandet og tilrettelagt for et samfunn der en større andel av innbyggerne er eldre.
- Utvikle boområder med varierte boligtyper og strukturer som ivaretar mangfoldet i befolkningen.

Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022



Utsnitt av kommuneplanens arealdel, (rød ring er planområdet) Tidstypisk boligområde B27

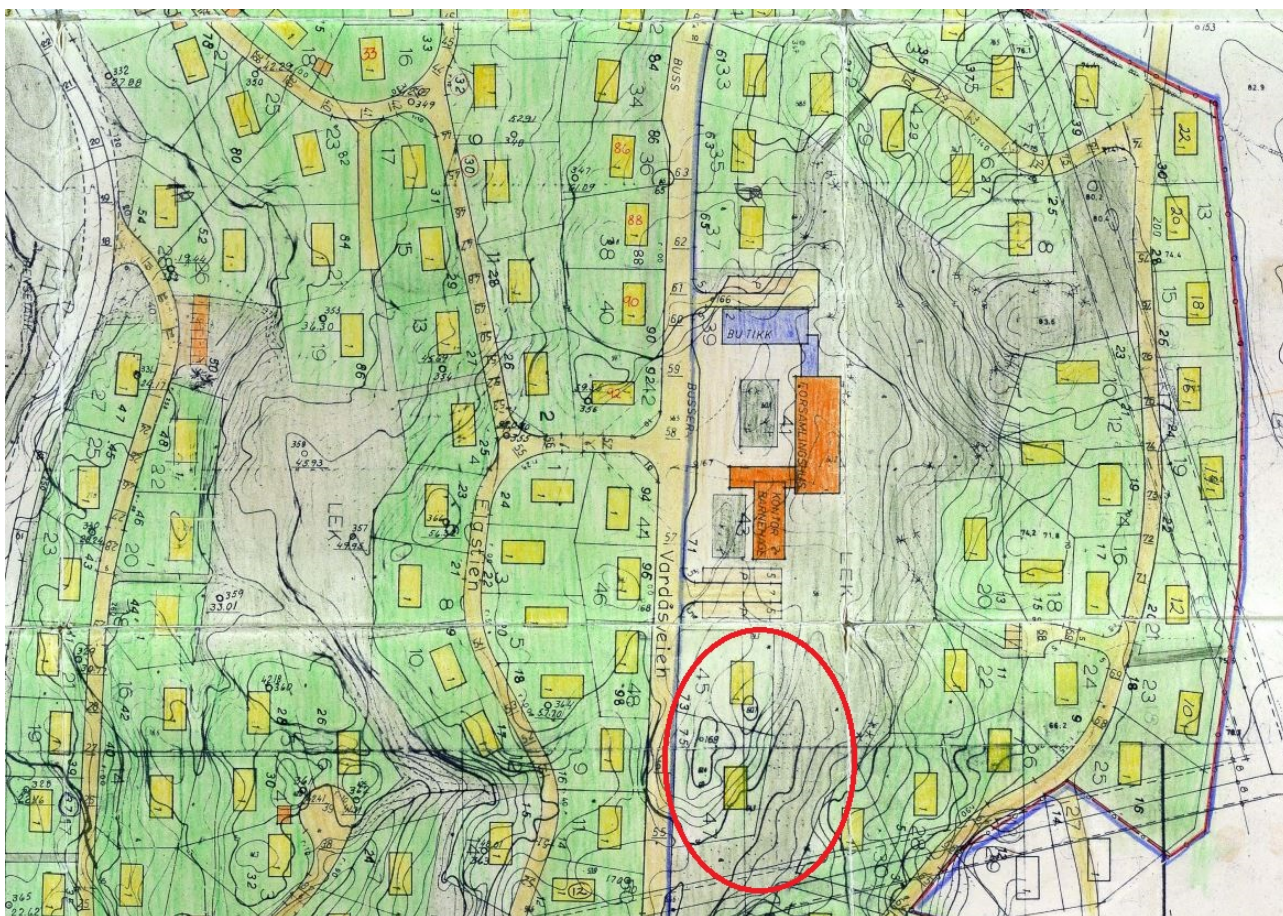
Området er avsatt til bebyggelse og anlegg, og området ligger tilliggende Søm senter som er vist som områdesenter.

Områdesenteret skal være en sosial møteplass for boligområdet, med nærbutikk og offentlig og privat tjenesteyting. Arealformålet åpner for at mindre virksomheter kan etablere seg med kontor, forretning eller utstilling. Boliger der det forventes mange eldre bør lokaliseres nær butikk/ områdesenter.

Bebyggelsen på Bliksheia, i bakkant, er definert som tidstypisk boligområde B27.

Reguleringsplan

Reguleringsplan 173 for Gnr. 58 bnr. 1, 2 ble vedtatt i 1967. Det er regulert inn to eneboliger der det nå foreslås leilighetsbygg. Regulert bebyggelse danner grunnlag for det som i dag vurderes som tidstypisk, og der deler av denne bebyggelsen på utsnitt av plankart under.



Reguleringsplan 173 - utsnitt

Tidligere saksgang

Dette planforslaget var opprinnelig for hele lokalsenteret på Søm. Dette besto av 4 byggefelt der de 3 nordligste nå er tatt ut av planen. Hovedgrunnen til dette var at disse byggefeltene ikke hadde et gjennomføringsperspektiv på 10 år.



Opprinnelig forslag med hele Søm senter



Planforslag nå, med den sørlige delen

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 15.02.2018 med frist 20.03.2018. Det kom inn 29 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Ved varsling var hele lokalsenteret med, så merknadene omfatter mer enn det som foreslås nå.

Hovedproblemstillingene i merknadene

Offentlige instanser

Fylkesmannen minner om en rekke planfaglige temaer. Fylkeskommunen mener at holdeplassen i området skal oppgraderes iht. dagens krav. Agder energi viser til høy- og lavspent anlegg i området, og behov for hensynssoner langs disse. Avinor ber om at det legges inn høyderestriksjoner i bestemmelser.

Kommentarer:

Det settes av areal til holdeplass, AKT har ikke har planer for busstopp nå, så det stilles ikke rekkefølgekrav til denne. Plankartet har hensynssoner for strømlledning. Det er utformet en bestemmelse for høyderestriksjoner.

Private

Naboer er negative til størrelser og høyder på bygg på 5 etasjer. Dette som en referanse til den tidstypiske lave 60-70-tallsbebyggelsen. Naboer påpeker at de mister sol, utsikt over fjorden, og får innsyn fra leilighetsbyggene. Verdien på eksisterende boliger vil bli redusert. Merknadene omhandler også at grøntområde skyggelegges av nye leilighetsbygg, og om det tas hensyn til økt trafikkbelastning.

Kommentarer:

Siden planområdet er redusert vil ikke alle naboene som har kommet med merknader til oppstart, være like berørt som tidligere. Naboer som ligger like øst for foreslått leilighetsbygg vil fortsatt bli berørt, når det gjelder utsikt og innsyn. Det er holdt en egen prosess med disse, det vises til avsnitt – ekstern medvirkning under. Felles grøntområde blir mere skyggelagt på ettermiddag og kveld. Men dette blir opparbeidet, og vil bli bedre tilrettelagt enn det er i dag. Det vurderes at dagens veisystem har tilstrekkelig kapasitet for tiltaket som foreslås. Det vises til planvurdering der intern trafiksikkerhet er omtalt.

Ekstern medvirkning

I juni 2019 ble de nærmeste naboene i Bliksheia invitert til en-til-en møter med arkitekt og konsulent. Hensikten til disse møtene var å vise bebyggelse i 3D, og informere om planene og videre fremdrift. Åtte av de nærmeste naboene valgte å delta på et slikt møte.

Informasjonsmøte

Forslagstiller avholdte informasjonsmøte for naboer og berørte i Søm bydelshus den 9. januar 2020. På dette møtet ble daværende planer for området presentert, det ble gitt informasjon om planprosess, og vist illustrasjoner av planlagt bebyggelse. Det ble også åpnet opp for spørsmål til arkitekt, plankonsulent og tiltakshaver.

Reduksjon av planområdet

I september 2020 ble planforslaget innskrenket til å kun gjelde for eiendommene Vardåsveien 73 og 75.

Visualisering og innspill

I desember 2020 ble det utarbeidet 3D-illustrasjoner av planlagt bebyggelse. Hensikten med illustrasjonene var å gi naboer et inntrykk av bebyggelsen som ble planlagt, samtidig som det ble åpnet opp for å komme med innspill. Naboene slik det framgår av bilde under ble forelagt illustrasjoner fra sine egne tomter. Det kom inn merknader fra alle berørte naboer. Enten som egen merknad, eller som del av felles merknad. Det kom også inn merknader fra naboer som ikke var en del av det begrensede varselet. Visualiseringer og nabomerknader ligger som vedlegg til saken.



Naboer som har fått visualisert prosjektet, sett fra sin eiendom i desember 2020

Hovedproblemstillingene i merknadene

Naboer mener at tilsendte illustrasjoner ikke gir et riktig bilde av størrelser og volumer for den foreslåtte bygningsmassen. Bygningsmassen i planforslaget harmonerer ikke med eksisterende bebyggelse. Bygningene er for høye, og ruver høyere enn øvrige bygninger. Vinduer i eksisterende bygg er vestvendt. Utsikt går tapt, og det blir innsyn fra leilighetsbygget. Naboer er også bekymret for trafiksikkerheten i området. Naboene ønsker ikke bebyggelsen i området.

Kommentarer:

Vi mener at illustrasjoner som nå foreligger, opplyser saken tilstrekkelig nok til å kunne vurdere volumer. Det stilles krav til flere snitt før offentlig ettersyn. Det er naboene som ligger nærmest de planlagte byggene som blir mest berørt av planforslaget. Plan og bygg har forståelse for at naboer reagerer på dette. Det er ønskelig med en fortetting her, men pga konsekvenser for naboer, og for å oppnå en bedre stedstilpasning innstiller plan- og bygningssjefen på å redusere høyden på byggene. Det vises til planbeskrivelse der det er redegjort for dette.

Medvirkning barn- og unge

Høsten 2021 er det avholdt medvirkningsmøter for barn og unge. Disse har vært involvert i prosessen:

- Vardåsen barneskole (gåtur med samtale)
- Haumyrheia ungdomsskole (møte etterfulgt av gåtur med samtale)
- Søm barnehage (møte)
- Fritidsklubb (epost- og telefonkorrespondanse)

Det vises til vedlegg for dokumentasjon, og til planbeskrivelse for mer informasjon om medvirkning.

Intern medvirkning

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa ved oppstart 14.11.2017, og ved foreløpig innsending 27.11.2018. Da var hele Søm senter med i planavgrensningen. Ved innlevering av materiale 26.08.2021, var planen avgrenset til eiendommene Vardåsveien 73 og 75. Planforslaget hadde vesentlige mangler, og det ble gitt en tilbakemelding til forslagstiller.

Planforslaget er revidert, men det er imidlertid fortsatt mangler ved materialet. Det vises til planvurdering der dette er beskrevet.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Lokalsenter

Siden den siste overordnede planen fra kommunen, - kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi omtaler dette som et lokalsenter, benyttes denne definisjonen i stedet for områdesenter.

Det er et mål å prioritere fortetting og transformasjon i og nær senterområder, for å redusere behovet for å ta i bruk nye utbyggingsområder. Nye leilighetsbygg, tilliggende Søm lokalsenter vil være et supplement til eksisterende eneboliger i området.

Utforming og høyder

Det anbefales en fortetting, og at det etableres leilighetsbygg, som et supplement til eksisterende eneboliger i området. Hovedgrepet kan anbefales, men plan og bygg mener at reguleringsplanen må revideres som beskrevet under.

Utforming

Det er en mangel i innlevert material, at det ikke er opplyst at planområdet ligger tilgrenset det tidstypiske området B27. Det er heller ikke gitt en beskrivelse av hvordan det foreslåtte nybygget er planlagt tilpasset landskapet og eksisterende bebyggelse.

Naboene som ligger øst for foreslått leilighetsbygg, og som blir mest berørt bor i det tidstypiske området B27. I hovedsak eneboligbebyggelse bygd ut på 1960 og 70-tallet på forholdsvis store tomter. En samlende reguleringsplan med detaljerte bestemmelser om form, størrelser og takvinkel har preget utbyggingen. Typiske kjennetegn for den eksisterende boligbebyggelsen er at den er enhetlig, har avlange bygningsvolumer, hovedsakelig med saltak og med møne i byggets lengderetning. Veier og boligene følger terrenget. Området har i stor grad beholdt sitt opprinnelige preg.

Foreslåtte nybyggs oppbygging og volum tar ikke opp noen av disse egenskapene, og står i kontrast til eksisterende bebyggelse i område.



Perspektiv 3d- modell, sett fra vest

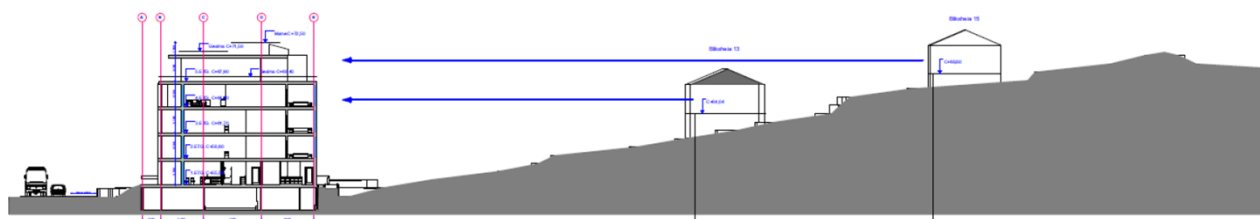
De tre leilighetsbyggene oppføres med et mellomrom som sikres med byggegrenser. Dette bryter opp bygningskroppen og sikrer noe sikt mellom bygningskroppene. Hvis bredden på mellomrommene økes, og byggene smalnes inn, vil det ifølge forslagstiller være vanskelig å opprettholde tre leiligheter per etasje. Vi aksepterer at bredden på bygg opprettholdes som skissert.

Langs Vardåsveien tas det opp en terrengforskjell og etableres en vegetasjonsskråning. Denne må sikres i bestemmelser. Det legges ikke opp til en bymessig bebyggelse her. Det er positivt at er planlagt forretning mot nord, som bygger opp om eksisterende senter.

Høyder

Det er kun ett snitt, vist under, dette ligger i lite format i planbeskrivelsen. Til offentlig ettersyn skal planmaterialet suppleres med to nye snitt, som legges som vedlegg i større format. Dette framgår av vedtakspunkt 2a. Dette for at det skal være lettere for berørte

å komme med merknader til planforslaget. Snittene må ta med seg tilgrensende terreng, vei og nabobebyggelse tiliggende på begge sider av bygget.



Snitt – Foreslått nordre leilighetsbygg – Bliksheia 13 – Bliksheia 15

Det nordre bygningsvolumet har inntrukket 5. etasje, og de to andre bygningsvolumene er vist med inntrukket 4. og 5. etasje. Dette er gjort etter visualisering og innspill fra naboer i desember 2020. Men høyder ble ikke redusert tilstrekkelig, iht. plan og byggs tilbakemelding etter denne prosessen.



Fotomontasje, tatt ved Bliksheia 17



Fotomontasje, tatt ved Bliksheia 13

Kombinasjonen av volumet og høyder, gjør at bygningene er for massive i miljøet. Vi mener at foreslåtte 3 leilighetsbyggene må tilpasse seg bedre til eksisterende situasjon, og begrense konsekvens for berørte naboer, ved en reduksjon av høyder. Dette framgår av vedtakspunkt 2b. Byggene skal reduseres med en full etasje. Når det gjelder inntrekking av etasjer skal 3. etasje tilsvare det som nå er skissert som 4. etasje, og 4. etasje skal tilsvare det som nå er skissert som 5. etasje.

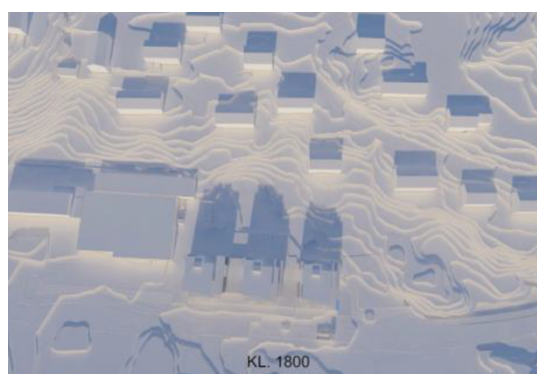
Materialbruk

Det står i planbeskrivelsen at byggene skal ha en overvekt av trematerialer i fasadene. Bestemmelser gir mulighet til at hele eller deler av bærende konstruksjoner kan oppføres i lavkarbon betong dersom klimaregnskap kan vise at man oppnår tilnærmet samme klimabelastning som ved bruk av tre.

Sol og skygge



21. mars klokka 1500



21. juni klokka 1800

Sol- og skyggeanalyser

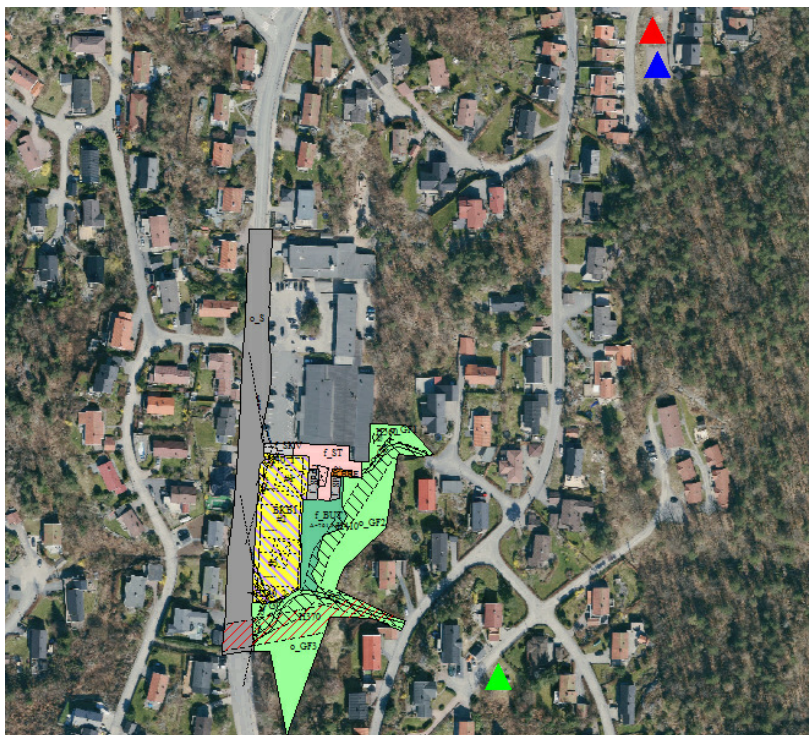
Over vises to sol- og skyggeanalyser fra planbeskrivelse. Disse viser ikke eiendomsgrenser for berørte naboer eller beliggenhet for offentlig sandlekeplass. Men analysene anses likevel som tilstrekkelige. Sandlekeplassen har et krav til 50% sol ved vårjevndøgn klokka 1500, dette oppnås. Eksisterende boliger ligger med en tilstrekkelig avstand til nye leilighetsbygg, slik at solforholdene ikke blir vesentlig redusert.

Fellesområdet i øst, nærmest boligene og friområdet like øst for dette, vil få skygge på ettermiddag og kveld. Ved å redusere høyde som anbefalt over, vil solforholdene bedres.

Uterom og lekeplasser

Kvartalslekeplass

Det er satt inn krav til utomhusplan og oppgradering av kvartalslekeplass på Vardåsheia, på gnr. 59, bnr. 27, vist med rød trekant på kart under.



Kvartalslekeplass Vardåsheia (rød trekant)

Grøntregnskap

Det foreslås å regulere fra friområde til byggeområder. Dette er ikke omtalt i planbeskrivelsen. Størrelsen på friområdet som reguleres til byggeformål, felles grøntområde og samferdselsarealer er på ca. 1,1, daa. Siden det legges til opparbeidelse med økt kvalitet i det offentlige grøntarealet med en sandlekeplass, vurderes dette som akseptabelt.

Offentlig friområde

Det offentlige friområde blir opparbeidet, og vil bli bedre tilrettelagt enn det er i dag. Det skal opparbeides en stiforbindelse mellom de to turveien o_GT1 og o_GT2 på plankart. Dette gir bedre tilgjengelighet. Sandlekeplassen er trukket lengst øst i planområdet. Dette er den beste plasseringen da den ligger høyt mht overvann, og det er best solforhold her. Sandlekeplassen ligger som en del av et større friområde, som på sikt kan opparbeides i sin helhet.



Perspektiv fra sørøst som viser i de grønne områdene

Barn og unges interesser

Det er i dag begrenset bruk av arealene for barn. Som beskrevet over etableres det en felles sandlekeplass i det offentlige friområdet og området tilgjengeliggjøres, og kvartalslekeplassen på Vardåsheia oppgraderes.

Boligkvalitet

Uterom

Kommuneplanens krav til utearealer for boliger er 80 m² utenfor sentrum og 25 m² i sentrum. Det settes krav om 25 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Prosjektet har en sentral beliggenhet. Utearealkravene må balanseres mot en høy arealutnyttelse.

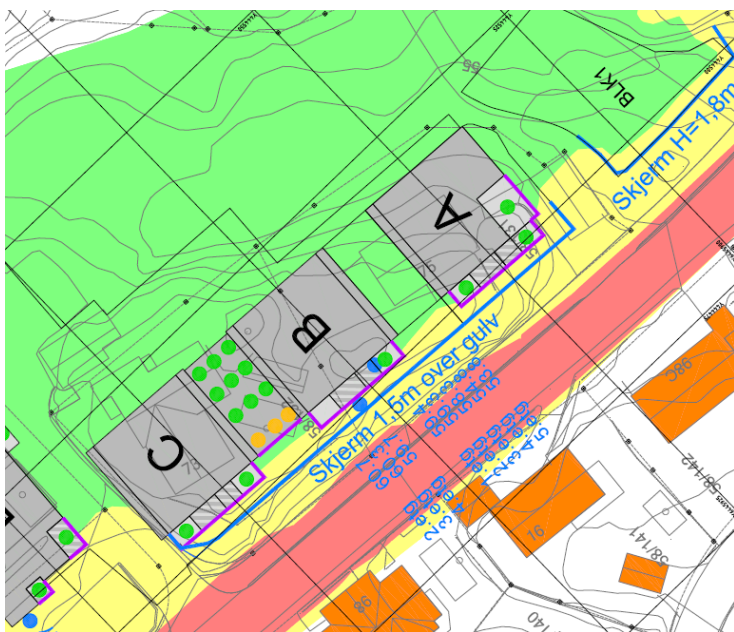
Felles uterom (f_BUT) skjermes for støy av bebyggelsen, men vil være til dels skyggelagt ettermiddag og kveld. Det er positivt at det sikres et fellesrom i bestemmelser. Bruken av fellesrommet kan bestemmes av beboere. Dette kan f.eks. være et innendørs fellesrom for aktiviteter og selskap. Dette anses som et tilstrekkelig kompenserende tiltak. Leilighetene får kvalitetsfylte og solrike balkonger mot vest.

Boligstørrelser, gjennomgående leiligheter og støyforhold

Arealoppsettet i vedlegg viser at det planlegges leiligheter med gode størrelser, i hovedsak i størrelsesordenen 60 – 120 m². Dette sikres i bestemmelser, ved at det tillates maksimalt 36 leiligheter. Dette anses som tilstrekkelig.

Normalt kreves gjennomgående leiligheter, der noen kan ligge ensidige mot stille sone. Her er en situasjon der utsiktskvaliteter og sol er mot vest, og mot vei, og det er naturlig at ensidige leilighetene kan legges her. Det gjøres et unntak i bestemmelser at 10 leiligheter kan ligge ensidige.

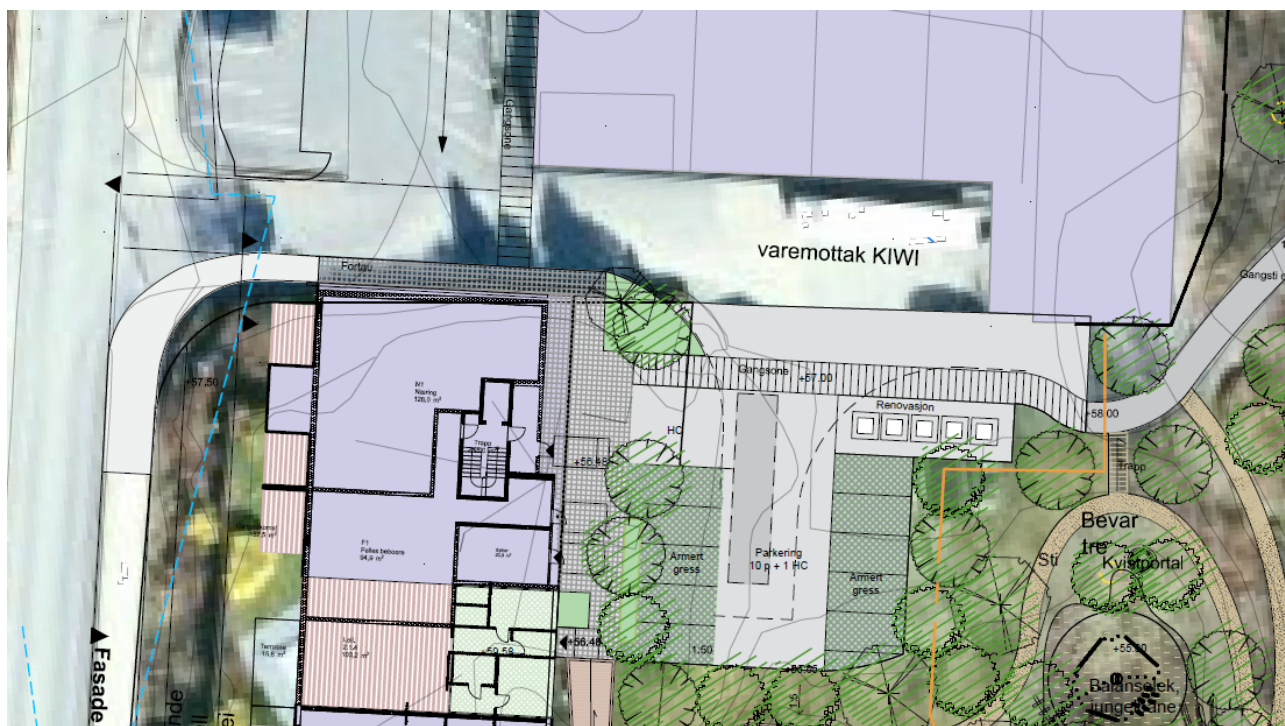
Støyrapporten er datert 26.05.2020. Denne viser en lekeplass mot vei, som er støyskjermet med et gjerde på 1,8 meter. Dette gjerdet er nå tatt ut, siden lekeplassen er flyttet lenger nordøst. Grunnen til dette er at den tidligere lå under høyspentledninger. Støyskjermen vist mot vei på 1,5 meter er ikke sikret i bestemmelser. Denne må etableres som en transparent vegg, som sikrer en åpenhet mot veien.



Utsnitt av støykart

Samferdsel

Vardåsveien har etablert gang- og sykkelvei i øst. Det avsettes 2,5 meter i øst, til en framtidig utvidelse av Vardåsveien. Det er ansett som tilstrekkelig at dette arealet settes av som samferdselsanlegg i planarbeidet. Det vil ikke bli stilt krav om opparbeidelse av veianlegget, da dagens veisystem har tilstrekkelig kapasitet for tiltaket som foreslås. Det er positivt at det etableres en egen adkomst fra Vardåsveien til p- kjeller slik at beboere i leilighetsbygget ikke trenger å kjøre via senterområde. Siktforhold i avkjørsler ivaretas.



Utsnitt av landskapsplan som viser trafikal løsning

I arealet som er regulert til torg er det flere forhold som skal løses. Her er innkjørsel til felles parkeringsplass for nybygget, og her ligger nedgravde avfallscontainere. I tillegg må dagens varelevering til dagligvarebutikken løses her. En turvei fra Bliksheia munner ut her og er en snarvei til butikken. Turveien fortsetter i en gangsgang der gående til tider vil komme i konflikt med store kjøretøy. Situasjonen er ikke enkel å løse, og det har vært flere forslag til løsninger på denne. For å lettere kunne vurdere foreslåtte intern

trafikkkløsning må tidspunkter og hyppighet på varelevering og renovasjon beskrives. I tillegg må det dokumenteres at det er nok plass til at store kjøretøy kan snu, ved at kjøremønsteret vises og beskrives. Dette forholdet skal også komme fram i ROS-analysen.

Buss

Rutetilbudet på Søm har en grunnfrekvens på 3 ganger i timen på dagtid og 6 ganger i rushtid morgen og ettermiddag. Busstilbudet er godt. AKT har ingen planer om å øke hyppigheten. Busstoppen som er etablert på østsiden av veien er ikke i bruk i dag. I Vardåsveien ved planområdet er alle holdeplassene på vestsiden av veien, og AKT har ingen planer om å bygge holdeplasser for å kjøre motsatt veg. En framtidig mulighet for etablering av busstopp på østsiden av veien opprettholdes siden veien reguleres med en utvidelse.

VA og overvann

VA og overvannsnotat med beregninger skal kvalitetssikres før sluttbehandling. Overvann skal løses på egen eiendom, dette må komme klart fram i bestemmelser.

Parkering

For antall parkeringsplasser gjelder kommuneplanens ytre sone, og 2 biler per bruksenhet (1,5 per bruksenhet ved felles parkering). Det er naturlig, med denne beliggenheten at det foreslås færre parkeringsplasser, 1 per bolig, og 0,25 gjesteparkingsplass. Det foreslås 3 plasser per 100 m² forretning/ kontor. Dette er tilsvarende mellomsonen i kommuneplanens parkeringsnorm.

Sykkelparkering

Det er positivt at det foreslås 2 sykkelparkingsplasser per bolig, der alle er under tak. Det foreslås 1 sykkelparkingsplass per 100 m² forretning og 1,5 sykkelparkingsplasser per 100 m² for kontor. Dette er også tilsvarende mellomsonen i kommuneplanens parkeringsnorm. Materialet må imidlertid revideres til at utendørs sykkelparkingsplasser skal framgå av illustrasjonsplan.

Skole- og barnehagesituasjon

Skolekapasiteten er god, men barnehagekapasiteten i området er dårlig inntil den nye barnehagen på Benestad er på plass, sannsynligvis i løpet av 2023/24. Dette bør samsvare godt med ferdigstilling av leilighetsbyggene.

Forurensset grunn

Arealet ligger ikke innenfor sone hvor kommunen har mistanke om forurensset grunn, og det er ikke krav om utredning av grunnen.

Klima- og miljøkonsekvenser

Planområdets sentrale beliggenhet tilknyttet et lokalsenter, er prosjektets største verdi i et bærekraftperspektiv. Lokalsenteret gir et tilbud til de nye beboerne som får noen daglige tjenester i gangavstand. Forslagstiller beskriver at det skal benyttes miljøvennlige løsninger, ved utbygging. Området ligger nært kollektivt rutenett, og i tilknytning til eksisterende teknisk infrastruktur. Fortetting i knutepunktene, på bussmetroen og i nærhet til daglige tjenester er et godt klima- og miljøgrep.

Matjord

Det er ikke dyrka mark i planområdet i dag.

Gjennomføring

Bygning og fellesområder foreslås dels på kommunal eiendom. Det vil kreves en avtale med kommunen, og denne må inngås før sluttbehandling av reguleringsplanen.

Forslagstiller foreslår at to rekkefølgekrav settes med krav til opparbeiding ved ferdigattest. Dette gjelder krav til opparbeidelse av kvartalslekeplass i Vardåsheia og

friområde o_GF2. Kommunens praksis er å kreve igangsettingstillatelse. Dette sikrer at offentlige arealer opparbeides. Dette settes som et krav i vedtakspunkt 2c.

Boligsammensetningen i bydelen

Utbyggingsprogrammet 2022 – 2025, boligtypefordeling viser at Søm – Torsvikheia har en høy andel eneboliger (55%) og rekkehus (29%). Store boligbygg er på 13%. Planen vil bidra til at Søm – Torsvikheia får et mer balansert boligtilbud.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det vises til avsnittet samferdsel over. Forholdet mellom myke og harde trafikanter må beskrives bedre i planbeskrivelse og framgå i ROS – analyse. Høyspentledninger i sør må også framgå i ROS – analyse.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Det er i oppstartsmøte ikke stilt krav til egen utredning. I naturbase er det en stor eik, som er definert som utvalgt naturtype, verdsatt som svært viktig. Denne reguleres til bevaring. I planbeskrivelsen under naturmangfold står det at utbyggingen ikke fører til reduksjon av grøntområder. Det må framgå at et areal på 1,1 daa av dagens naturområde nedbygges, og det må også framgå at et eiketre bevares.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen ved parkvesenet skal stå for drift av turvei og friområder. Driftskonsekvens er 5000 kroner for forvaltning av sandlekeplass.

Kommunen ved ingeniørvesenet skal stå for drift av kommunalteknisk infrastruktur. Det vil ikke være noen økte driftskostnader.

Endringer

Før offentlig ettersyn skal materialet endres iht. vedtakspunkt 2 a-c.

Endringer før sluttbehandling

Det er behov for noen mindre justeringer i planen, men det er tilstrekkelig at dette gjøres før sluttbehandling. Følgende må ivaretas:

- Vegetasjonsskråning må sikres i bestemmelser.
- Støyskjermen vist mot vei på 1,5 meter er ikke sikret i bestemmelser. Denne må etableres som en transparent vegg, som sikrer en åpenhet mot veien.
- Ev. konflikter mellom myke trafikanter og biler/ store kjøretøy skal belyses i planbeskrivelsen. Det skal opplyses om hyppighet på varelevering og renovasjon. Kjøremønsteret skal vises og beskrives (Svingradier).
- VA og overvannsnotat med beregninger skal kvalitetssikres før sluttbehandling. Overvann skal løses på egen eiendom, dette må komme klart fram i bestemmelser.
- Utendørs sykkelparkeringsplasser skal framgå av illustrasjonsplan.
- Trafikksikkerhet og høyspentledninger i sør skal også framgå i ROS – analyse.
- Det må framgå i planbeskrivelse at et areal på 1,1 daa av dagens naturområde nedbygges, og det må også framgå at et eiketre bevares.
- Bestemmelser må revideres som følge av endringer. I tillegg er det en del øvrige feil og uklarheter i bestemmelser som skal rettes opp.

Oppsummering

Det er ønskelig med en fortetting, og at det etableres leilighetsbygg, som et supplement til eksisterende eneboliger i området. Planen tilfører leiligheter nær Søm lokalsenter, og en oppgradering av nærliggende uterom og offentlig friområde. Boligene vil få gode bokvaliteter og ligge i umiddelbar nærhet til daglige tjenester og offentlig transport. Dette er et godt og viktig grep.

Hovedgrepet kan anbefales. Vi har ikke lyktes å bli enige om maksimale høyder for ny bebyggelse. Selv om planmaterialet er noe mangelfullt mener vi at det er tilstrekkelig til at vi kan vurdere volum og høyder på en god måte. Kombinasjonen av volumet og høyder, gjør at bygningene er for massive i miljøet. Plan og bygg anbefaler å redusere høydene. Dette er beskrevet i avsnittet utforming og høyder i planvurdering.

Vedtakspunkt nr. 2a-c setter krav til en revidering av planforslaget før offentlig ettersyn. Før sluttbehandling skal temaer listet opp ovenfor endres/ jobbes videre med.

Frode Solheim, 27.05.2022

Punkt 131/22: Voielia 18, klage på tillatelse datert 17.3.2022

Bilag

Voielia 18, tillatelse til forstøtningsmur og fylling

Naboprotest (BYGG-20_06394 - Voielia 18 11_143_0_0, mulig ulovlig oppfylling).msg

2___Erklæring rett til bygge nærmere en 4 m fra felles grense

Site plan

Yusuf Aksoy og Anne Berit Ljosland, protest på nabovarsel..pdf

Tegning nytt snitt

Bildebekreftelser.pdf

Nabovarsel - 14.03.2021.pdf

Neighbor remarks

Neighbor remarks

13_KORR_Folgebrev_1. Vedleggsbrev søknad ett trinn

Klage for BYGG-21 - 01324.pdf

Kommentar til klage på vedtak.pdf

Voielia 18 11_143_0_0, mulig ulovlig oppfylling - innvilget utsatt frist for søknad.pdf

Voielia 18 11_143_0_0, mulig ulovlig oppfylling - Forhåndsvarsel om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt.PDF



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022005068
Saksbehandler Gudveig Tønnesøl Dalaker

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	19.05.2022	108/22
2 By- og stedsutviklingsutvalget	16.06.2022	131/22
3 By- og stedsutviklingsutvalget	18.08.2022	

VOIELIA 18, KLAGE PÅ TILLATELSE DATERT 17.3.2022

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.06.2022 SAK 131/22

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befarings.
(Enst)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak av 26.1.2022. Klagen fra Erling Haugen, Yosuf Aksoy, Elma Tharaldsen, Kim Andreasen og Terje Gundersen datert 2.2.2022 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

SP fremmet følgende forslag om utsettelse:
«Saken utsettes for befarings.»

Voteringer:

SP sitt forslag om utsettelse ble enstemmig vedtatt.

20.06.2022

Punkt 132/22: Kanalen, 4/249 - Oppføring av ny sjøbod

Bilag

Tilbakemelding på varsel om avslag - tillegg disp.pdf

501.pdf

Søknad dispensasjon0.pdf

D - Situasjonsplan.pdf



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021040510
Saksbehandler Mari Gunnerud Haus

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	16.06.2022	132/22

KANALEN, 4/249 - OPPFØRING AV NY SJØBOD

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.06.2022 SAK 132/22

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget innvilger dispensasjoner som omsøkt og mener at fordelene ved å innvilge dispensasjon er større enn ulempene. Tiltaket ligger mellom eksisterende sjøboder, og mer tilbaketrukket fra sjøen enn disse. Sjøbodens utforming anses akseptabel, og avviker ikke vesentlig fra bebyggelsen på naboeiendommene. Dermed mener utvalget at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjoner og utvalget viser til plan- og bygningslovens §19-2.
(Enst)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget gir dispensasjon fra pbl. § 1-8 og plankravet i kommunedelplanen på vilkår om at takkonstruksjonen endres slik at bygget får to møner, og dermed fremstår som to boder. Det vurderes at hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt når dette vilkåret er oppfylt. Dette vilkåret settes fordi det er viktig at sjøboder i kommunen følger kommuneplanen, og for å forhindre sjøboder som er store og virker mer privatiserende. Fordelene er også større enn ulempene når dette vilkåret følges.»

FRP fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget innvilger dispensasjoner som omsøkt og mener at fordelene ved å innvilge dispensasjon er større enn ulempene. Tiltaket ligger mellom eksisterende sjøboder, og mer tilbaketrukket fra sjøen enn disse. Sjøbodens utforming anses akseptabel, og avviker ikke vesentlig fra bebyggelsen på naboeiendommene. Dermed mener utvalget at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjoner og utvalget viser til plan- og bygningslovens §19-2.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble FRP sitt forslag enstemmig vedtatt.

20.06.2022

Punkt 133/22: Andåsveien 70 - 6/88, avslag på deling - klagebehandling

Bilag

Klage av 06.05.2022

Plan- og bygningssjefens vedtak av 20.04.2022.



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022017907
Saksbehandler Kamilla Gjersøe Bjørnaali

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	16.06.2022	133/22

ANDÅSVEIEN 70 - 6/88, AVSLAG PÅ DELING - KLAGEBEHANDLING

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.06.2022 SAK 133/22

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget omgjør Plan- og bygningssjefens vedtak av 20.04.2022. Klagen fra søker datert 06.05.2022 tas til følge. Utvalget viser til plan- og bygningslovens §19-2, og innvilger tiltaket som omsøkt. Området er allerede regulert, og en fradeling endrer ikke reguleringsplanen. Fradeling av areal anses ikke være vesentlig til ulempe for allmennhetens ferdselsrett. Bryggen står der i dag. En tillatelse til deling som omsøkt vil ikke føre til noen bruksendring.
(7/4)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak av 20.04.2022. Klagen fra søker datert 06.05.2022 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

FRP fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget omgjør Plan- og bygningssjefens vedtak av 20.04.2022. Klagen fra søker datert 06.05.2022 tas til følge. Utvalget viser til plan- og bygningslovens §19-2, og innvilger tiltaket som omsøkt. Området er allerede regulert, og en fradeling endrer ikke reguleringsplanen. Fradeling av areal anses ikke være vesentlig til ulempe for allmennhetens ferdselsrett. Bryggen står der i dag. En tillatelse til deling som omsøkt vil ikke føre til noen bruksendring.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble FRP sitt forslag vedtatt med 7 stemmer, mens plan- og bygningssjefens innstilling fikk 4 stemmer (Jannike Arnesen (AP), Trond Henry Blattmann (AP), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV)).

20.06.2022

Punkt 134/22: Kvartal 49 - endring av plan. Offentlig ettersyn

Bilag

- 01 Plankart datert 17.03.22
- 02 Bestemmelser datert 24.05.22
- 03 Planbeskrivelse datert 24.05.22
- 04 Illustrasjoner - fasade og perspektiv
- 05 Sol og skygge
- 06 Utkast plantegninger og landskapsplan
- 07 Mobilitetsplan
- 08 Støy fra vei
- 09 Risiko og sårbarhet
- 10 Overvannsnotat
- 11 Overvannsberegninger og tegninger



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020014526
Saksbehandler Fredrik Sund

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	16.06.2022	134/22

KVARTAL 49 - ENDRING AV PLAN. OFFENTLIG ETTERSYN

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.06.2022 SAK 134/22

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Kvartal 49 med plankart sist datert 17.03.22 og bestemmelser sist datert 24.05.22, ut til offentlig ettersyn.
(Enst.)
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn skal støy fra Teaterets ulike aktiviteter måles og vurderes, i revidert støyrapport.
(Enst.)
3. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må bestemmelsene endres slik at:
 - a. Fasader i S2 og S11 skal ha variasjon, være i pusset mur og i Murbyens farger. Hvitt, sort og gråtoner er ikke tillatt. Balkonger skal kun ha rekkverk i glass eller spiler. (§ 12.2)
(Enst.)

Habilitet:

Repr. Odd Nordmo (H) og Trond Blattmann (AP) ønsket at utvalget vurderte deres habilitet da begge inntil 14.06.22 har sittet i styret i KNAS. Ingen av dem har styrebehandlet denne konkrete reguleringsplanen.

Voting: Repr. Odd Nordmo (H) og Trond Blattmann (AP) ble enstemmig erklært habile.

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

- «1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Kvartal 49 med plankart sist datert 17.03.22 og bestemmelser sist datert 24.05.22, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn skal støy fra Teaterets ulike aktiviteter måles og vurderes, i revidert støyrapport.

3. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må bestemmelsene endres slik at:
 - a. I S11 tillates maksimalt 6 boenheter i 2. og 3. etasje. (§ 7.5)
 - b. Fasader i S2 og S11 skal ha variasjon, være i pusset mur og i Murbyens farger. Hvitt, sort og gråtoner er ikke tillatt. Balkonger skal kun ha rekkverk i glass eller spiler. (§ 12.2).»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling pkt. 1 ble enstemmig vedtatt.

Plan- og bygningssjefens innstilling pkt. 2 ble enstemmig vedtatt.

Plan- og bygningssjefens innstilling pkt. 3 a) falt med 7 mot 4 stemmer (Jannike Arnesen (AP), Trond Henry Blattmann (AP), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV))

Plan- og bygningssjefens innstilling pkt. 3 b), som da blir vedtakets pkt 3 a), ble enstemmig vedtatt.

20.06.2022

Punkt 135/22: 1128E1 Detaljregulering Dyreparken - endring av reguleringsplan - offentlig ettersyn

Bilag

1128 E1 Detaljregulering Dyreparken - endring av reguleringsplan_plankart_offentlig ettersyn

1128 E1 Detaljregulering Dyreparken - endring av reguleringsplan_bestemmelser_offentlig ettersyn

1128 E1 Detaljregulering Dyreparken - endring av reguleringsplan_beskrivelse_offentlig ettersyn

Vedlegg1_ROS analyse

Vedlegg2_Notat vurdering av forekomster av Sulfid

Vedlegg3_Notat ivaretagelse av biologisk mangfold

Vedlegg4_Notat undersøkelse av naturmangfold_beredskapsvei

Vedlegg5_Notat kapasitetsberegninger

Vedlegg6_Foreløpig teknisk løsning_beredskasvei del 1

Vedlegg6_Foreløpig teknisk løsning_beredskasvei del 2

Vedlegg7_Foreløpig teknisk løsning_ny arm rundkjøring og parkeringsmulighet



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020079291
Saksbehandler Ellinor Borgi

Behandlet av	Møtedato	Saknr
By- og stedsutviklingsutvalget	16.06.2022	135/22

1128E1 DETALJREGULERING DYREPARKEN - ENDRING AV REGULERINGSPLAN - OFFENTLIG ETTERSYN

**BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.06.2022
SAK 135/22**

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Dyreparken – endring av reguleringsplan med plankart sist dater 16.05.22 og bestemmelser sist datert 16.05.22, ut til offentlig ettersyn.
(Enst.)

20.06.2022

Punkt 136/22: Trysnesveien 285A 437/316/0/1, søknad om dispensasjon for bod som tilbygg til utleiehytte

Bilag

RE_BYGG-21_02781 Trysnesveien 285A - 437_316 snr. 1 - Ny utvendig bod - tiltaket er søknadspliktig.msg

Følgrebrev.pdf

1. Søknad disp Kenneth Knutsen.pdf
2. Kommentar - Advokat Jakob Bakka.pdf
3. Situasjonsskart - Opprinnelig.pdf
4. Situasjonsskart og tegning bod.pdf
5. Kvittering nabovarsler, erklæring, samtykke sameiet.pdf



Dato 25. mai 2022
Saksnr.: BYGG-21/04060-4
Saksbehandler Bjørg Holme
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato

16.06.2022

Trysnesveien 285A 437/316/0/1, søknad om dispensasjon for bod som tilbygg til utleiehytte

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget avslår i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2. jfr. Samme lov § 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan, søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

By- og stedsutviklingsutvalget har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen i reguleringsplanens § 4 punkt 2 blir vesentlig tilsidesatt. Vilåårene for å gi den omsøkte dispensasjonen foreligger ikke.

Sammendrag

Det søkes om dispensasjon for en bod, som et tilbygg til en utleiehytte. Boden er allerede oppført. Det viste seg at den var avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om maksimal utnyttelse på 65 m² BYA.

Plan- og bygningssjefen mener boden vil føre til at hensynene bak reguleringsplanens § 4 pkt. 2, vedrørende utnyttelse, blir vesentlig tilsidesatt. Kommuneplanens bestemmelser gjelder fritidsboliger, men denne hytta er en utleiehytte som ligger innenfor regulert formål Fritid- og turistformål. Utnyttelsen for denne type hytte er lavere enn for fritidsboliger. Utnyttelsen i planen er vurdert konkret flere ganger både i forbindelse med at planen ble vedtatt og i forbindelse med endring av planen.

Vedlegg:

RE_ BYGG-21_02781 Trysnesveien 285A - 437_316 snr. 1 - Ny utvendig bod - tiltaket er søknadspliktig.msg

Følgobrev.pdf

1. Søknad disp Kenneth Knutsen.pdf

2. Kommentar - Advokat Jakob Bakka.pdf

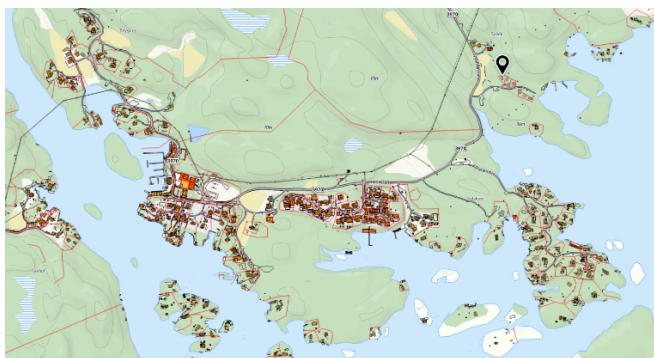
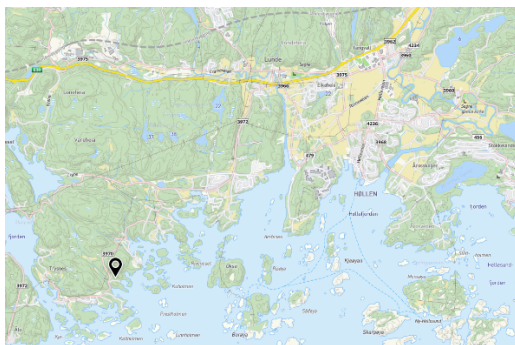
3. Situasjonskart - Opprinnelig.pdf

4. Situasjonskart og tegning bod.pdf

5. Kvittering nabovarsler, erklåring, samtykke sameiet.pdf

Saksutredning

Oversiktskart



Bakgrunn for saken

Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av reguleringsplan for Fritidsbebyggelse på del av Solvik gnr./bnr. 37/6, 37/40, 37/55. Godkjent 16.06.2005. Formål fritid og turist formål.

Relevante bestemmelser:

2. Alle bygninger skal oppføres slik at de faller naturlig inn i landskapet. Det må ikke foretas terrengbehandling eller nyttes bygningsformer, materialer og farger som bryter med terrengets utmarkskarakter. Maksimal mønehøyde på hytter skal ikke overstige 5 m målt fra gjennomsnittlig terrengnivå. **Maksimalt bebygd areal er 65 m².**

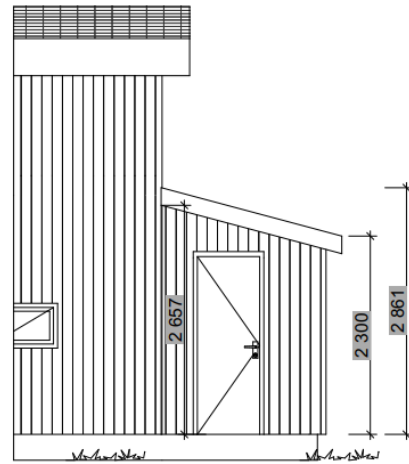


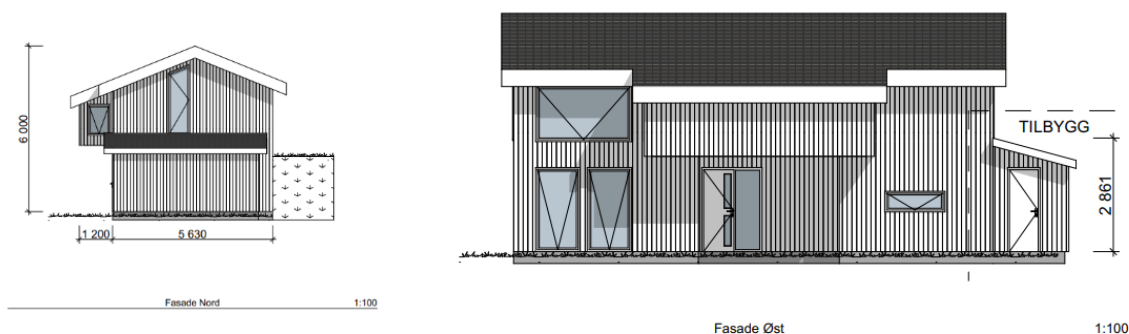
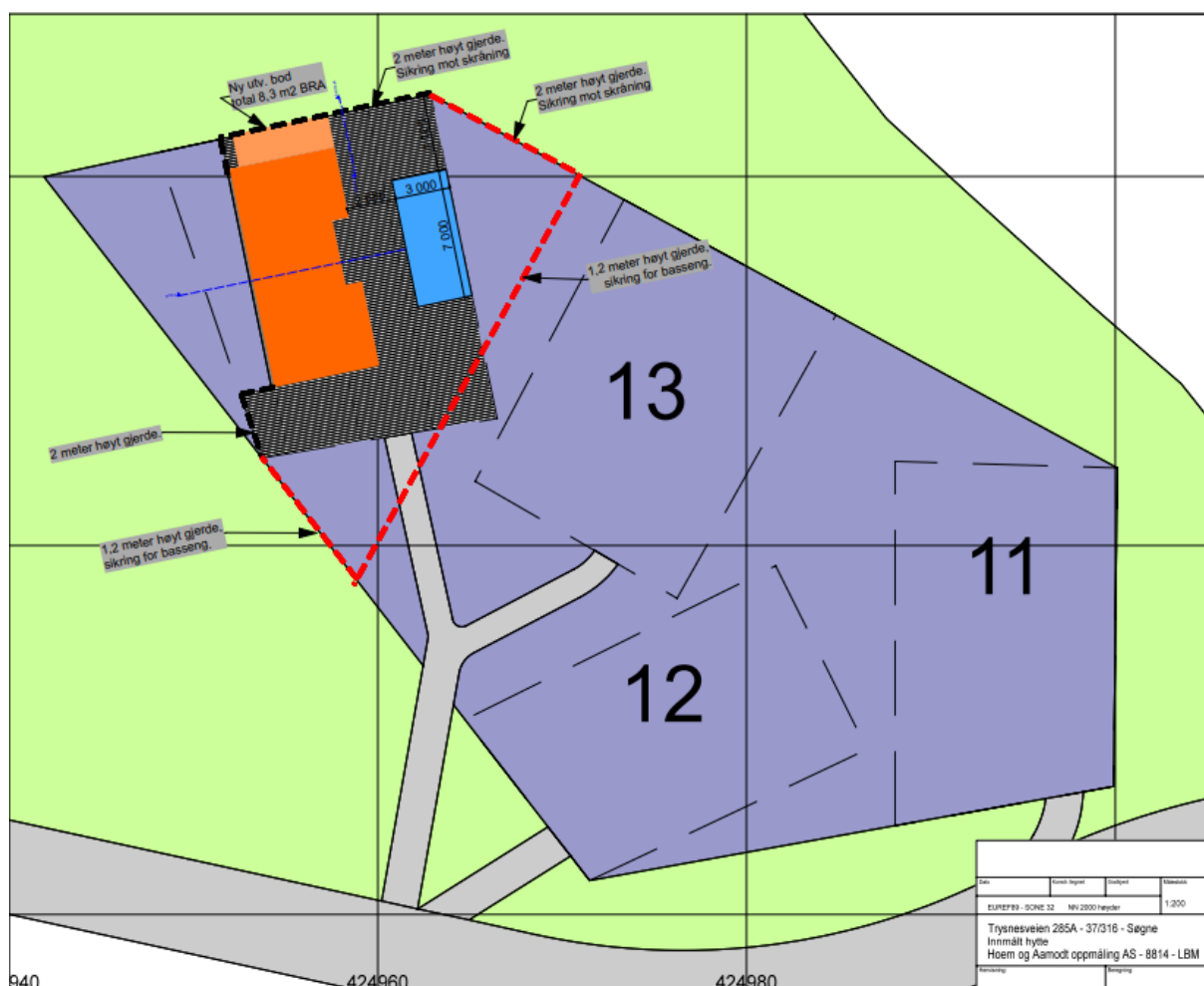
Søknaden

Søknad om dispensasjon for oppføring av bod som tilbygg til utleiehytte er mottatt 21.12.2021. Boden har et bruksareal på 8,4 m² BRA og bebygd areal på 10 m² BYA. Den aktuelle seksjonen har ifølge matrikkelen et BYA på 63 m². Det ble gitt ferdigattest for denne 28.04.2020.

Tiltakshaver trodde at boden var unntatt søknadsplikt og oppførte den. Han meldte fra til kommunen da boden var oppført. Det viste seg da at den var avhengig av dispensasjon fra utnyttelsesgraden i reguleringsbestemmelsene. Tilbygget er også søknadspliktig fordi det kommer nærmere nabogrensa enn 4 m.







Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Søknaden har ikke vært forelagt annen myndighet da sektormyndigheters saksområde ikke blir direkte berørt av søknaden.

Merknader/protester

Det foreligger ikke protester til søknaden. Det foreligger samtykke fra sameiet og erklæring fra eier av naboeiendom 437/6.

Juridisk grunnlag

- Plan- og bygningslovens § 19-2. jfr. samme lov § 12-4, rettsvirkning av reguleringsplan.
- Bestemmelsen i reguleringsplanens § 4 pkt. 2.

Søknadens dispensasjonsforhold:

Fra reguleringsbestemmelsenes § 4 pkt. 2.

Økonomiske konsekvenser

Ved en eventuell klagesak kan det påløpe kostnader til å få omgjort vedtaket.

Barn og unges interesser

Berøres ikke.

Miljøkonsekvenser

Å godkjenne tiltaket gir ingen miljømessige konsekvenser, da det allerede er oppført. Avslag i saken og dermed riving av boden gir små miljømessige konsekvenser.

HMS/Folkehelse

Ikke relevant.

Vurdering

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan 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.

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

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

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 4 pkt. 2 vedrørende utnyttelse av tomten på maksimalt 65 m² BYA, vedrørende oppføring av bod som tilbygg til hytte.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at følgende:

Etter reguleringsbestemmelsene § 4 nr. 2 skal maksimalt bebygd areal på eiendommen være 65 m². Eiendommen er allerede fullt utnyttet, og oppført utvendig bod på 8,3 m² er avhengig av dispensasjon.

Hensynet bak reguleringsplanens bestemmelse om utnyttelsesgrad er å styre bebyggelsens utstrekning på de enkelte eiendommer i området. Reguleringsplanen

innehar også byggegrenser som skal ivareta hensynet til plassering av bebyggelse. Etablert bod er innenfor byggegrensen.

Gjeldene reguleringsplanen ble vedtatt på et tidspunkt hvor kommuneplanen opererte med en utnyttelse på 100 m², og man var mer restriktiv i forhold til utnyttelsen. Kommuneplanen er de senere årene endret og åpner nå for en maksimalt tillatt bebyggelse på 120 m² og det er av denne grunn gitt en rekke dispensasjoner for økt utnyttelse i gamle Søgne kommune.

Boden ligger innenfor byggegrenser, på baksiden av hytten og ikke synlig for øvrig bebyggelse eller fra sjøen. Boden vil i tillegg være tilnærmet skjult bak et 2 meter høyt gjerde, se vedlagte situasjonskart.

Selv om hensynet bak bestemmelser blir tilsidesatt, mener jeg denne tilsidesettelsen ikke er vesentlig. Særlig på grunn av omfanget av tilsvarende dispensasjoner i gamle Søgne kommune og at det er tale om en mindre overskridelse, ikke er vesentlig, slik loven gir anvisning på for at dispensasjon ikke skal kunne gis.

Jeg mener fordelene med dispensasjon er større enn ulempene. Selv om det kan dannes en viss presedens ved at det innvilges dispensasjon, gjelder søknaden utnyttelse knyttet til bod og ikke fritidsbebyggelsen, og en eventuell presedens er allerede etablert ved øvrige dispensasjoner. Boden er allerede bygget, da jeg har mottatt feil opplysninger om at tiltaket ikke er søknadspliktig, men slik den er bygget er den lite synlig. Det bebygde arealet på eiendommen fremstår ikke for stort, og bebyggelsen faller naturlig inn i øvrig bebyggelse. Ingen av de berørte naboer har merknader til tiltaket, heller tvert imot har de samtykket.

Boden oppfyller mitt behov for utendørs lagring og nødvendig bortstuing av gjenstander blant annet ved utleie (hytten er regulert som utleiehytter med pliktig utleie). Ved å kunne oppbevare utstyr i boden, særlig om vinteren, vil eiendommen fremstå mer ryddig og vil ikke skape hindringer for dyr eller være til sjenanse for både naboer og forbipasserende. Selve hytta og uteområdet ligger eksponert for sjøen, med påfølgende vær og vind. Bortstuing i bod vil derfor hindre at møbler o.l. blåser bort og forsøpler naturen og sjøen. Jeg minner om reguleringsplanens bestemmelse om pliktig utleie slik at møbler o.l. ikke kan lagres innendørs på vinteren da boligen må være tilgjengelig for utleie.

Det foreligger også et notat fra Juridisk rådgiver Jakob Bakka som blant annet sier følgende:

Reguleringsplanen har bestemmelse om maksimalt bebygd areal på 65 m². Denne bestemmelse suppleres av bestemmelse i kommuneplanen for Søgne om maksimal BRA på fritidsbebyggelse på 120 m².

Søknaden gjelder det forhold at det er montert et tak mellom eksisterende gjerde og gavlveggen mot nord, som skal fungere som en utebod. Dette er utført på nordsiden av boligen mot en skråning/skog, og vil ikke være synlig for noen av naboene fra noen av sidene. Se vedlagt situasjonskart, plantegning og fotografier

Vilkårene for dispensasjon er at de hensyn som ligger bak reguleringsplanens bestemmelse om maks BYA ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.



Hensyn bak bestemmelsen om maks BYA er at kommunen skal kunne styre utnyttelsen på tomte Dette kan gjøres med bestemmelser om maks BYA, maks BRA, evt. i kombinasjon med byggelinjebegrensninger og høydebegrensninger (maks gesims- eller mønehøyde). I dette tilfellet har kommunen bestemmelser både om BYA, byggelinjer og mønehøyde i reguleringsplanen. Dessuten kommer bestemmelsen om maks BRA i kommuneplanen § 6 bokstav c som et supplement. Det antas at det er bestemmelsene om maks BRA sett i sammenheng med byggelinjer og maks mønehøyde som er best egnet til å styre utnyttelsen av tomtene. Det kan her vises til at det er denne form for regulering som i 2017 ble vedtatt i reguleringsplan for fritidsbebyggelse på naboeiendommen Nordre Kalsnes. Hensyn bak bestemmelsen om maks BYA er derfor i dette tilfellet ikke særlig tungtveiende, og når samlet bebyggelse på tomte, inklusiv omsøkt utebod, holder seg innenfor maks BRA på 120 m², og innenfor byggelinjer, så vil ikke reguleringsplanens bestemmelse om utnyttelsesgrad bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon.

Fordelene med uteboden er betydelige.

Boden vil bli brukt til lagring og oppbevaring av sesongens utstyr og møbler da det ikke er lagringsplass for dette inne i hytta. Det må her bemerkes at hytta er regulert til turistformål og skal derfor leies ut deler av året. Det er da behov for en slik bod som bortsetningsplass for private gjenstander som leietaker ikke skal kunne benytte. Boden er bygd slik at den går i ett med hytta for å skape helhet og ikke gjør store endringer i omgivelsene, eller være til hinder for noe i nærområdet. I praksis er det kun den åpne korridoren mellom hytteveggen (gavlen mot nord) og det godkjente gjerdet, som har en høyde på 2 meter, som er blitt lukket. Boden inngår som en naturlig del av hyttebygningen. Det å kunne utnytte arealet bak hytten på en slik måte gir en klart mer effektiv arealutnyttelse og dette er en fordel som er relevant i en dispensasjonsvurdering.

Dispensasjon gir ikke ulemper av betydning.

I den avsluttende skjønnsmessige avveining om kommunen skal gi dispensasjon er det grunn til å fremheve at de andre hytteeiendommene innen planområdet, 437/318 sn. 6, nylig har fått godkjent en utebod. Se vedlagt kopi av tillatelse datert 01.07.2019. Rett nok er denne plassert slik at den ikke inngår i beregning av BYA eller BRA, men funksjonelt er det nøyaktig det samme. Det vil fremstå som urimelig dersom forskjellen på disse sakene – at Knutsens utebod inngår i BYA mens den andre unngår dette som følge av beregningsreglene – skal medføre at de får forskjellig utfall

Hensyn:

Hensynet bak reguleringsplanens bestemmelse om utnyttelsesgrad er å styre bebyggelsens utstrekning på de enkelte eiendommer i området. Planens intensjon er å

regulere grupper av små utleiehytter. Tillatt BYA, sammen med byggegrenser og høydebegrensning bidrar til å oppnå dette.

Vurdering:

Den aktuelle hytta er ikke en fritidsbolig, men en utleiehytte. Derfor er utnyttelsen av tomta satt lavere enn utnyttelsen av fritidsboligeiendommer. Ifølge opprinnelige planbestemmelser fra 2005 var maksimalt bruksareal 60 m² BRA. Ved revidering av planen i 2017 ble utnyttelsen fastsatt til maksimalt bebygd areal 65 m² BYA. Det ble gjort en reguleringsendring hvor blant annet utnyttelsen av tomta ble konkret vurdert på nytt og økt noe.

Planens intensjon om å regulere grupper av små utleiehytter vil bli skadelidende hvis større hytter tillates.

Vi er ikke enig med Bakka i at kommuneplanens bestemmelse om 120 m² kommer til anvendelse i dette tilfellet. Siden planen har en bestemmelse om utnyttelsesgrad, går denne foran kommuneplanens bestemmelse. Kommuneplanens bestemmelse er endret fra 120 m² BRA til 120 m² BYA. En kan ikke anvende bestemmelse om to ulike BYA verdier samtidig.

Det vesentlige her er at kommuneplanens bestemmelser gjelder fritidsboliger, men denne hytta er en utleiehytte som ligger innenfor regulert formål Fritid- og turistformål. Utnyttelsen i denne planen er vurdert konkret flere ganger.

Tomta er felles for hver av de fire hyttene nr. 11, 12, 13 og 14. Men arealet er seksjonert slik at hver enkelt tomt har sitt eget areal. Hytte nr. 14 har et areal på ca. 429 m², arealet innenfor byggegrensa utgjør ca. 240 m². Dette er et forholdsvis begrenset areal og tilsier også at en bør holde seg innenfor tillatt utnyttelse.

Vi mener intensjonen bak den begrensede utnyttelsen av tomtene fortsatt gjør seg gjeldende med styrke og at hensynene bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad blir vesentlig tilsidesatt hvis dispensasjon innvilges.

Faren for presedens er i denne saken stor. Da vi har mottatt en lignende søknad for en annen hytte, men denne ble trukket.

Saken som søker viser til hvor det ble godkjent bod var ikke avhengig av dispensasjon fra utnyttelsen, da boden ikke førte til at maks BYA ble overskredet.

Konklusjon

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

Kommunen skal ikke behandle dispensasjonen videre når andre ledd første punktum ikke er oppfylt, da loven består av to kumulative vilåår. Da søknad om dispensasjon avslås etter bestemmelsens første punktum, vurderes ikke søknaden nærmere i forhold til fordeler og ulemper, da både første og andre punktum må oppfylles for at dispensasjon skal kunne gis.

Punkt 137/22: Eidsåvegen 421 - 596/1 Klage på vedtak om omdisponering etter jordloven § 9

Bilag

Eidsåvegen 421 596 1 Klage på avslag om omdisponering etter jordloven § 9

Eidsåvegen 421 - 596/1 Behandlet søknad om omdisponering etter jordloven § 9

Eidsåvegen 421 596 1 Søknad om omdisponering

Kart



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022015691
Saksbehandler Ann Elin Teksdal

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	16.06.2022	137/22

EIDSÅVEGEN 421 - 596/1 KLAGE PÅ VEDTAK OM OMDISPONERING ETTER JORDLOVEN § 9

**BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.06.2022
SAK 137/22**

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Klage fra søker datert 04.05.2022 tas ikke til følge.
By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder parksjefens vedtak av 22.04.2022.
Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig avgjørelse.
(Enst.)

20.06.2022

Punkt 138/22: Udjusveien 24 -423/69 omdisponering etter jordloven § 9

Bilag

423 69 Søknad om fradeling

Kart



Dato 24. mai 2022
Saksnr.: 2022018785-2
Saksbehandler Ann Elin Teksdal
Godkjent av Glenn O Austegard
Aase Margrethe Hørsdal

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
16.06.2022

Udjusveien 24 -423/69 omdisponering etter jordloven § 9

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget avslår i medhold av jordlovens § 9 søknad om omdisponering av 0,5 daa fulldyrka jord på landbrukseiendom 423/69 for etablering av boligtomter og adkomstvei.

Sammendrag

Det er søkt om fradeling av to boligtomter og etablering av adkomstvei for disse på landbrukseiendom 423/69.

Arealet er regulert til landbruk i reguleringsplan for Solta 21.10.1977.

Da tiltaket omfatter ca. 0,5 daa fulldyrka jord kan det ikke gis delingssamtykke uten at det er gitt samtykke til omdisponering etter jordloven § 9.

Forbudet mot omdisponering legger opp til et stengt jordvern. Kravet om at særlige høve må foreligge for å kunne gi samtykke til omdisponering understreker dette. Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonn.

Aase M. Hørsdal
Parksjef

Glenn O. Austegard
Enhetsleder landbruk og friluftsliv

Vedlegg:
423/69 Søknad om fradeling
Kart

Saksutredning

Bakgrunn for saken

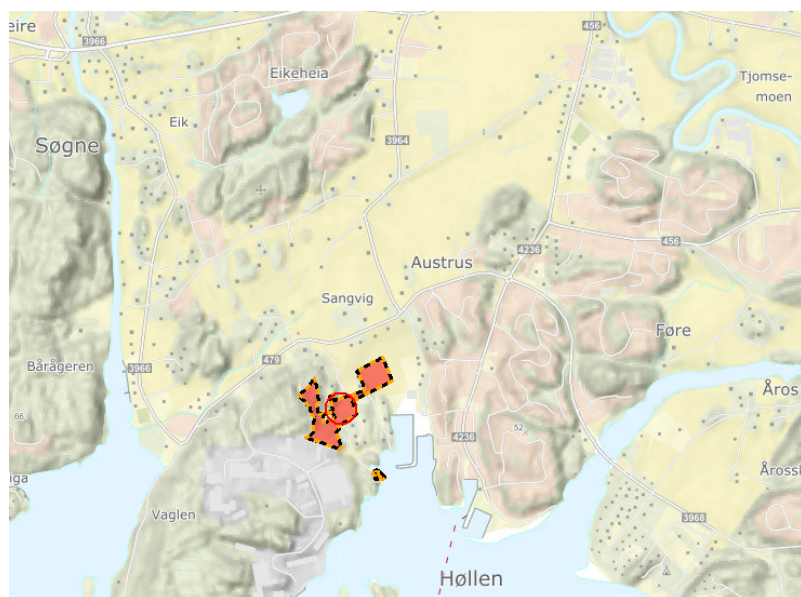
Det er søkt om fradeling av to boligtomter fra 423/69. Hver av tomtene er målt til ca. 1 daa.

423/69 er landbrukseiendom på 39 daa, hvor 20 daa er fulldyrka jord, 13 daa produktiv skog og 6 daa annet areal.

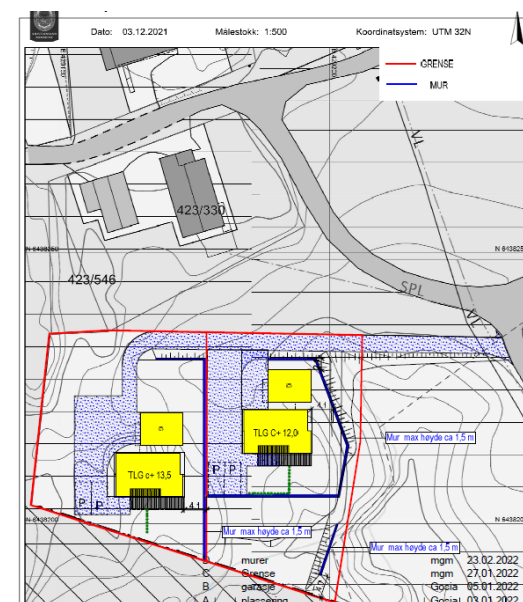
Arealet er regulert til landbruksarealer i reguleringsplan for Solta 1977. Etter § 6 i reguleringsbestemmelsene kan ikke eiendom deles eller bygninger oppføres uten formål som har direkte tilknytning til jordbruksnæringen.

Tomtene har ikke direkte tilknytning til landbruk.

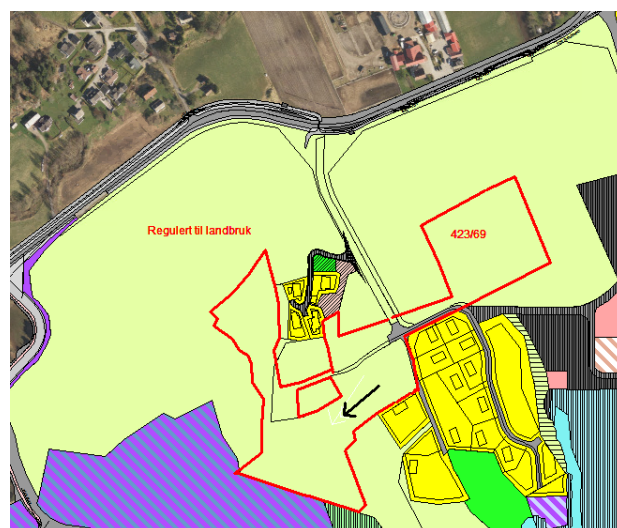
Da både tomtene og adkomstvei til tomtene omfatter dyrka mark kan det ikke gis delingssamtykke etter jordloven uten at det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlovens § 9.



Kart over området. Eiendommen er markert med rødt



Kart fra søknad som viser tomter og adkomst



Utsnitt fra reguleringsplan. Pil viser plassering av tomtene

Juridisk grunnlag

Jordloven av 12. mai 1995.

Jordloven har som formål å legge til rette slik at jordviddene i landet med fjell og alt som hører til (arealressursene), kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet, og de som har sitt yrke i landbruket.

§ 9. Bruk av dyrka og dyrkbar jord

Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.

Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett igang innan tre år etter at vedtaket er gjort. Departementet kan påby at ulovlege anlegg eller byggverk vert tekne bort.

§ 12 Deling

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

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

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

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

Vurdering

Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder for omsøkte område.

Det er søkt om fradeling av to boligtomter. Omsøkte areal er regulert til landbruk i gjeldene reguleringsplan. Adkomst til boligene er planlagt over dyrka mark og deler av tomtene består av dyrka mark.

Etter jordloven § 12 kan det ikke gis samtykke til fradeling av dyrka jord til andre formål enn jordbruksproduksjon dersom det ikke er gitt samtykke til omdisponering etter jordloven § 9. Fradeling av jordbruksareal for etablering av boligtomter er fradeling til andre formål enn jordbruksproduksjon, og en tillatelse til fradeling vil kreve omdisponeringstillatelse etter jordloven § 9.

Formålet med bruken av dyrka og dyrkbar jord er avgjørende om det er nødvendig med samtykke til omdisponering. Både etablering av tomter på dyrka mark og adkomstvei til boligtomter er formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon og tiltakene trenger tillatelse til omdisponering etter jordloven § 9.



Bilde fra område ved adkomstvei



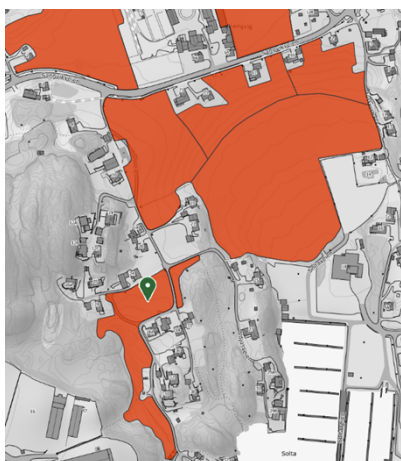
Bilde fra området ved tomt nærmest vei

Etter § 9 i jordloven må ikke dyrka jord brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon. Forbudet mot omdisponering legger opp til et strengt jordvern. Kravet om at særlige høve må foreligge for å kunne gi samtykke til omdisponering understreker dette. Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonn.

Forbudet mot omdisponering gjelder uavhengig av arealets størrelse. Forutsetningen er at arealet enten alene eller sammen med annet jordbruksareal på eiendommen kan gi grunnlag for jordbruksproduksjon. Omsøkte arealet omfatter ca. 0,5 daa fulldyrka jord.

Arealet er en del av et sammenhengende jordbruksareal. Eiendommen har totalt 20 daa fulldyrka jord og arealet grenser til jordbruksareal på naboeiendom. Etter en samlet vurdering av arealene og landbruksdriften i området vurderes omsøkte areal å kunne gi grunnlag for jordbruksproduksjon og arealet er omfattet av forbudet mot omdisponering etter jordloven § 9.

Kommunens jordbruksarealer ble kartlagt av Nibio (Norsk institutt for bioøkonomi) i 2018. Jorda i det aktuelle området er klassifisert som jord av svært god kvalitet (markert med rødt på kart).



Kart fra Nibio som viser jordkvalitet



Nibios gårds kart

Det skal ved søknad om omdisponering tas hensyn til godkjente planer etter plan- og bygningsloven. Arealet er regulert til landbruk i reguleringsplan for Solta. Etter reguleringsbestemmelsene § 6 kan ikke eiendom deles etter bygninger oppføres uten formål som har direkte tilknytning til jordbruksnæringen. I tettstednære områder bør bruken av arealene som hovedregel reguleres av plan- og bygningsloven. Omdisponering av jordbruksareal for etablering av boligtomter og vei til disse vurderes ikke å være i samsvar med gjeldene reguleringsplan. Da arealet er regulert til landbruk er dette i seg selv et moment av stor vekt mot at det gis samtykke til omdisponering etter jordloven.

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Dersom en omdisponering gir negative konsekvenser for landbruket i området, skal det etter jordlovens § 9 tas hensyn til dette. Omsøkte areal er en del av et sammenhengende jordbruksareal. En tillatelse til omdisponering vil redusere jordbruksarealet i området og slik kunne gi negative konsekvenser for landbruket i området. En tillatelse til omdisponering av fulldyrka dyrka jord til boligtomt vurderes ikke å være i tråd med hensynet til vern av produktive arealer og jordsmonn. Sør for de to tomtene er det et jordbruksareal som er blitt benyttet til beite. Etablering av to boligtomter vil også kunne ha innvirkning fremtidig drift av dette jordbruksarealet.



Fra omsøkt tomt mot gårdens tun



Dyrka mak sør for de to omsøkte tomtene

Tiltak som har verdi for allmennheten eller en større gruppe personer går inn under samfunnsgagnet. Forskjellige samfunnsinteresser kan komme i motstrid med hverandre. Samfunnsinteresser som taler for at det gis samtykke til omdisponering, kan for eksempel være offentlige eller private formål som tilgodeser allmennheten og formål som tar sikte på økt sysselsetting og næringsutvikling på bygdene. Inn under begrepet «samfunnsgagnet» går også hensynet til bosettingen. Det kan legges vekt på om omdisponeringen vil bidra til å opprettholde eller styrke bosettingen i området eiendommen ligger.

En tillatelse til omdisponering av jordbruksareal for etablering av boligtomter er av privat karakter. Tiltaket vurderes ikke å ha verdi for allmennheten eller en større gruppe mennesker. Hensynet til bosettingen kan inngå i begrepet samfunnsgagn. Dette vil være aktuelt i bygder hvor befolkningstallet er nedgående og hvor en ønsker å opprettholde eller styrke bosettingen. Området ligger sentralt og det vurderes ikke å være bosettingshensyn som taler for tillatelse til omdisponering av fulldyrka jord. Det foreligger etter dette ikke samfunnsinteresser som taler for omdisponeringen.

Ved vurdering om tillatelse til omdisponering skal det også tas hensyn til om arealet kan tilbakeføres til jordbruksproduksjon. Dersom arealet omdisponeres til bolig og adkomstvei, vil arealet ikke kunne føres tilbake til jordbruksproduksjon.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

Forbudet mot omdisponering legger opp til et stengt jordvern. Det vises til at kravet om «særleg høve» må foreligge for å gi samtykke. Det skal foretas en samlet vurdering av forholdene.

Området er en del av et sammenhengende jordbruksareal. Sammen med resten av eiendommens dyrka mark gir arealet grunnlag for jordbruksproduksjon. Omdisponering av fulldyrka jord til boligtomt vurderes ikke å være samsvar med jordlovens § 9 som er å verne produktive arealer og jordsmonn for matproduksjon.

Omdisponering til boligformål er ikke i samsvar med gjeldene reguleringsplan. Omsøkte tiltak er av privat karakter og faller ikke inn under samfunnsgavnet i jordlovens § 9. Etter en omdisponering vil arealet ikke kunne tilbakeføres til jordbruksproduksjon.

Etter en samlet vurdering av kan en ikke se at det foreligger særlige grunner til å tillate omdisponering av ca. 0,5 daa fulldyrka jord til boligtomt og adkomstvei. Søknad om omdisponering etter jordloven § 9 avslås.

Da søknad om omdisponering av dyrka jord er avslått, vil ikke søknad om fradeling bli behandlet jf. jordloven § 12.

Forslag til vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget avslår i medhold av jordlovens § 9 søknad om omdisponering av ca. 0,5 daa fulldyrka jord på landbrukseiendom 423/69 for etablering av boligtomter og adkomstvei.

Punkt 139/22: Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 16.6.2022

Bilag

Bergstøveien 36A - gbnr 1_717 - Statsforvalterens vedtak i klagesaken

Bydalsveien 59 - Statsforvalterens vedtak i klagesaken

Nodenesveien 25 - mindre endring av reguleringsplan - ny høring

Søviga-Nodenes, gbnr 417_247 - Statsforvalterens behandling av klage på avslag

Varsel om oppstart av detaljregulering for Oberstløytnant Omdals vei 4-8

1620 Detaljregulering, Gimlevang del av 40-76 - varsel om oppstart av detaljregulering

Varsel om oppstart av endring av områdeplan for Ausvigheia, felt B100



Dato 25. mai 2022
Saksnr.: 2022000092-51
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
16.06.2022

Referatsaker til møte i by- og stedsutviklingsutvalget 16.6.2022

Forslag til vedtak

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

- R-83/22 Bergstøveien 36A – gbnr 1/717 – Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om dispensasjon for oppføring av ny bolig med tilhørende forstøtningsmur og terrenginngrep. Statsforvalteren i Agders skriv 11.5.2022. Statsforvalteren omgjør kommunens vedtak.
- R-84/22 Bydalsveien 59 – gbnr 151/326 – Statsforvalterens behandling av klage over dispensasjon og tillatelse til oppføring av levegg. Statsforvalteren i Agders skriv 3.5.2022. Statsforvalteren opphever kommunens vedtak.
- R-85/22 Nodenesveien 25 – mindre endring av reguleringsplan – ny høring. Plan- og bygningssjefens skriv 23.5.2022.
- R-86/22 Søviga/Nodenes gbnr 417/247 – Statsforvalterens behandling av klage over avslag på søknad om tillatelse og dispensasjon for oppføring av tilbygg til sjøbod og oppføring av båtgarasje. Statsforvalteren i Agders skriv 11.4.2022. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak. Klagen tas ikke til følge.
- R-87/22 Varsel om oppstart av detaljregulering for Oberstløytnant Omdals vei 4-8. Asplan Viak AS' skriv 18.5.2022.
- R-88/22 Gimlevang, del av 40/76 – varsel om oppstart av detaljregulering. Plan- og bygningssjefens skriv 31.5.2022.
- R-89/22 Ausvigheia, felt B100 – Varsel om oppstart av endring av områdeplan. COWI AS' skriv 24.5.2022.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Thore Granheim
Utvalgssekretær

Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift