

REFERAT Areal- og miljøutvalget d. 27-03-2025

Møtedato Torsdag d. 27. marts 2025 kl. 08:45

Møtested Bystyresalen

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	14
Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 13.3.2025.....	15
Kongens gate 8, 150/682 - Dispensasjon - ny boenhet - avslag.....	17
101 E3 Detaljregulering, Søm – Mindre endring - Sømslia 17 (tomt A11) - Sluttbehandling.....	28
Åsas vei 6 - 42/256 - påbygg - førstegangsbehandling.....	30
Sørlibakken 18 - 13/681 - Søknad om dispensasjon for oppføring av forstøtningsmur og bod.....	41
Opphevelse av reguleringsplan for Konsul Wildsvei 20a med plan ID 985, samt endring av reguleri	44
Eivind Jarls gate - fortau - offentlig ettersyn.....	46
1674 Detaljregulering, Lindebø/Skålevik - areal B0 - endring av reguleringsplan - Offentlig ettersyn	55
1630 Detaljregulering Lauvåsen felt B7 og F1 - offentlig ettersyn.....	58
Pålsneset - mindre endring - GB 416/3 - gesimshøyde og møneretning. Vedtak.....	60
19700129 E3 Detaljregulering Stokkelandsskogen - mindre endring - Høgskoleveien 57 - vedtak....	62
Telandsveien 229 - 480/21 - slukkevann - førstegangsbehandling.....	65

Sak .: Møtedokumenter

Vedlegg

Lagmansholmen - areal- og miljøutvalget - mars 2025

Møteinnkalling med saksfremlegg Areal- og miljøutvalget 27.03.2025

Møteinnkalling Areal- og miljøutvalget 27.03.2025



PROTOKOLL AREAL- OG MILJØUTVALGET

Dato: 27.03.2025
Sted: Bystyresalen
Behandlede saker: 63/25 - 74/25
Møtets varighet: Kl. 08.45 til 11.20
Møteleder: Leder i utvalg Odd Nordmo

Til stede:

Odd Nordmo (H)
Vegard Launes (H)
Christine Alveberg (V)
Atle Aasen (KRF)
Audun Abrahamsen (KRF) for
Andreas Jacobsen (FRP)
Kenneth Mørk (AP)
Robin Hansson (SV)
Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)
Ole Magne Omdal (Grønt)
Roy Fardal (PP)

Forfall:

Sigrid Moseid Øverland (KRF)

Til stede fra administrasjonen:

Byutviklingsdirektøren
Plan- og bygningssjefen
Byggesakslederen
Byingeniøren
Parksjefen
Utvalgssekretæren

Dessuten møtte:

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

Befaringer:

Sak 64/25 – 67/25 ble befart før møtestart.

63/25 Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 13.3.2025
(ark.nr. 2025000195)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 13.3.2025.
(Enst.)

64/25 Kongens gate 8, 150/682 - Dispensasjon - ny boenhet - avslag
(ark.nr. 2024017393)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra § 18b i kommuneplanen for Kristiansand vedrørende krav til uteoppholdsareal, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Utvalget finner at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Prosjektet er sentrumsnært, og beboerne vil ha tilgang til byens offentlige rom som supplement til uteoppholdsarealet på eiendommen. Videre vurderes etablering av flere boenheter i sentrum som positivt for byutviklingen og en bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse.

Utvalget legger også vekt på at hver boenhet har tilgang til private utearealer i form av balkonger og bakgård, og at dette samlet sett gir tilstrekkelig bokvalitet.

Dispensasjon gis dermed i tråd med søknaden.
(6/5)

Forslag:

Plan- og bygningsssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra §§ 7-2 (uteoppholdsarealer), 14-2 (universell utforming) og 11-7 (tiltak på tak). Hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt og fordelene er ikke klart større enn ulempene.

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om delvis unntak fra tek17 krav, da det etter en vurdering ikke er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø å gi delvis unntak fra Tek17 krav for omsøkte nye boenhet i 4. etasje.»

FRP, Høyre og PP fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra § 18b i kommuneplanen for Kristiansand vedrørende krav til uteoppholdsareal, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Utvalget finner at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Prosjektet er sentrumsnært, og beboerne vil ha tilgang til byens offentlige rom som

supplement til uteoppholdsarealet på eiendommen. Videre vurderes etablering av flere boenheter i sentrum som positivt for byutviklingen og en bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse.

Utvalget legger også vekt på at hver boenhet har tilgang til private utearealer i form av balkonger og bakgård, og at dette samlet sett gir tilstrekkelig bokvalitet.

Dispensasjon gis dermed i tråd med søknaden.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra FRP, Høyre og PP vedtatt med 6 mot 5 stemmer (AP, Grønt, MDG, SV, Venstre).

65/25 101 E3 Detaljregulering, Søm – Mindre endring - Sømslia 17 (tomt A11) - Sluttbehandling
(ark.nr. 2022018544)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner mindre endring av reguleringsplan for Søm, vedtatt 12.05.1960 med plankart sist datert 29.10.2024 og bestemmelser sist datert 27.11.2024, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.
(10/1)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår mindre endring av reguleringsplan for Søm, vedtatt 12.05.1960 med plankart sist datert 29.10.2024 og bestemmelser sist datert 27.11.2024, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.»

FRP, Høyre, SV, PP, AP og Grønt fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner mindre endring av reguleringsplan for Søm, vedtatt 12.05.1960 med plankart sist datert 29.10.2024 og bestemmelser sist datert 27.11.2024, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra FRP, Høyre, SV, PP, AP og Grønt vedtatt med 10 mot 1 stemme (MDG).

66/25 Åsas vei 6 - 42/256 - påbygg - førstegangsbehandling
(ark.nr. 2025002490)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra § 2 og § 7 i reguleringsplanen Kongsgård III, samt vurdering av etasjeantall, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Utvalget finner at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Tomten har en spesifikk topografi som gjør det mulig å overskride høydebegrensningene uten å påvirke lys, luft eller utsyn for naboeiendommer. Det vurderes at høyden til raft kan økes uten at det forringer opplevelsen for de omkringliggende boligene.

Videre vurderes den foreslåtte takformen som en tilpasning til nabobyggene i området, og at denne løsningen er estetisk hensiktsmessig. Når det gjelder etasjeantall, vurderes det at tre etasjer på denne tomten ikke vil medføre uønsket høydevirkning sammenlignet med den øvrige bebyggelsen i området, og at dette er godt tilpasset de lokale forholdene.

Utvalget legger også vekt på at prosjektet bidrar til en bærekraftig byutvikling ved å utnytte eksisterende bygningsmasse, hvilket er i tråd med både politiske signaler og miljømessige hensyn.

Dispensasjon gis dermed i tråd med søknaden.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget innvilger dispensasjon fra reguleringsplanens § 2 vedrørende takform, jf. plan og bygningsloven § 19-2. Det vises til begrunnelse i saksfremlegget.

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens § 2 vedrørende antall etasjer og gesimshøyde, og kommuneplanens § 14, pkt. 5, bokstav a) vedrørende størrelse på påbygg, jf. plan og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelse det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

FRP, Høyre, KRF og PP fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra § 2 og § 7 i reguleringsplanen Kongsgård III, samt vurdering av etasjeantall, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Utvalget finner at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Tomten har en spesifikk topografi som gjør det mulig å overskride høydebegrensningene uten å påvirke lys, luft eller utsyn for naboeiendommer. Det vurderes at høyden til raft kan økes uten at det forringer opplevelsen for de omkringliggende boligene.

Videre vurderes den foreslåtte takformen som en tilpasning til nabobyggene i området, og at denne løsningen er estetisk hensiktsmessig. Når det gjelder etasjeantall, vurderes det at tre etasjer på denne tomten ikke vil medføre

uønsket høydevirkning sammenlignet med den øvrige bebyggelsen i området, og at dette er godt tilpasset de lokale forholdene.

Utvalget legger også vekt på at prosjektet bidrar til en bærekraftig byutvikling ved å utnytte eksisterende bygningsmasse, hvilket er i tråd med både politiske signaler og miljømessige hensyn.

Dispensasjon gis dermed i tråd med søknaden.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra FRP, Høyre, KRF og PP enstemmig vedtatt.

67/25 Sørlibakken 18 - 13/681 - Søknad om dispensasjon for oppføring av forstøtningsmur og bod (ark.nr. 2024026983)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra kommuneplanens § 14, pkt. 3 – maks høyde på forstøtningsmurer, samt plankrav og plan- og bygningslovens §§ 1-8 og 29-4, 100- metersbeltet og avstand til nabogrense, jamfør plan og bygningsloven § 19-2. Dispensasjon gis på vilkår om at muren senkes med minimum 1 m i sydlige hjørnet mot eiendommen gnr 13, bnr. 842. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt når det oppstilles vilkår om at høyde på mur senkes. Utvalget finner at fordelene er klart større enn ulempene. Murene vil gjøre det mulig å opprette et godt uteoppholdsareal, som er en objektiv fordel for eiendommen. (10/1)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplanens § 14, pkt. 3 – maks høyde på forstøtningsmurer, samt plankrav og plan- og bygningslovens §§ 1-8 og 29-4, 100- metersbeltet og avstand til nabogrense, jamfør plan og bygningsloven § 19-2.

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

Venstre, Høyre, FRP, AP og PP fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra kommuneplanens § 14, pkt. 3 – maks høyde på forstøtningsmurer, samt plankrav og plan- og bygningslovens §§ 1-8 og 29-4, 100- metersbeltet og avstand til nabogrense, jamfør plan og bygningsloven § 19-2. Dispensasjon gis på vilkår om at muren senkes med minimum 1 m i sydlige hjørnet mot eiendommen gnr 13, bnr. 842. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene

bak ovennevnte bestemmelser det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt når det oppstilles vilkår om at høyde på mur senkes. Utvalget finner at fordelene er klart større enn ulempene. Murene vil gjøre det mulig å opprette et godt uteoppholdsareal, som er en objektiv fordel for eiendommen.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra Venstre, Høyre, FRP, AP og PP vedtatt med 10 mot 1 stemme (MDG).

- 68/25 Opphevelse av reguleringsplan for Konsul Wildsvei 20a med plan ID 985, samt endring av reguleringsplanen for Fiskåtangen, ny plan ID 100 E12**
(ark.nr. 2024018804)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Bystyret opphever reguleringsplanen for Konsul Wilds vei 20a med plankart og bestemmelser vedtatt av bystyret 05.05.2004.
2. Bystyret vedtar endring av reguleringsplanen for Fiskåtangen med plankart og reguleringsbestemmelser datert 06.01.2025.
(Enst.)

- 69/25 Eivind Jarls gate - fortau - offentlig ettersyn**
(ark.nr. 2024018963)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Eivind Jarls gate – fortau, med plankart og bestemmelser, sist datert 10.03.2025, ut til offentlig ettersyn.
(Enst.)

- 70/25 1674 Detaljregulering, Lindebø/Skålevik - areal B0 - endring av reguleringsplan - Offentlig ettersyn**
(ark.nr. 2025004547)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

1. Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Lindebø/Skålevik – areal B0 med plankart sist datert 04.02.2025 og bestemmelser sist datert 04.02.2025, ut til offentlig ettersyn.
(10/1)

2. Det bes spesielt om å høre:
 - Alternativ plassering av lekeplass
 - I hjertet av byggeområdet med stier fra alle boenhetene (Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

- «1. Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Lindebø/Skålevik – areal B0 med plankart sist datert 04.02.2025 og bestemmelser sist datert 04.02.2025, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må plankartet endres slik at:
 - a. Byggegrense i BKS1 trekkes bort fra skrent i øst slik det fremgår av saksinnstillingen.
3. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må bestemmelsene endres slik at:
 - a. I felt BKS1 tillates 6 boenheter.
 - b. Bygningene innenfor BKS1-8 skal ha saltak med vinkel mellom 25 og 35 grader.
4. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må beskrivelse og illustrasjoner rettes opp slik at de samsvarer med endringene i pkt 2 og 3.»

KRF fremmet følgende tilleggsforslag:

«Det bes spesielt om å høre:

- Alternativ plassering av lekeplass.
- I hjertet av byggeområdet med stier fra alle boenhetene.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling pkt. 1 ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (MDG).

Plan- og bygningssjefens innstilling pkt. 2 falt med 7 mot 4 stemmer (AP, Grønt, MDG, SV).

Plan- og bygningssjefens innstilling pkt. 3 falt med 6 mot 5 stemmer (AP, Grønt, MDG, PP, SV).

Tilleggsforslaget fra KRF ble enstemmig vedtatt.

Plan- og bygningssjefens innstilling pkt. 4 ble ikke votert over.

71/25 1630 Detaljregulering Lauvåsen felt B7 og F1 - offentlig ettersyn
(ark.nr. 2022031170)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Lauvåsen felt B7 og F1 med plankart sist datert 07.03.25 og bestemmelser sist datert 07.03.25, ut til offentlig ettersyn.
(10/1)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Lauvåsen felt B7 og F1 med plankart sist datert 07.03.25 og bestemmelser sist datert 07.03.25, ut til offentlig ettersyn.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (MDG).

72/25 Pålset - mindre endring - GB 416/3 - gesimshøyde og møneretning. Vedtak
(ark.nr. 2023016626)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Pålset med plankart og bestemmelser datert 23.02.2024, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.
(Enst.)

73/25 19700129 E3 Detaljregulering Stokkelandsskogen - mindre endring - Høgskoleveien 57 - vedtak
(ark.nr. 2024006916)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befarung.
(Enst.)

Habilitet:

Repr. Atle Aasen (KRF), ba utvalget vurdere sin habilitet da hans ektefelle eier Høgskoleveien 16, fvl § 6 første ledd bokstav b).

Votering:

Repr. Atle Aasen (KRF), ble enstemmig erklært habil. Fvl § 6 første ledd bokstav b), fvl § 8.

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«Areal- og miljøutvalget avviser mindre endring av reguleringsplan for Stokkelandsskogen med plankart sist datert 24.02.25 og bestemmelser sist datert 24.02.25, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.»

Høyre fremmet følgende utsettelsesforslag:
«Saken utsette for befarings.»

Voteringer:

Høyres utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

74/25 Telandsveien 229 - 480/21 - slukkevann - førstegangsbehandling
(ark.nr. 2024011420)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 27-1 vedrørende krav til slukkevann, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, på vilkår.

Utvalget finner at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene, og at det ikke foreligger vesentlige ulemper knyttet til helse, miljø eller sikkerhet. Tiltaket vurderes som godt tilpasset de lokale forholdene, og det er ikke noen konkrete indikasjoner på at dispensasjonen vil påvirke brannsikkerheten negativt, hvilket også KBR bekrefter.

Dispensasjon gis dermed i tråd med søknaden, på dette vilkår:
Vegetasjon som ligger nærmere hytten enn 8 m, fjernes, jf. forslag i brannrapport utarbeidet av tiltakshaver.

(8/3)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra plan og bygningsloven § 27-1 vedrørende krav til slukkevann, jf. plan og bygningsloven § 19-2.

Areal- og miljøutvalget finner at fordelene ved en dispensasjon ikke er klart større enn ulempene og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

FRP, Høyre, PP og KRF fremmet følgende alternative forslag:
«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 27-1 vedrørende krav til slukkevann, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, på vilkår.

Utvalget finner at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene, og at det ikke foreligger vesentlige ulemper knyttet til helse, miljø eller sikkerhet. Tiltaket vurderes som godt tilpasset de lokale forholdene, og det er ikke noen konkrete indikasjoner på at dispensasjonen vil påvirke brannsikkerheten negativt, hvilket også KBR bekrefter.

Dispensasjon gis dermed i tråd med søknaden, på dette vilkår:
Vegetasjon som ligger nærmere hytten enn 8 m, fjernes, jf. forslag i
brannrapport utarbeidet av tiltakshaver.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra FRP, Høyre, PP og KRF vedtatt med 8
mot 3 stemmer (AP, SV, V).

Eventuelt

Barn- og unges representant:

Stilte spørsmål om når den for lengst nedlagte bensinstasjonen på Blørstad blir revet.
Slik den står nå er den til fare og sjenanse for barn og naboer.

Plan- og bygningssjefen: Klima- og arealenheten har sent ut tilbudsforespørsmål og
rivning bør være nært forestående.

Repr. Kenneth Mørk (AP)

Ønsker orientering om følgende 2 tema:

1. Lurv (trådalger) i fjordene våre
2. Plan- og bygningsloven, en utdypning av hvilke muligheter man egentlig har til å
gi dispensasjoner.

Parksjefen ba om noe tid for å kunne lage en orientering om lurv.

Byutviklingsdirektøren vil invitere kommuneadvokaten til et senere møte for å redegjøre
om plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningssjefen orienterte at det i forbindelse med utvalgets møte 24. april vil bli
en befaring på Lagmannsholmen.

Møtet hevet.

Sak .: Behandling av utvalgssak

Sak 63/25: Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 13.3.2025

Vedlegg

Protokoll Areal- og miljøutvalget 13.03.2025



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025000195
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	27.03.2025	63/25

PROTOKOLL FRA MØTE I AREAL- OG MILJØUTVALGET 13.3.2025

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 27.03.2025 SAK 63/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 13.3.2025.
(Enst.)

28.03.2025

Sak 64/25: Kongens gate 8, 150/682 - Dispensasjon - ny boenhet - avslag

Vedlegg

1230 Reguleringsbestemmelser

1230E2 Arealplankart

1_Skjema

A90-03-Perspektiver 3

A10-01-Situasjonsplan

A20-03-Plan 3. Etasje

A41-03-Fasade mot Nord-Øst

A41-01-Fasade mot Nord-Vest

A20-04-Plan Loft

A40-02-Snitt BB

A90-02-Perspektiver 2

nabosamtykke megler

A20-02-Plan 2. Etasje

A90-01-Perspektiver

Dispensasjon1 - Kongens gate 8

A20-01-Plan 1. Etasje

Dispensasjon2 - Kongens gate 8

A20-00-Plan Kjeller

A41-02-Fasade mot Sør-Øst

A41-04-Fasade mot Sør-Vest

Endringsøknad

A27-01-BRA Beregning

A40-01-Snitt AA

A90-04-Perspektiver 4

Søknad om endring av gitt tillatelse - Kongens gate 8 v2

Parkeringsavtale

Nabosamtykke takoppløft mot bakgård, takvinduer



Dato 21. februar 2025
Saksnr.: BYGG-24/02015-16
Saksbehandler Elin Pettersen
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
13.03.2025

Kongens gate 8, 150/682 - Dispensasjon - ny boenhet i 4.etasje/loft - avslag

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra §§ 7-2 (uteoppholdsarealer), 14-2 (universell utforming) og 11-7 (tiltak på tak). Hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt og fordelene er ikke klart større enn ulempene.

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om delvis unntak fra tek17 krav, da det etter en vurdering ikke er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø å gi delvis unntak fra Tek17 krav for omsøkte nye boenhet i 4. etasje.

Sammendrag

Tiltakene saken gjelder berører en boenhet beliggende i 3. og 4. etasje, samlet BRA 120m². Boenheten ønskes delt opp i 2 boenheter ca. 40 m² i 3. etasje og en ny boenhet på ca. 71m² i 4. etasje. Tiltaket innebærer også å heve takflaten mot bakgården.

Ny boenhet er i konflikt med reguleringsplanens krav til at alle nye boenheter skal være universelt utformet og tilgjengelige, samt krav til uteoppholdsareal. Heving av takflaten er også i strid med reguleringsplanen. Det søkes dispensasjon, samt delvis unntak fra byggt teknisk forskrift, Tek17, krav om heis, ventilasjon, lyd, energieffektivitet og energiforsyning for ny boenhet.

Plan- og bygnings sjefen anbefaler at søknaden avslås. Det vurderes at eiendommen allerede er fortettet og økt fra 2 til 4 boenheter siden 2023, alle uten at krav til uteoppholdsareal, parkering eller krav om universell utforming/heis er oppfylt. Det vurderes at omsøkte oppdeling legger ytterligere press på eksisterende begrensende uteoppholdsarealer og at bokvalitet for ny boenhet i 4. etasje ikke blir tilstrekkelig. Plan- og bygnings sjefen anbefaler videre å gi avslag på unntak fra tek17 krav, fordi det ikke er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø å gi delvis unntak fra Tek17 krav for omsøkte nye boenhet i 4. etasje.

Venke Moe
Plan- og bygnings sjef

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten signatur

Vedlegg:

1_Skjema

A90-03-Perspektiver 3

A10-01-Situasjonsplan

A20-03-Plan 3. Etasje

A41-03-Fasade mot Nord-Øst

A41-01-Fasade mot Nord-Vest

A20-04-Plan Loft

A40-02-Snitt BB

A90-02-Perspektiver 2

nabosamtykke megler

A20-02-Plan 2. Etasje

A90-01-Perspektiver

Dispensasjon1 - Kongens gate 8

A20-01-Plan 1. Etasje

Dispensasjon2 - Kongens gate 8

A20-00-Plan Kjeller

A41-02-Fasade mot Sør-Øst

A41-04-Fasade mot Sør-Vest

Endringssøknad

A27-01-BRA Beregning

A40-01-Snitt AA

A90-04-Perspektiver 4

Søknad om endring av gitt tillatelse - Kongens gate 8 v2

Parkeringsavtale

Nabosamtykke takoppløft mot bakgård, takvinduer

1230 Reguleringsbestemmelser

1230E2 Arealplankart

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Tiltakene saken gjelder berører en boenhet beliggende i 3. og 4. etasje, samlet BRA 120m². Boenheten ønskes delt opp i 2 boenheter ca. 40 m² i 3. etasje og en boenhet på ca. 71 m² i 4. etasje.

Tiltakene ønskes utført i en bygård med 5 tellende etasjer. Deler av kjeller, samt 1. etasje er avsatt til næring/forretning. 2. etasje ble bruksendret fra næring til boligformål, samt godkjent oppdelt til 2 mindre boenheter med en ny balkong mot Kongens gate den 23.10.2023 (BYGG-23/02130). Det er gitt tilsvarende dispensasjon for å dele opp eksisterende boenhet i 3. etasje til to boenheter, den 02.12.2024 (BYGG-24/02015). I samme sak ble det samtidig avslått søknad om dispensasjoner for å etablere selvstendig boenhet på loftet (4. etasje), for areal som tilhører underliggende boenhet i 3. etasje.

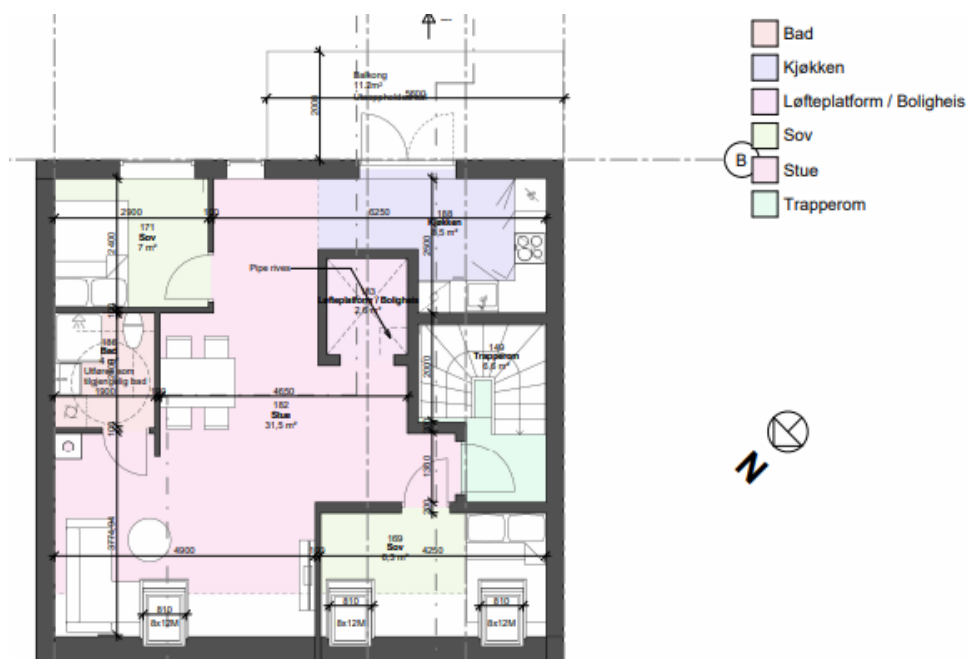
Etter at søknad om etablering av ny boenhet i 4. etasje ble avslått, har tiltakshaver endret tiltaket og sendt inn nye dispensasjonssøknader med reviderte tegninger. Endringene består i at det skal installeres løfteplattform i bygget for å bedre tilgjengeligheten. Tidligere omsøkte fransk balkong i takflate mot Kongens gate er ikke lenger aktuell, og planløsningen er endret slik at et soverom i 4. etasje blir liggende mot stille side.

For søknad om etablering av ny boenhet i 4. etasje med balkong og hevet tak mot bakgård, foreligger søknad om dispensasjon fra:

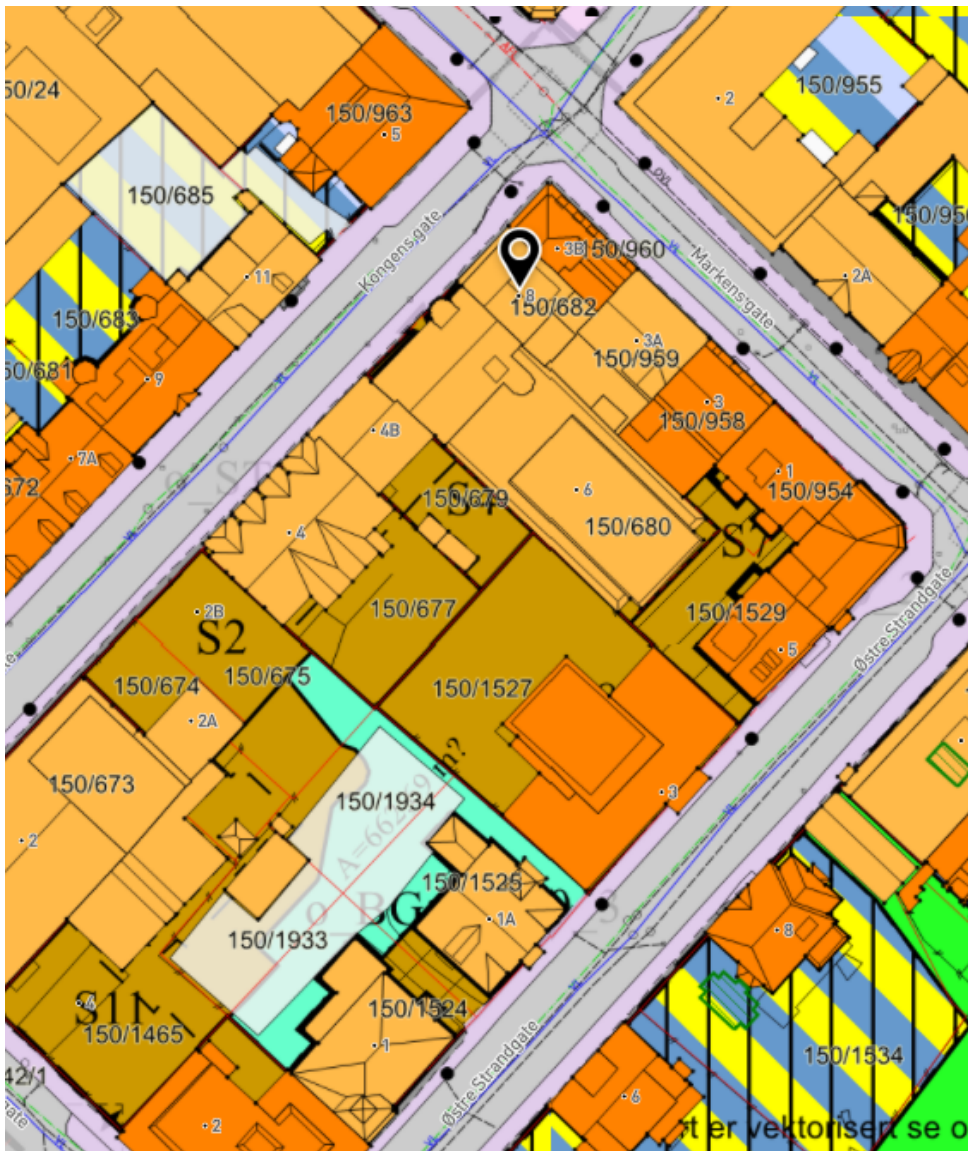
- §14-2 krav til universell utforming av alle nye boenheter (reguleringsplan), samt og Tek17 § 12-3 krav om heis
- § 7-2 krav til uteoppholdsareal (reguleringsplan)
- § 11.9 tiltak på tak (reguleringsplan)

I tillegg søkes det delvis unntak fra Tek17 krav:

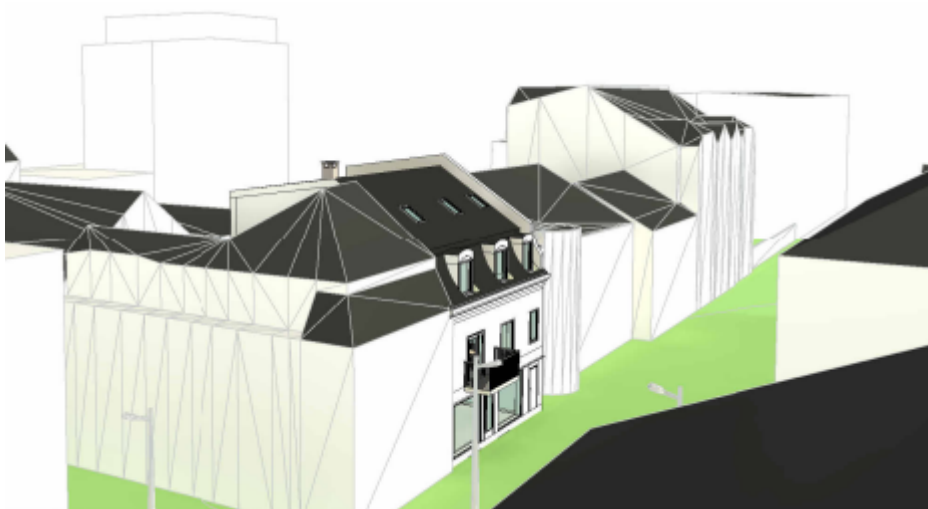
- §12-3 krav om heis
- § 13-2 krav til ventilasjon
- § 13-6 krav til lyd
- § 14-3 minimumsnivå for energieffektivitet
- § 14-4 energiforsyning/skorstein



Omsøkte planløsning 4. etasje.



Situasjonskart som med markør på Kongens gate 8



Perspektiv som viser fasade mot Kongens gate. Takflaten mot gården ønskes hevet.

Juridisk grunnlag

Eiendommen er avsatt til sentrumsformål i Reguleringsplan for Kvartal 49, godkjent 17.06.2015, rev.26.01.2024.

Eiendommen er avsatt til sentrumsformål, med hensynssone H_570 bevaring kulturmiljø i kommunedelplanen for Kvadraturen. Reguleringsplanen skal fortsatt gjelde.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone kulturmiljø, stor verdi, i Kommuneplan for Kristiansand kommune 2024-2034.

Tiltaket er betinget dispensasjon fra følgende bestemmelser i reguleringsplanen:

Boligformål:

- 7.2 Det skal være minimum 25 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Areal på bakkenivå, balkonger og felles takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal.

Estetikk:

- 11.9 På tak skal det kun være mindre oppbygg for ventilasjon, heis e.l., maks 10% av byggets flate, og trekkes inn fra veggliv minimum 2 m eller innenfor 45 grader. Ventilasjonsavtrekk skal føres over tak i gatebebyggelsen, ikke i lavere høyde i kvartalenes indre.

Tilgjengelighet for alle:

- 14.2 Alle nye boenheter skal være universelt utformet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med inngang menes inngang fra heis. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

I tillegg er tiltaket ikke i samsvar med Teknisk forskrift TEK17:

- §12-3 krav om heis
- § 13-2 krav til ventilasjon
- §13-6 krav til lys
- § 14-3 minimumsnivå for energieffektivitet
- § 14-4 energiforsyning/skorstein

Uttalelse fra byantikvaren

Saken har tidligere vært oversendt til byantikvaren for uttalelse. Det har ikke vært behov for ny samordning etter at revidert søknad foreligger.

I byantikvarens uttalelse datert 19.08.2024 er det gitt tilbakemelding om at temakart kulturmiljø skal legges til grunn for tiltaket. Kvadraturen er definert som et kulturmiljø av høy kvalitet og nye tiltak må tilpasses kulturmiljøet og videreføre dets særpreg. Tiltakenes utforming, materialbruk, skala og plassering i forhold til bygninger skal vektlegges. Omsøkte balkong i gesimsen er uheldig og frarådes. Takvinduer bør ikke være for store og dominerende. Det er mulig å være mer fleksibel på fasade mot bakgård.

Det vises til uttalelsen i sin helhet i saken. Plan- og bygnings sjefen legger til grunn at bygget i seg selv ikke er regulert til bevaring i reguleringsplanen, men er oppført vegg i vegg til bygård som er regulert til bevaring. Eiendommen er imidlertid del av et kulturmiljø av stor verdi i ny kommuneplan for Kristiansand kommune, og underlagt hensynssone bevaring kulturmiljø i kommunedelplanen for Kvadraturen. Det stilles derfor krav til estetikk og omgivelsestilpasning i byggesaken.

Omsøkte tiltak er noe endret etter at uttalelse foreligger. Balkong i gesimsen mot Kongens gate er tatt ut av søknaden. Heving av tak mot bakgård er opprettholdt.

Spesielle forhold

Den 02.12.2024 ble det gitt dispensasjon for oppdeling av boenhet i 3. etasje til to boenheter. I samme vedtak er det gitt avslag på søknad om dispensasjon for å etablere ny boenhet i 4. etasje. Avslaget er påklaget og oversendt statsforvalteren for endelig avgjørelse den 20.02.2024 i sak KLAGE-24/03520.

Saken som nå er til behandling er basert på opprinnelig søknad, mottatt 12.06.2024, men tiltaket er revidert etter vedtak om delvis avslag om dispensasjon. Til behandling foreligger det nye søknader om dispensasjon og søknad om delvis unntak fra tek17 krav. Plan- og bygningssjefen lar tidligere innsendt dokumentasjon supplere ny søknad der det er nødvendig.

Vurdering

Søknad om dispensasjon fra § 14.2 krav om universell utforming

Bakgrunn for søknad og søkers begrunnelse for dispensasjon

Kravet om tilgjengelig boenhet er hjemlet i reguleringsplanen § 14.2 og omfatter alle nye boenheter, også dem som ligger i lavere etasjer. Krav om heis i byggverk med tre etasjer eller flere som har boenhet følger også av Tek17 § 12-3 1 2). Kravet slår inn ved etablering av ny boenhet i 3. etasje og ny 4. etasje. Videre følger det av teknisk forskrift § 12-2 krav om tilgjengelig boenheter i bygning med krav om heis. Det vises for øvrig til vår vurdering av unntak fra teknisk forskrift.

Søknaden er begrunnet med at det eksisterende bygget i Kongens gate 8 har en eksisterende struktur som gjør innstallering av heis svært utfordrende både teknisk og økonomisk. Det å ettermontere heis i dette bygget vil kreve omfattende inngrep som vil være uforholdsmessig med tanke på prosjektets størrelse og økonomi. Søker mener kravet om universell utforming, er beregnet for nybygg, og må vurderes i lys av byggets alder og bevaringsverdi. Det vises til nasjonale føringer fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) som påpeker at tekniske krav skal være rimelige og hensiktsmessige for eksisterende bygningsmasse. For å imøtekomme kravet så legges det opp til montering av løfteplattform, slik at tilgjengeligheten i bygget blir bedret.

Fordelene ved dispensasjon er at man kan etablere nye boenheter i eksisterende byggård, noe som er i tråd med kommunens mål om å utnytte eksisterende bygningsmasse mer effektivt. Vi viser til søkers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Det legges til grunn at hensynet bak bestemmelsen er så sikre at nye boenheter innenfor planområde skal være tilgjengelig for alle, uansett funksjonsnivå og livsfase. Videre skal kravet gjøre adkomst til bodarealer i f.eks. kjeller funksjonell.

Plan- og bygningssjefen vurderer at etablering av ny boenhet på loftet, med inngangsplan fra 4. etasje uten heis er en vesentlig tilsidesettelse av hensynet. Tilgjengelighet i 4. etasje uten heis, vil være krevende for personer med ulik grad av funksjonsnivå og livsfaser og vurderes å ikke være forsvarlig ut fra hensyn til helse, miljø og sikkerhet. Tilgjengeligheten blir ikke godt nok ivaretatt ved innstallering av løfteplattform, som er en enklere løftemekanisme enn en heis. En løfteplattform skiller seg fra heis i bruksområde, konstruksjon og regelverk. En løfteplattform kan brukes for å bedre tilgjengelighet for f.eks. rullestoler, men den har lavere hastighet enn heis, krever ofte at man holder inne en knapp under hele bevegelsen og har enklere sikkerhetskrav enn en tradisjonell heis. En løfteplattform anses ikke å være et fullgodt alternativ til heis, selv om tilgjengeligheten blir bedre enn uten innretningen. Det er ikke ønskelig å etablere nye selvstendige boenheter på loft eller i 4. etasje uten at bygget oppgraderes med heis. Dispensasjon i denne saken er også klart i strid med teknisk forskrift, som stiller et minimumskrav. Vi bemerker at ifølge byggteknisk forskrift, så kan løfteplattform erstatte heis opp til 3. etasje, men ikke for boenhet i 4. etasje.

Det har ikke betydning at arealet på loftet allerede benyttes til boligformål, da det er en del av underliggende boenhet med inngangsplan fra 3. etasje.

Plan- og bygningssjefen er ikke enige med søker at bestemmelsen er ment til nybygg, da ordlyden i bestemmelsen gjelder «alle nye boenheter» uten at det er begrenset til «i nye bygg» eller innenfor de ulike delområdene i planen.

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved etablering av boenhet i 4. etasje.

Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene

Fordelene som oppgis i søknaden handler om en bedre arealutnyttelse av eksisterende bygningsmasse, samt at man begrenser strukturelle inngrep som har høye kostnader og kan komme i konflikt med bevaringsinteressene.

I denne saken legger vi vekt på flere forhold, herunder et samfunnsmessig ønske om å fortette innenfor eksisterende, sentrale områder og opprettholde bruk av eksisterende bygningsmasse. Videre legges det vekt på at nye boenheter skal sikres god kvalitet som ivaretar hensyn til helse, miljø, sikkerhet og universell utforming.

Det legges til grunn at fordelene som oppnås ved dispensasjon er til dels er samfunnsmessige gjennom økt utnyttelse av eksisterende bygningsmasse innenfor sentrale områder. Ulempene som oppnås er imidlertid at man ikke oppnår tilstrekkelig standard ut fra dagens krav til nye boenheter og at nye boenheter ikke er tilstrekkelig tilgjengelig for folk med funksjonsnedsettelse. Det legges i denne vurderingen vekt på at tilgjengeligheten ikke blir godt nok ivarettatt, selv ved etablering av løfteplattform. Arealet på loftet er allerede i bruk til boligformål og den samfunnsmessige fordelene ved å etablere ny boenhet i 4. etasje, får etter vår vurdering, begrenset samfunnsverdi. Det fremstår derimot som en stor ulempe å etablere ny boenhet i 4. etasje som vil ha krevende tilgjengelighet.

Fordelene ved dispensasjon fra kravet ved etablering av ny boenhet i 4. etasje vurderes ikke som klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Konklusjon

Plan- og bygningssjefen viser til overnevnte vurdering av dispensasjonssøknaden der det vurderes at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved dispensasjon er ikke klart større enn ulempene. Vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter pbl § 19-2 er ikke oppfylt og dispensasjonssøknadene anbefales avslått.

Søknad om dispensasjon fra § 7.2 krav til uteoppholdsarealer

Reguleringsplanen stiller krav om minimum 25m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Areal på bakkenivå, balkonger og felles takterrasser kan regnes som uteoppholdsarealer.

Med gjeldende prosjekt blir det totalt 50,7m² uteareal for hele eiendommen i form av balkonger og uteareal i bakgård. For omsøkte tiltak kan dette kravet ikke oppfylles, selv om tiltaket også omfatter balkong på 11,2m² for ny boenhet i 4. etasje.

Søknaden er begrunnet med at bygningsmassen opptar betydelig areal av eiendommen, det er kun 13,6m² i bakgården til hele bygget. Samtidig er bygget sentrumsnært og det er naturlig for beboerne å benytte byens parker og torg som utearealer. Selv om utearealet ikke oppfylder det spesifikke kravet i planen, vil alle leilighetene ha tilgang til et egnet, mindre privat uteareal, anføres det i søknaden.

Fordelene ved dispensasjon er angitt å være realisering av flere sentrumsnære boenheter, bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse, og økt bokvalitet ved bruk av byens offentlige rom og private balkonger/utearealer. Søker ser ikke at det foreligger ulemper ved dispensasjon.

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Det legges til grunn at hensynet bak bestemmelsen er å sikre tilstrekkelig god bokvalitet for beboerne, med egnede uteoppholdsarealer av mer privat karakter.

Plan- og bygningssjefen vurderer at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, selv om det ønskes å bygge 11.2m² balkong mot bakgård. Dette er en helhetsvurdering der vi ser på antall boenheter innenfor bygget i sin helhet og det begrensede utearealet som er tilgjengelig, oppgitt å være ca. 13m² på bakkeplan. Det vil her bemerkes at dette arealet er overbygget med overliggende terrasser og det er uklart om arealet har tilstrekkelig sol og lysforhold til å kunne medregnes som uteoppholdsareal jf. kravene i tek17 kapittel 8. Plan- og bygningssjefen vurderer at byggets tålegrense er nådd ved oppdelingen i 3. etasje (dispensasjon gitt 02.12.2024) og at en dispensasjon fra kravet for ytterligere omsøkte boenhet i 4. etasje vil legge uheldig press på eksisterende forhold og omgivelser. Dette vurderes å være en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen.

Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene.

Når det gjelder omsøkte nye boenhet i 4. etasje finner plan- og bygningssjefen å ikke kunne vekt på den samfunnsmessige fordelene ved å realisere flere sentrumsnære boenheter og øke utnyttelsen av eksisterende bygningsmasse. I denne vurderingen legges det vekt på at arealet på loftet allerede er i bruk som hoveddel knyttet til boenhet i 3. etasje.

Det vurderes videre at en evt. fordel svekkes av ulempene som oppstår når man etablerer mange boenheter innenfor eksisterende bygningsmasse med begrenset kapasitet. Som søker selv anfører er det svært lite uteoppholdsareal knyttet til eiendommen, og den totale økningen av antall boenheter som nå ønskes legger betydelig press på dette arealet. Dette gjør seg særlig gjeldende ettersom andre etasje ble bruksendret fra næringsareal til to boenheter i 2. etasje, og det er gitt dispensasjon for oppdeling av boenhet i 3. etasje til to mindre boenheter den 02.12.2024. Det legges også vekt på at samtlige boenheter i 2. og 3. etasje er små, varierende fra ca. 39,9m²-45,9m², og at gode utearealer kan være nødvendig for å sikre bokvalitet i små boenheter.

Plan- og bygningssjefen vurderer med dette at fordelene knyttet til ny boenhet i 4. etasje ikke er vesentlig større enn ulempene.

Konklusjon

Plan- og bygningssjefen viser til overnevnte vurdering av dispensasjonssøknaden der det vurderes at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved dispensasjon er ikke klart større enn ulempene. Vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter pbl § 19-2 er ikke oppfylt og dispensasjonssøknadene anbefales avslått.

Søknad om dispensasjon fra § 11.2 tiltak på tak

Tiltaket innebærer å heve taket/gesimsen mot gårdsrommet for å oppnå tilstrekkelig romhøyde for omsøkte boenhet i 4. etasje. Heving av tak er i strid med reguleringsplanen som kun tillatelse mindre oppbygg for heis/ventilasjon eller annet begrenset til 10 % av takets flate.

Søknaden er begrunnet med at heving av taket er nødvendig for å oppnå tilstrekkelig høyde og areal for boenheten, samtidig som det gir økt bokvalitet og bedre utnyttelse av bygget. Det anføres at løsningen er tilpasset gårdens varierte uttrykk for å balansere hensyn til bokvalitet og området arkitektoniske særpreg, samtidig som tiltaket minimaliserer visuell påvirkning fra gaten. Søker viser også til byantikvaren som har gitt signaler om større fleksibilitet på fasaden mot gården. Søker mener tiltaket samsvarer med liknende endringer i området og vil ikke skape presedens. Søker anfører at dispensasjon vil gi fordeler som økt utnyttelse av eksisterende bygningsmasse, forbedring av boligtilbudet sentralt i Kristiansand, og at tiltaket ivaretar bærekraftige prinsipper for urban fortetting.

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Det legges til grunn at hensynet bak bestemmelsen for tiltak på tak er å sikre tilstrekkelige estetiske kvaliteter på takflaten, som er viktig for den visuelle virkningen av bebyggelsen.

Plan- og bygnings sjefen legger vekt på at omsøkte heving av tak vil være synlig fra gateplan og at det bidrar til at den visuelle kvaliteten til bebyggelsen svekkes. Dette gjør seg særlig gjeldende når bygget har mansardtakk og takflaten mot bakgården skal løftes opp uten å dele opp takflaten tilsvarende mansardtaket ellers. Plan- og bygnings sjefen vurderer at dette bryter vesentlig med hensynet til å sikre estetiske kvaliteter på takflaten.

Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene

Plan- og bygnings sjefen vurderer å ikke kunne legge vesentlig vekt på at dispensasjon i saken gir økt utnyttelse av eksisterende bygningsmasse, eller forbedrer boligtilbudet i et sentralt område av Kristiansand. I dette legges det vekt på at store deler av arealet på loftet allerede er i bruk til boligformål, tilhørende boenhet i 3. etasje og eiendommen er etter plan- og bygnings sjefens vurdering allerede realisert. Det legges videre stor vekt på at en dispensasjon i saken medfører svekkede estetiske kvaliteter, og at dette er samfunnsmessige ulemper som er større enn de private fordeler som oppnås ved dispensasjon i saken.

Konklusjon

Plan- og bygnings sjefen viser til overnevnte vurdering av dispensasjonssøknaden der det vurderes at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved dispensasjon er ikke klart større enn ulempene. Vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter pbl § 19-2 er ikke oppfylt og dispensasjonssøknadene anbefales avslått.

Søknad om unntak fra tek 17

Kommunen kan, etter plan- og bygningslovens § 31-4, gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legges vekt på følgende: a) byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand b) forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak c) fordeler som oppnås med tiltaket.

Søknad

I forbindelse med oppdeling av boenheten beliggende i 3. og 4. etasje, er det opplyst i søknaden at tiltaket ikke tilfredsstiller de tekniske krav knyttet til planløsning, energi og inneluft og helse, spesifisert som krav til heis, krav til energiforsyning, ventilasjon og lyd.

Søknad om unntak fra kravet til heis jf. TEK17 § 12-3 er begrunnet med at Kongens gate 8 har en eksisterende struktur som gjør installasjon av heis utfordrende både teknisk og økonomisk. Oppfyllelse av kravet kan også skade byggets bevaringsverdi. Søker mener videre at kravet først og fremst er beregnet for nybygg. Unntak fra kravet i denne saken muliggjør en bedre utnyttelse av eksisterende bygg. For å begrense ulempene og øke tilgjengeligheten i bygget skal det settes inn løfteplattform. Dette er en løsning som ikke er et fullgodt alternativ til heis, men det gjør tilgjengeligheten lettere enn eksisterende situasjon i bygget.

De øvrige unntakene fra kravene i teknisk forskrift, herunder §§ 13-2 (ventilasjon), 13-6 (lyd), 14-2 (energieffektivitet), 14-3 (minimumsnivå for energieffektivitet), 14-4 krav om skorstein, er ikke begrunnet særskilt. Vi legger til grunn at begrunnelsen som er gitt for unntak fra krav om heis også er relevant for de øvrige tekniske krav og det vises derfor til begrunnelsen over.

Det vises til søknaden i sin helhet.

Vurdering

Opplistingen av momenter som skal inngå i plan- og bygningssjefens vurdering av om det kan gis unntak fra forskriftskravene gjelder så langt de er nødvendige for kommunens vurdering. Det er en helhetsvurdering som må ligge til grunn for om det er forsvarlig å gi helt eller delvis unntak.

I gjeldende sak, som innebærer å etablere en selvstendig boenhet i 4. etasje/loftet, finner plan- og bygningssjefen å ikke kunne legge vekt på bygningens alder og strukturelle begrensninger når det gjelder unntak for tekniske krav knyttet til ny boenhet. Det legges noe vekt på at det i forbindelse med tiltaket skal gjennomføres tiltak som forbedrer byggets tekniske stand, og som samlet sett bedrer helse, miljø og sikkerhet i bygget, men Plan- og bygningssjefen vurderer at unntak fra de nevnte tekniske krav ikke anses å være forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø for etablering av ny boenhet i 4. etasje.

Når det gjelder etablering av ny boenhet i 4. etasje, vurderer plan- og bygningssjefen at det ikke vil være forsvarlig i forhold til helse, miljø og sikkerhet å etablere ny boenhet med inngang fra 4. etasje. Det legges i denne saken stor vekt på at adkomsten til boenhet i 4. etasje blir krevende å nå for personer med ulik grad av funksjonsnivå og at omsøkte løfteplattform ikke i tilstrekkelig grad vil lempe for dette. Videre legges det noe vekt på at forbindelsen mellom bod-arealer i kjelleren og boenheten i 4. etasje blir krevende uten heis. Vurderingen er en helhetsvurdering av byggets manglende kapasitet og tekniske stand, samt manglende oppfyllelse av tekniske krav knyttet til energi, helse og miljø.

Ettersom det allerede er etablert rom for beboelse i 4. etasje, tilhørende underliggende etasje, vil de samfunnsmessige fordelene med tiltaket, herunder å ha en god utnyttelse av eksisterende bygningsmasse, være begrenset.

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at det ikke er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø og gi delvis unntak fra TEK17 som omsøkt for ny boenhet i 4. etasje.

Sak 65/25: 101 E3 Detaljregulering, Søm – Mindre endring - Sømslia 17 (tomt A11) - Sluttbehandling

Vedlegg

1. Forslag til endret plankart, sist datert 29.10.24
2. Forslag til endrede bestemmelser, sist datert 27.11.24
3. Gjeldende plankart, 12.05.1960
4. Gjeldende bestemmelser, sist datert 23.10.24
- 5a. Brev fra forslagsstiller, 24.11.2023
- 5b. Situasjonsplan
- 5c. Snitt 1-200
- 5d. Snitt 1-500
- 5e. Perspektiv 1
- 5f. Perspektiv 2
- 6 Høringsuttalelser
7. Forslagsstillers kommentarer til innkomne merknader



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022018544
Saksbehandler Åsmund Åmdal

Behandlet av	Møtedato	Saknr
Areal- og miljøutvalget	27.03.2025	65/25

101 E3 DETALJREGULERING, SØM – MINDRE ENDRING - SØMSLIA 17 (TOMT A11) - SLUTTBEHANDLING

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 27.03.2025 SAK 65/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner mindre endring av reguleringsplan for Søm, vedtatt 12.05.1960 med plankart sist datert 29.10.2024 og bestemmelser sist datert 27.11.2024, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.
(10/1)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår mindre endring av reguleringsplan for Søm, vedtatt 12.05.1960 med plankart sist datert 29.10.2024 og bestemmelser sist datert 27.11.2024, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.»

FRP, Høyre, SV, PP, AP og Grønt fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner mindre endring av reguleringsplan for Søm, vedtatt 12.05.1960 med plankart sist datert 29.10.2024 og bestemmelser sist datert 27.11.2024, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra FRP, Høyre, SV, PP, AP og Grønt vedtatt med 10 mot 1 stemme (MDG).

28.03.2025

Sak 66/25: Åsas vei 6 - 42/256 - påbygg - førstegangsbehandling

Vedlegg

1. Situasjonsplan
2. Perspektivskisse og snitt
3. Søknad om dispensasjon
4. Nabomerknad



Dato 7. mars 2025
Saksnr.: BYGG-25/00232-4
Saksbehandler Håkon Andre Arnesen
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
27.03.2025

Åsas vei 6 - 42/256 - påbygg - førstegangsbehandling

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget innvilger dispensasjon fra reguleringsplanens § 2 vedrørende takform, jf. plan og bygningsloven § 19-2. Det vises til begrunnelse i saksfremlegget.

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens § 2 vedrørende antall etasjer og gesimshøyde, og kommuneplanens § 14, pkt. 5, bokstav a) vedrørende størrelse på påbygg, jf. plan og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelse det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilåårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.

Sammendrag

Omsøkt dispensasjon omfatter påbygg i en etasje til eksisterende bolig, slik at boligen får tre tellende etasjer. Det er søkt dispensasjon fra reguleringsplanen med bestemmelser for antall etasjer, gesimshøyde og takform. Videre er det søkt dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om maksimal størrelse på påbygg.

Planområdet er i dag ferdig utbygd, og dagens bebyggelse følger i stor grad reguleringsplanens angitte etasjetall og byggehøyde. Det er til søknaden inngitt nabomerknader fra en naboeiendom som ønsker at det stilles vilkår om antall og størrelse på vinduer.

Plan og bygningssjefen har vurdert dispensasjonssøknaden, og har etter en samlet vurdering konkludert med at kommuneplanens bestemmelse om maksimal størrelse på påbygg, og reguleringsplanens angitte maksimale etasjetall og gesimshøyde blir vesentlig tilsidesatt, og at disse dispensasjon på bakgrunn av dette ikke kan gis. Når det gjelder takform vurderer plan og bygningssjefen at dispensasjon kan innvilges.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

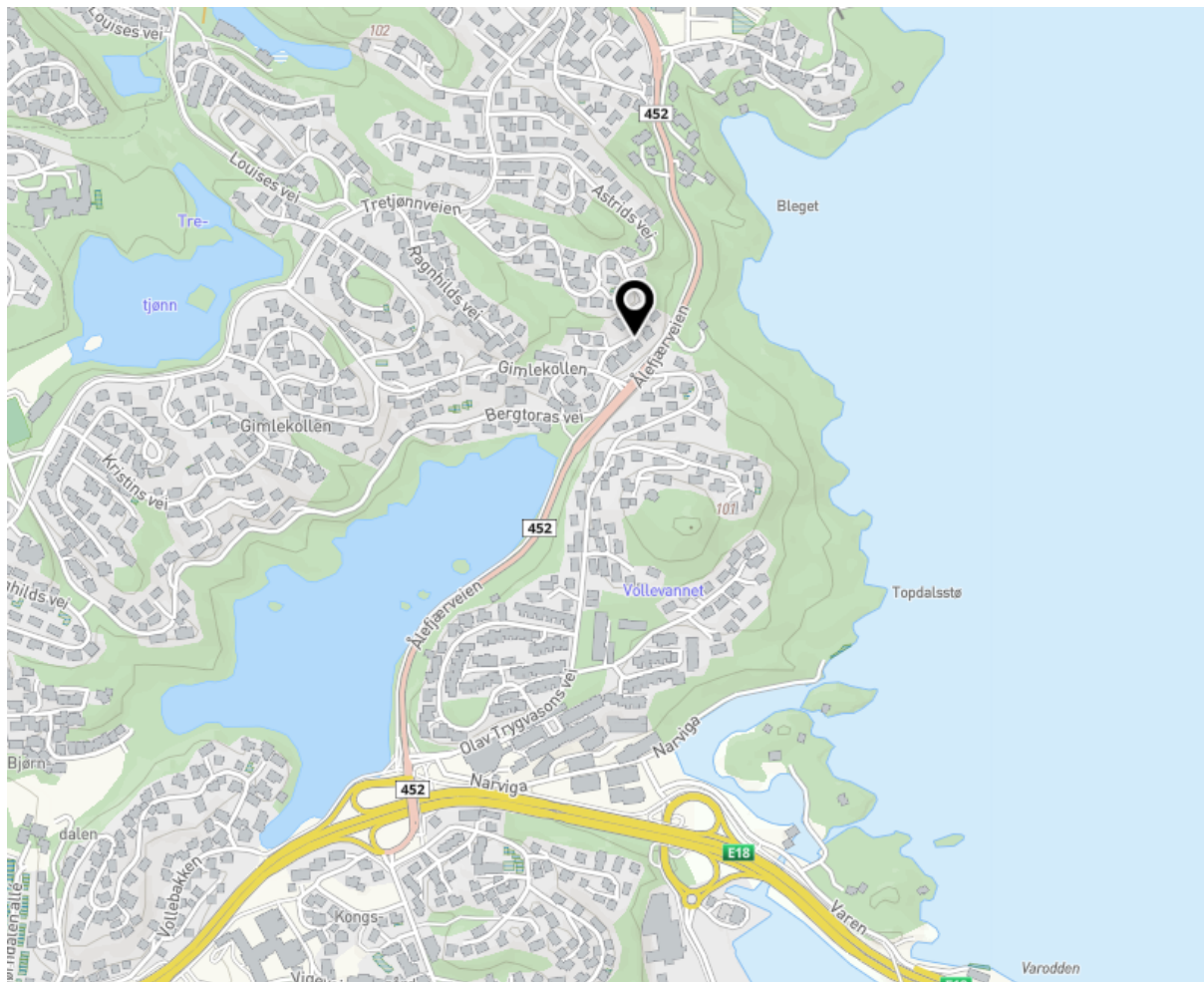
Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

Vedlegg:

1. Situasjonsplan
2. Perspektivskisse og snitt
3. Søknad om dispensasjon
4. Nabomerknad

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg - nåværende i kommuneplanen for Kristiansand kommune.

Eiendommen ligger i kommuneplanen innenfor hensynsone T12 – støy.

Aktuelle bestemmelser i kommuneplanen:

§ 14, pkt. 5, bokstav a)

Det kan oppføres tilbygg/påbygg til bolig på 50 m² BYA

Området omfattes av reguleringsplan for Kongsgård III. Plan nr. 4204_128. Vedtatt 05.08.1963. Formål: boliger.

Aktuelle bestemmelser i reguleringsplanen:

§ 2.

Byggene skal oppføres med det etasjetall som er anført på planen. Takvinkel skal for 1- og 2- etasjes hus være 25°. Høyde til raft skal ikke overstige 6,5 m regnet fra terrengets

laveste punkt (ferdig planert) hvor dette skjærer grunnmuren. Innenfor husgruppe kan takvinkelen endres såfremt takvinkelen blir lik for samtlige hus i gruppen.

§ 3.

Ved bygg i en etasje kan det godkjennes boligrom i underetasjen, hvis høydeforskjell er tilstrekkelig og bygningslovens § 104 kan tilfredsstilles

§ 7.

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse m.h.t. takvinkler og materialer.



Eksisterende forhold

Eiendommen er i dag bebygget med en enebolig med saltak og integrert garasje. Boligen er oppført med delvis tilbakefylt underetasje. Adkomst fra kommunal vei kommer inn på boligens 1. etasjeplan.

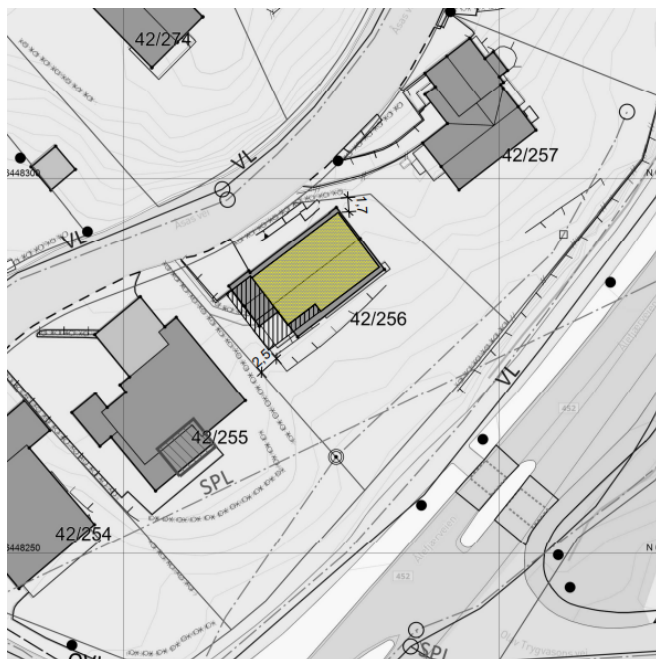
Boligen ligger innenfor gul støysone, den sørøstre delen av eiendommen ligger innenfor rød støysone.



Søknaden

Søknad om dispensasjon ble mottatt 28.01.2025. Det søkes dispensasjon fra reguleringsplanens reguleringsbestemmelser § 2 for angitte maksimale etasjetall, høyde til raft (gesimshøyde) og takform, og fra kommuneplanens § 14, pkt.5, bokstav a) som begrenser tilbygg/påbygg til 50m² der reguleringsplan ikke har angitt grad av utnyttning. Omsøkte dispensasjoner tilrettelegger for å bygge påbygg til boligen i en etasje med flatt tak. Boligen vil med omsøkt dispensasjon få tre etasjer.

Situasjonskart



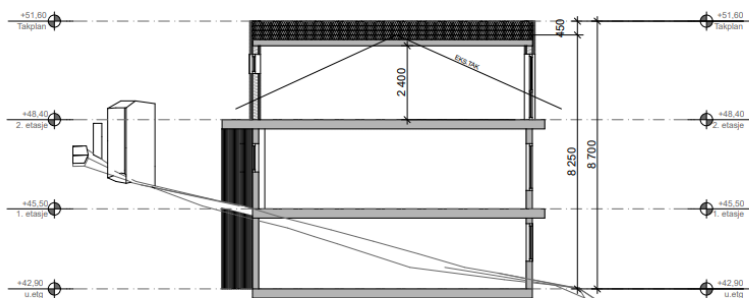
Tegninger



Fasade skisse Nord



Fasade skisse Sør



Snitt

Uttalelser fra annen myndighet

Mottatt søknad har ikke vært sendt annen myndighet for uttalelse.

Merknader

Det foreligger nabomerknad fra en eiendom.



Tiltakseiendommen markert med blå pil. Merknadseiendommen markert med rød pil.

Åsas vei 8, gnr. 42, bnr. 257 - Knut Sverressøn Langfeldt

Merknad av 07.01.2025

Det er bedt om å få ytterligere dokumentasjon i form av fasadetegning og plantegninger.

Merknad av 08.01.2025

Det bes om at det stilles vilkår for dispensasjon om at huset ikke får flere eller større vinduer i fasade øst enn det de har fått se på skisser de har mottatt fra ansvarlig søker. Det vises til at større eller flere vinduer i denne fasaden vil gi for mye innsyn og være til stor ulempe.

Tilsvar til merknader

Plan og bygningssjefen kan ikke se at merknader fra nabo er kommentert ut over e-postkorrespondanse i forbindelse med nabovarsling av søknaden.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelsene § 2 vedrørende antall etasjer, høyde til raft (gesimshøyde) og takform. Og fra kommuneplanens § 14, pkt. 5, bokstav a) vedrørende maksimalt tillatt areal for tilbygg/påbygg, og er avhengig av en dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at kommunen kan gi dispensasjon, dersom hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, bystyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

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

Søkers begrunnelse for dispensasjon

- Regulert høyde til raft antas å være satt for å gi det handlingsrommet man anså som fornuftig for planområdet generelt, på det tidspunktet planen ble vedtatt.
- Denne tomten er imidlertid av en slik karakter at man fint kan bygge høyere uten at man påvirker forholdet til luft, lys og utsyn.
- Terrenget på nordvestsiden, opp mot Åsas vei er høyere og gjenboere på denne siden ligger betydelig høyere.
- Når det gjelder takform/takvinkel så vises det til at dette er en tilpasning til de to nærmeste nabohusene mot sørvest.
- For denne boligen inneholder ikke plankartet noe etasjeantall, og det må dermed vurderes hvorvidt det er et tall å dispensere fra.
- Tiltaket menes å være godt tilpasset de stedlige realitetene.
- For akkurat denne tomten vil ikke 3 etasjer gi noen uønsket høydevirkning, og heller ikke noen mer merkbar opplevelse av høyde enn der mange andre tomter i planområdet bebygges i en eller to etasjer.
- I alle tilfeller er det vanskelig å se at det omsøkte egner seg til å egentlig utfordre planens intensjoner. Vi opplever at det her er planlagt et gjennomtenkt, arealeffektivt og stilsikkert prosjekt, som er ment å gi eiendommen/boligen en vesentlig økning i bruksverdi, i tillegg til en generell oppgradering mht teknisk kvalitet og estetikk.
- Vi kan ikke se at dispensasjoner her vil medføre noen tydelige ulemper, eller være til skade for helse, miljø eller sikkerhet i området.
- Dette vil medføre at man kan totalfornye eiendommen/bygningsmassen, uten å rive og bygge alt nytt. Det har vært økende fokus på at det rives for mye og det har vært signalisert fra både tekniske og politiske miljøer at det ligger klima-/bærekraftsgevinst i å jobbe med bygningsmasse som finnes.

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

Hensynet bak maksimal gesimshøyde

Hensynet bak reguleringsplanens angitte maksimale gesimshøyde (høyde til raft) for den enkelte eiendommen innenfor reguleringsplanen er å forhindre at enkeltbygg fremstår som dominerende. Angitt maksimal gesimshøyde er satt for at et område skal sikres ensartet bebyggelse, og for å ivareta lys, luft og utsyn for den enkelte eiendom. Videre skal naboer kunne innrette seg etter angitt maksimal gesimshøyde ved planlegging av tiltak på egen eiendom.

Hensynet bak takutforming

Hensynet bak takutforming fastsatt i plan er å sikre en relativt lik bebyggelse innenfor planområdet. Samtidig er takutforming vurdert i forhold til plassering av bygninger, slik at bebyggelsen er til minst mulig sjenanse for naboer.

Hensynet bak etasjetall

Begrensninger i antall etasjer, sikrer en sammenhengende utvikling av arealutnyttelsen i området. Begrensninger i etasjeantall gir en utbygging tilpasset terreng, omkringliggende bebyggelse og en utbygging som ivaretar utsikt, utnyttelse og høyder slik at man oppnår en helhetlig og godt tilpasset bebyggelse innenfor et område.

Hensynet bak utnyttelsesgrad:

Hensynene bak utnyttingsbestemmelsen er blant annet det offentliges behov for å kunne styre bebyggelsen av eiendommen med hensyn på blant annet bebyggelsens volum, bokkvalitet, uteoppholdsarealer, barn- og unge, tilgjengelighet, ulemper for naboer og estetisk utforming. Viktig er også sikring tilstrekkelig parkeringsarealer samt sikring av rom, utsikt og lys til den enkelte eiendom.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Omsøkt dispensasjon kommer etter plan og bygningssjefens vurdering i strid med regulert antall etasjer, gesimshøyde (høyde til raft) og takform, samt kommuneplans § 14, pkt. 5, bokstav a) når det gjelder størrelse (areal) på påbygg.

Utnyttelsesbestemmelsen i kommuneplanen for reguleringsplaner som ikke har grad av utnytting er ment å skulle styre størrelse og volum for boliger som er bygget etter eldre planer der det i plan og bestemmelser ikke er angitt annet enn størrelse på boligen med figur i plankartet. Sivilombudsmannen har i sak 2022/1387 den 09.06.2022 konkludert med at bygningssymbolene sett i lys av reguleringsbestemmelsene ikke angir lovlig plassering og størrelse for bebyggelsen i reguleringsplanen. Kommunen har i forbindelse med vedtak av ny kommuneplan inntatt bestemmelse om tilbygg/påbygg for planer uten angitt utnyttelsesgrad. Man har i kommuneplanen åpnet for tilbygg/påbygg på inntil 50m². Så lenge bestemmelsen nevner både tilbygg og påbygg vurderer plan og bygningssjefen at begrensningen på 50m² er ment å skulle gjelde både for BYA og BRA. Ansvarlig søker har i forbindelse med omsøkte dispensasjoner oppgitt at tillegget i BRA for påbygget blir på 63m². Arealet for påbygget overskrider på bakgrunn av dette angitt maksimalt areal. Kommuneplanens bestemmelse om størrelse på påbygg må sees i sammen med reguleringsplanens øvrige bestemmelser.

Antall etasjer

Det er i reguleringsbestemmelsenes § 2 angitt at byggene skal oppføres med det etasjetallet som er anført på planen. For tiltakseiendommen og 7 andre eiendommer i den søndre delen av planen er det ikke angitt etasjetall. Av de resterende 72 frittliggende eneboligene i plankartet er det angitt 2 etasjer for bare 7 boliger, de øvrige er angitt i 1. etasje. Av bestemmelsene § 3 fremgår det at bygg i en etasje kan ha underetasje, og maks. antall tillatte etasjer er dermed 2 etasjer (Det er ikke angitt mulighet for underetasjer for 2-etasjers boliger). Bygningsvedtektene for Oddernes var gjeldende da planen ble vedtatt. Det fremgår av vedtektene at bygningsrådet kan tillate delvis innredning av kjeller og loft til beboelsesrom eller arbeidsrom. "*kjeller og loft medregnes i etasjens antall hvis denne innredningen omfatter mer enn 1/3 av husets grunnflate*". Boligen i Åsas vei 6 ble i 1965 godkjent i 1 etasje med underetasje.

Det er så langt plan og bygningssjefen kan se kun Åsas vei 2 A-D og deler av Åsas vei 8 som i dag er oppført i tre etasjer. Antall etasjer for Åsas vei 2 A-D er behandlet av Byutviklingsstyret i vedtak datert 18.09.2024 i sak 174/14.

Selv om det på plankartet ikke er angitt etasjetall for tiltakseiendommen, så kan man ut ifra bestemmelsene utlede at man i planen ikke har åpnet for mere enn 2 etasjer. Omsøkt påbygg blir på bakgrunn av dette i strid med reguleringsbestemmelsene § 2 når det gjelder antall etasjer.

Høyde til raft

Det følger av bestemmelsene at høyde til raft ikke skal overstige 6,5 m regnet fra terrengets laveste punkt (ferdig planert) hvor dette skjærer grunnmuren. Maks. mønehøyde er ikke angitt i bestemmelsene, men kan utledes av husbredden på plankartet og takvinkel på 25°. Boligene i plankartet er tegnet med ca. 8,5 m bredde som var i samsvar med byggeskikk og bygningskonstruksjon på 60-tallet. Med husbredde på 8,5m og takvinkel 25° blir mønehøyden ca. 7,7 m med standard etasjehøyder. Omsøkt gesimshøyde er på mottatt snitt-tegning angitt til 8,7 meter. Ved måling av mønelinje på eksisterende bolig i kommunens kart finner vi at dagens møne har en

kotehøyde på 50,55. Med utgangspunkt i de kotehøydene som er oppgitt på mottatt snitt-tegning tilsier dette at boligens (mønehøyde, nå ny gesimshøyde) høyde økes med 1,05 meter som følge av omsøkt dispensasjon.

Takform

Ansvarlig søker viser til at Åsas vei 6 inngår i en gruppe med flatt tak ettersom de to boligene som ligger mot sydvest har flat takform. I reguleringsplanen hadde Åsas vei 1 A-D som ligger på motsatt side av veien mot vest annet formål (butikk) og var regulert i 1 og 2 etasjer med flate tak. Tomta ble ved mindre vesentlig reguleringsendring den 21.05.68 omgjort til 4 lavblokker (hybelbebyggelse). I Byplanrådets vedtak presiseres det at "Byggehøyden må ikke for noen av byggene overskride 2 etasjer". Disse 4 byggene er oppført i samsvar med reguleringsbestemmelsene og inngår ikke i samme "gruppe" i reguleringsplan/bestemmelser. På 5 eneboligtomter som er regulert med saltak er det oppført boliger med flatt tak - Åsas vei 2 A-D og Åsas vei 4 (sydvest for tiltakseiendommen), Bergtoras vei 2 og Astrids vei 1 og 2. Videre er Åsas vei 26 oppført med pulttak. Åsas vei 2 A-D er behandlet av Byutviklingsstyret som i vedtak datert 18.09.2024 i sak 174/14, innvilget dispensasjon for flat takform. Av byggesaksarkivet framgår det at kommunen for de øvrige har gitt tillatelse til annen takform uten at det er søkt om og innvilget dispensasjon fra reguleringsplanen.

Man har innenfor planområdet i stor grad fulgt reguleringsplanen. I den husrekken som tiltakseiendommen er en del av har Åsas vei 2 A-D og Åsas vei 4 flatt tak mens restereden del av husrekken Åsas vei 6, 8 og 10 har saltak. Det samme gjelder også for gjenboere mot nord, Åsas vei 3 og 5. Videre er bebyggelsen oppført i to etasjer, med unntak av Åsas vei 2 A-D som er oppført i tre etasjer og Åsas vei 8 som har deler av garasje som påbygg til et tilbygg til boligen. Det er i Åsas vei 8 heis i fra garasje og ned i boligen, noe som kan tyde på at påbygget er oppført for å sikre tilgjengelighet fra garasje til bolig for en bolig som ligger lavere enn vei. Dispensasjon for etasjetall for Åsas vei 2 er innvilget av Byutviklingsstyret i vedtak datert 18.09.2024 i sak 174/14.

Bebyggelse følger i stor grad stigningen på veien i høyde. Omsøkte påbygge medføre at omsøkt bolig bryter i høyde med omkringliggende boliger. Åsas vei 6 ligger i en rekke med boliger som vender ut mot Ålefjærveien, der det kun er Åsas vei 2 A-D og deler av Åsas vei 8 som er oppført i tre etasjer. Åsas vei 2 A-D ligger lavere i terrenget enn Åsas Vei 4 som er tilstøtende eiendom mot øst. Dette gjør at boligen i Åsas vei 2 A-D i motsetning til boligen i Åsas vei 6 får en høyde på topp gesims som er tilnærmet lik bolig på tilstøtende eiendom oppover veien. Med omsøkt dispensasjon for etasjetall vil boligen rage godt over de tilstøtende eiendommene. Nabo i Åsas vei 8 har bedt om at det stille vilkår om antall og størrelse på vinduer som vender mot deres eiendom, men plan og bygningssjefen kan ikke se at dette vil være et lovlig vilkår å stille for en tillatelse. En dispensasjon for etasjetall og gesimshøyde vil kunne danne en sterk presedens for den videre utviklingen innenfor området og planområdet som helhet.

Etter en samlet vurdering finner plan og bygningssjefen at de hensyn som reguleringsbestemmelsen § 2 vedrørende antall etasjer og gesimshøyde sammen med kommuneplanens § 14, pkt. 5, bokstav e) er ment å skulle ivareta blir vesentlig tilsidesatt ved omsøkt dispensasjoner.

Ettersom det er vurderte at hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt, er det ikke nødvendig å vurdere fordelene og ulempene for dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 2 vedrørende antall etsjer og gesimshøyde sammen med kommuneplanens § 14, pkt. 5, bokstav e). Dette er fordi begge vilkårene må være oppfylte for at vi skal kunne gi dispensasjon. Når ett vilkår ikke er oppfylt, er det ikke nødvendig å vurdere det andre vilkåret.

Når det gjelder reguleringsbestemmelsene § 2 vedrørende takform, så vurder plan og bygningssjefen at hensynet blir tilsidesatt, men at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Dette fordi Byutviklingsstyret tidligere har godkjent flat takform i samme området, og de to boligene sydvest for tiltakseiendommen i dag har flat takform. En endring til flat

takform innenfor dagens gesimshøyde vil i liten grad endre bygningsstrukturen i denne delen av reguleringsplanen.

Vi går på bakgrunn av dette vider å vurderer fordeler og ulemper ved å innvilge dispensasjon fra regulert takform. Endret takform fra saltak til flat takform vil påvirke naboeiendommen Åsas vei 8 positivt ved at den totale byggehøyden senkes, og Åsas vei 8 vil få større tilgang på sol og lys på ettermiddag og kveld. Videre opprettholdes en naturlig tilpasning mellom bygningshøyder og stigning på vei. Plan og bygningssjefen kan ikke se at det for område foreligger negative konsekvenser så lenge de to boligene som ligger mot sydvest i dag har flat takform, og Åsas vei 6 på bakgrunn av dette vil viderefører takformen i en uavbrutt rekke med boliger.

Sak 67/25: Sørlibakken 18 - 13/681 - Søknad om dispensasjon for oppføring av forstøtningsmur og bod

Vedlegg

Redegjørelse for prosessen med nabo og vurdering av bygging i 100metersbelte fra tiltakshaver

Snitt høyde på mur

Sørlibakken 18 13-681-0-0, terrengarbeider, mur og bod - foreløpig tilbakemelding på søknad om terrengarbeider, mur og bod - varsel om avslag

Revidert tegning Sørlibakken 18 13.01

Følg brev og dispensasjon

2_KART_Situasjonsplan_Situasjonsplan

3_KORR_Annet_Bilde av tiltaket 2

4_TEGN_TegningNyFasade_Fasade

5_TEGN_TegningNyPlan_Plan

6_TEGN_TegningNyttSnitt_Snitt

7_TEGN_TegningEksisterendeFasade_Eksisternde fasade

12_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_13_150_0

13_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_13_842_0

14_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_13_842_0Vedlegg1

15_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_13_842_0Vedlegg2

16_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_13_842_0Vedlegg3

17_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_13_842_0Vedlegg4

18_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_13_842_0Vedlegg5

19_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_13_842_0Vedlegg6

20_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_13_842_0Vedlegg7

21_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_13_842_0Vedlegg8

22_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_13_842_0Vedlegg9



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024026983
Saksbehandler Jan Inghard Thorsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	27.03.2025	67/25

SØRLIBAKKEN 18 - 13/681 - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV FORSTØTNINGSMUR OG BOD

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 27.03.2025 SAK 67/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra kommuneplanens § 14, pkt. 3 – maks høyde på forstøtningsmur, samt plankrav og plan- og bygningslovens §§ 1-8 og 29-4, 100- metersbeltet og avstand til nabogrense, jamfør plan og bygningsloven § 19-2. Dispensasjon gis på vilkår om at muren senkes med minimum 1 m i sydlige hjørnet mot eiendommen gnr 13, bnr. 842. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt når det oppstilles vilkår om at høyde på mur senkes. Utvalget finner at fordelene er klart større enn ulempene. Murene vil gjøre det mulig å opprette et godt uteoppholdsareal, som er en objektiv fordel for eiendommen.
(10/1)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplanens § 14, pkt. 3 – maks høyde på forstøtningsmur, samt plankrav og plan- og bygningslovens §§ 1-8 og 29-4, 100- metersbeltet og avstand til nabogrense, jamfør plan og bygningsloven § 19-2.

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

Venstre, Høyre, FRP, AP og PP fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra kommuneplanens § 14, pkt. 3 – maks høyde på forstøtningsmur, samt plankrav og plan- og bygningslovens §§ 1-8 og 29-4, 100- metersbeltet og avstand til nabogrense, jamfør plan og bygningsloven § 19-2. Dispensasjon gis

på vilkår om at muren senkes med minimum 1 m i sydlige hjørnet mot eiendommen gnr 13, bnr. 842. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt når det oppstilles vilkår om at høyde på mur senkes. Utvalget finner at fordelene er klart større enn ulempene. Murene vil gjøre det mulig å opprette et godt uteoppholdsareal, som er en objektiv fordel for eiendommen.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra Venstre, Høyre, FRP, AP og PP vedtatt med 10 mot 1 stemme (MDG).

28.03.2025

Sak 68/25: Opphevelse av reguleringsplan for Konsul Wildsvei 20a med plan ID 985, samt endring av reguleringsplanen for Fiskåtangen, ny plan ID 100 E12

Vedlegg

1. Søknad om opphevelse og endring
2. Forslag til plankart, datert 06.01.2025
3. Forslag til reguleringsbestemmelser sist revidert 06.01.2025
4. Høringsbrev
5. Høringsinnspill Agder fylkeskommune
4. Plankart for Konsul Willsvei 20A vedtatt 05.05.2004
5. Reguleringsbestemmelser for Konsul Willsvei 20 A vedtatt 05.05.2004
6. Plankart for Fiskåtangen vedtatt 14.05.1960
7. Reguleringsbestemmelser for Fiskåtangen vedtatt 14.05.1960



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024018804
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	27.03.2025	68/25
2 Bystyret	07.05.2025	

OPPHEVELSE AV REGULERINGSPLAN FOR KONSUL WILDSVEI 20A MED PLAN ID 985, SAMT ENDRING AV REGULERINGSPLANEN FOR FISKÅTANGEN, NY PLAN ID 100 E12

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 27.03.2025 SAK 68/25

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Bystyret opphever reguleringsplanen for Konsul Wilds vei 20a med plankart og bestemmelser vedtatt av bystyret 05.05.2004.
2. Bystyret vedtar endring av reguleringsplanen for Fiskåtangen med plankart og reguleringsbestemmelser datert 06.01.2025.
(Enst.)

28.03.2025

Sak 69/25: Eivind Jarls gate - fortau - offentlig ettersyn

Vedlegg

1672 Plankart, datert 10.03.2025

1672 Eivind Jarls gate - reguleringsbestemmelser 2025

Eivind Jarls gate - planbeskrivelse 2025

1672 Eivind Jarls gate, fortau - Alle innspill til varsel om planoppstart

1672 Eivind Jarls gate, fortau - sjekklister ROS

Saksbehandlingsprotokoll sluttbehandling, 2011



Dato 13. mars 2025
Saksnr.: PLAN-24/02197-13
Saksbehandler Linn Kristine Kvammen
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
27.03.2025

Eivind Jarls gate - fortau – detaljregulering – offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Eivind Jarls gate – fortau, med plankart og bestemmelser, sist datert 10.03.2025, ut til offentlig ettersyn.](#)

Sammendrag

Formålet med planarbeidet er å bedre trafikksikkerheten langs Eivind Jarls gate på Lund, ved å tilrettelegge for etablering av fortau. I dag er det kun usammenhengende korte avsnitt med smalt fortau på strekningen som er skoleveg til Wilds Minne skole fra blant annet Steinkleiva og Hamreheia. Etablering av fortau langs Eivind Jarls gate inngår som et prioritert tiltak i kommunens trafikksikkerhetsplan for 2022-2026.



Figur 1. Oversiktskart med planområdet markert rødt

Planarbeidet berører kun kommunal eiendom direkte. Et fåtall private eiendommer blir indirekte berørt ved at muligheten for gateparkering på den kommunale veien forsvinner.

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

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1672 Plankart, datert 10.03.2025

1672 Eivind Jarls gate - reguleringsbestemmelser 2025

Eivind Jarls gate - planbeskrivelse 2025

1672 Eivind Jarls gate, fortau - Alle innspill til varsel om planoppstart

1672 Eivind Jarls gate, fortau - sjekklister ROS

Saksbehandlingsprotokoll sluttbehandling, 2011

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Kristiansand kommune ved Plan og bygg, i samarbeid med Ingeniørvesenet, fremmer forslag til detaljregulering for Eivind Jarls gate, fortau. Strekingen fremstår som en "missing link" som del av skoleveg til Wilds Minne skole fra blant annet Steinkleiva og Hamreheia. I dag er det kun usammenhengende korte avsnitt med smalt fortau på strekingen.

Etablering av fortau langs Eivind Jarls gate inngår som et prioritert tiltak i kommunens trafiksikkerhetsplan for 2022-2026.

Dagens situasjon

Planavgrensningen omfatter et areal på 5,7 daa med trafikkareal (kjørebane og sideareal) for den aktuelle strekingen på ca. 280 meter langs Eivind Jarls gate på Lund. Øst for planområdet ligger Wilds Minne skole og Kristiansand stadion. Kommunens eget gartneri ligger like nordvest for planområdet, mens det omtrent midt på strekingen, like øst for planområdet er etablert en offentlig lekeplass.



Figur 2. Flyfoto over området med viktige målpunkt. Planavgrensning vist med rødt.

Med unntak av gartneritomta i nord, så er planområdet omgitt av boligeiendommer med murer, gjerder og hageareal som er opparbeidet inntil trafikkarealet.

Det vil ikke være behov for eiendomsserverv eller inngrep på private eiendommer. Det er etablert en mur av en privat grunneier på kommunal grunn. Det vil være nødvendig å ta i bruk det kommunalt eide arealet for å kunne realisere fortauet med tilstrekkelig bredde og sideareal som vist i planen. Hvorvidt muren skal flyttes, eller om fortauet skal etableres smalere her, vil avklares i forbindelse med detaljprosjektering og ev. byggesak. Gjennomføring av planen forutsetter omdisponering av ca. 39 kvm fra gbnr. 152/92, som kommunens gartneri i dag benytter til parkeringsplass og sideareal/mur mot veien. Omdisponeringen er avklart med parkvesenet som drifter gartneriet.

Se planbeskrivelsen for en mer detaljert beskrivelse av planområdet.

Planens innhold

Planen omfatter en strekning av Eivind Jarls gate på ca. 280 meter hvor det skal opparbeides fortau. Fortauet er lagt på østsiden av veien, innenfor areal som per i dag både er regulert og opparbeidet som trafikkareal (kjørebane og fortau). I tråd med kommunens veinormal reguleres fortauet med 3 meters bredde (2,75 m gangareal og 0,25 m skulder) langs hele strekningen, med unntak av helt i nord hvor det på grunn av redusert tilgjengelig areal, reguleres ca. 2,5 meter bredt. Helt sør i planområdet er veien bredere, og det er derfor lagt inn fortau på begge sider av veien frem til dagens rundkjøring i kryss med Østre ringvei og eksisterende fortausystem. Dette for å fange opp eventuelle myke trafikanter som kommer fra Hamreheia.



Figur 3. foreløpig detaljprosjektering. Fortau vist lilla/rosa.

Planen legger opp til en oppstramming av kryss mot Eivind Jarls gate, noe som er med på å senke den reelle hastigheten inn mot kryssa, i tillegg til å redusere strekningen som myke trafikanter må krysse. Fordi fartsgrensen i området er lav (30 km/t) og strekningen oversiktlig, er det vurdert at det ikke er behov for overgangfelt ved de lokale stikkveiene. Dette i tråd med kommunens veinormal.

Se planbeskrivelsen for ytterligere detaljer og illustrasjoner.

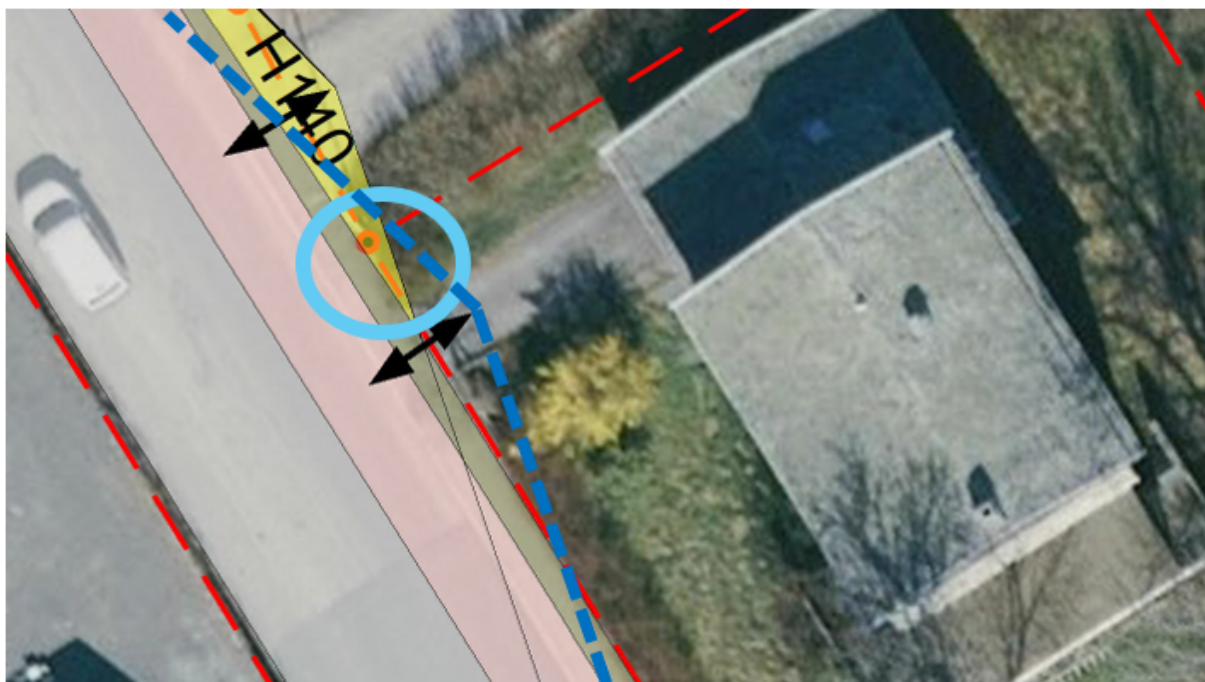
Planprosessen

Tidligere saksgang

Planarbeidet bygger i det vesentlige på et forslag til detaljreguleringsplan fra 2011 for fortau i samme området, men med noen endringer rundt kryss og gjesteparkering i nord og gateparkering for beboere like sør for lekeplassen. Planforslaget fra 2011 ble stoppet politisk av Byutviklingsstyret i forbindelse med sluttbehandling (sak, 168/11, arkivsak 201008464) i møte 08.09.2011. Avvisningen av planforslaget ble begrunnet med ønske om at: "administrasjonen bearbeider forslagets trafikktekniske løsninger med mål om å begrense eiendomsinngrep og kostnader".

Eiendomsinngrepene det ble vist til i 2011 omhandlet sikring av frisisiktsoner ved kryss, noe som ikke lenger er aktuelt fordi kryssene er strammet opp slik at frisisiktsoner i all hovedsak havner innenfor kommunal eiendom. Unntaket her gjelder Eivind Jarls gate 9 (gbnr. 152/94) hvor frisisiktsonen fra naboens nedkjøring til parkeringskjeller dekker en liten stripe på under 1 kvm. Dette er vurdert som ubetydelig, ettersom eiendommens egen avkjørsel forutsetter friskt innenfor det samme området. (se figur 4 nedenfor). For

private avkjørsler vist med avkjørsempil i plankartet gjelder kommunens veinormal, som for den aktuelle eiendommen angir tilsvarende siktkrav som for parkeringskjelleren på naboieendommer.



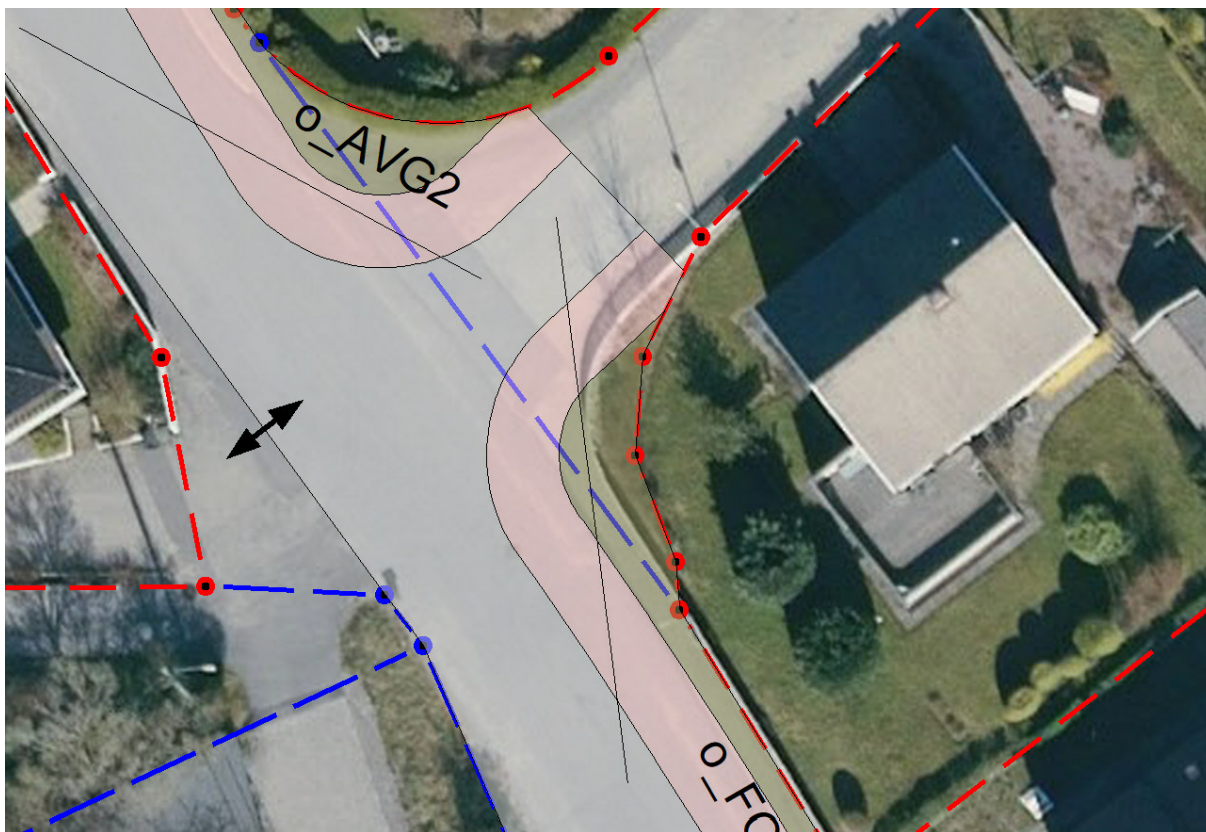
Figur 4: Eivind Jarls gate 9. Lys blå ring markerer området som får begrensninger knyttet til frisikt. Blå stipla linje illustrerer omtrentlig krav til frisikt fra egen avkjørsel for Eivind Jarls gate 9.

Andre aktuelle saker i området

Eier av Gartnerveien 2, gbnr. 159/290 har i løpet av høsten 2024 og våren 2025 sendt inn to byggesøknader for omfattende tiltak på eiendommen. Den første søknaden omfattet rivning av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig, garasje, utestue, terrasse og basseng (sak 2024017397). Søknaden var mangelfull og er per dags dato ikke blitt supplert. Den siste søknaden er fortsatt under behandling og inneholder et omarbeidet prosjekt for ombygging av eksisterende bolig, samt et stort tilbygg (sak 2025002557). Byggesak opplyser om at det omsøkte prosjektet trolig ikke vil ha noen betydning for fortauet.



Figur 5: Gartnerveien 2, utsnitt fra google streetview



Figur 6: Flyfoto fra Gartnerveien 2 med planforslaget illustrert. Røde linjer er eiendomsgrenser.

Regulert fortau og formålsgrænse for annen veggrunn i planforslaget tar utgangspunkt i eksisterende eiendomsgrenser (oppmålt i 2011). Ifølge ingeniørvesenet er det mulig å realisere fortauet uten å rive den eksisterende muren, men da med smalere fortausbredde enn anbefalt. Dersom det samtidig skal foretas større inngrep på boligeiendommen vil det derfor være naturlig å tilpasse muren slik at fortauet kan bygges i tråd med planen. For å fange opp ev. tilpasninger ved detaljprosjektering er det i bestemmelsene lagt inn at «etter at anlegget er gjennomført kan arealer som ikke er nødvendige sidearealer fradeles og tillegges tilgrensende boligeiendommer».

Melding om oppstart

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 22.11.2024, med frist for å komme med innspill 23.12.2024. Det kom inn totalt 7 innspill, inkludert en tilbakemelding fra Agder fylkeskommune om at de ikke hadde noen kommentarer til oppstart av planarbeidet. Ingen av innspillene inneholdt problemstillinger som ikke allerede var kjent ved planoppstart. Alle var positive til at det skal etableres fortau, og noen påpekte konkrete tilpasninger og løsninger for enkelteiendommer og strekninger. De fleste innspillene er imøtekommet, mens andre er vurdert som lite gunstige fra et samfunnsperspektiv og derfor valgt bort.

Alle innspillene er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen s. 20-23, samt lagt ved saken i sin helhet.

Ekstern medvirkning

Utover tradisjonelt varsel om oppstart er det gjennomført et orienteringsmøte med eier av Johan Øydegards vei 3, som er den antatt mest berørte av planforslaget. Møtet ble avholdt med grunneier på rådhuset den 19.02.2025 hvor saksbehandler fra Plan og bygg, samt prosjektleder fra Ingeniørvesenets veiavdeling var til stede og gikk gjennom utkast til detaljprosjektering ved grunneiers inngangsparti.

Intern medvirkning

Planideen ble presentert i kommunens samarbeidsgruppe for sentrum og øst 23.10.2024 og drøftet 30.10.2024. Videre ble det avholdt et internt oppstartsmøte for planarbeidet 08.11.2024, hvor innspill og føringer fra samarbeidsgruppa også ble gjennomgått og innarbeidet i oppstartsmøtereferatet som kommunens tilbakemeldinger.

Tema som ble løftet frem som særlig relevante var trafikkavvikling og bevegelsesmønster, parkering og sikring av barn og unges interesser. Disse temaene er utredet særskilt og ligger til grunn for valgte løsninger for utforming og plassering av fortauet, beboerparkering ved Johan Øydegardsvei nr. 3, samt justering av den tidligere parkeringsplassen nord i planområdet (ved Eivind Jarls gate 5a-d).

Utkast til planforslag ble deretter presentert og kommentert i samarbeidsgruppa 12.03.2025. Her uttrykte barnerepresentanten bekymring for løsningen hvor det åpnes for rygging over fortau (ved parkeringsplassen nord i planområdet). Med det reduserte antallet plasser, krav om taktil merking av fortausarealet og fordi Helse og mestring tidligere har uttrykt et stort behov for parkeringsmulighet for deres tjenestebiler i dette området, ble løsningen likevel akseptert.

De kommunale rådene har mottatt varsel om oppstart av planarbeid, men har ikke kommet med merknader. Fordi saken hverken er kontroversiell eller har fått noen særskilt interesse utover direkte berørte naboer er det vurdert som lite hensiktsmessig å sende saken på høring hos dem.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Strekningen brukes av mange barn og unge både som skolevei og til-/fra fritidsaktiviteter på stadionområdet. Plan og bygg vurderer at fortauet vil være et viktig tiltak for å bedre trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle myke trafikanter i området. Videre er det positivt at kryssene inn mot sidegatene strammes opp, noe som fører til en mer oversiktig trafikksituasjon og lavere hastighet inn mot kryssene.

Realisering av planen medfører ingen inngrep på private eiendommer og omhandler i all hovedsak omdisponering av allerede eksisterende trafikkareal (kjørebane og sideareal). Ved opparbeiding av fortau blir den gjenværende kjørebane smalere, noe som betyr at det ikke lenger vil være mulig med uregulert gateparkering i Eivind Jarls gate. Basert på observasjoner og befaringer i området er det stort sett gjester til området og tjenestebiler som benytter seg av muligheten til å parkere langs Eivind Jarls gate i dag. Etter bygging av fortauet må disse belage seg på å måtte gå litt lenger.

Beboerparkering er i gjeldende planer og eksisterende situasjon løst i sidegatene eller på egen eiendom. Ingen av eiendommene langs strekningen har juridiske rettigheter med krav til å parkere i Eivind Jarls gate i dag. Det er likevel gjort enkelte tilpasninger i planen for å opprettholde areal til gateparkering der det er mulig, slik som ved Johan Øydegards vei nr. 3 som har inngang direkte fra Eivind Jarls gate.

Fordi området er sentralt plassert med gå- og sykkelavstand til sentrum, skole, barnehager, dagligvare osv. er fjerning av *muligheten* for gateparkering i planområdet vurdert som en nødvendig og akseptabel konsekvens for å oppnå tilstrekkelig trafikksikkerhet langs Eivind Jarls gate.

Se planbeskrivelsen for vurdering og beskrivelse av øvrige tema som skal omtales i plansaker.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Prosjektet skal gjennomføres av kommunen ved ingeniørvesenet og er foreløpig estimert til å koste rundt 8 millioner. Det vil i tillegg føre til en økning i de årlige driftskostnadene på ca. 175 000 kr. Økte driftskostnader foreslås lagt inn ved rullering av handlingsprogrammet.

Oppstart for gjennomføring av planen er planlagt til sommer 2025, og ferdigstilling i løpet av vinteren 2025/2026.

Oppsummering

Plan- og bygningssjefen mener planforslaget vil bidra til å bedre trafikksikkerheten for myke trafikanter i området. Plan- og bygningssjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Linn Kristine Kvammen, 10.03.2025

Sak 70/25: 1674 Detaljregulering, Lindebø/Skålevik - areal B0 - endring av reguleringsplan - Offentlig ettersyn

Vedlegg

1. Plankart, sist datert 04.02.25
2. Bestemmelser, sist datert 04.02.25
3. Planbeskrivelse, sist datert 04.02.25
- 4a. Situasjonsplan datert 04.02.25
- 4b. Illustrasjoner og snitt datert 04.02.25
- 4c. Sol- og skyggeanalyse datert 08.10.24
- 5a. Overvannsnotat
- 5b. Overvannsnotat - tegninger
6. Sjekkliste for risiko og sårbarhet datert 08.10.24
7. Uttalelser til varsel om oppstart
8. Forslag til justering felt BKS1



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025004547
Saksbehandler Åsmund Åmdal

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	27.03.2025	70/25

1674 DETALJREGULERING, LINDEBØ/SKÅLEVİK - AREAL B0 - ENDRING AV REGULERINGSPLAN - OFFENTLIG ETTERSYN

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 27.03.2025 SAK 70/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

1. Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Lindebø/Skålevik – areal B0 med plankart sist datert 04.02.2025 og bestemmelser sist datert 04.02.2025, ut til offentlig ettersyn. (10/1)
2. Det bes spesielt om å høre:
 - Alternativ plassering av lekeplass
 - I hjertet av byggeområdet med stier fra alle boenhetene (Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

- «1. Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Lindebø/Skålevik – areal B0 med plankart sist datert 04.02.2025 og bestemmelser sist datert 04.02.2025, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må plankartet endres slik at:
 - a. Byggegrense i BKS1 trekkes bort fra skrent i øst slik det fremgår av saksinnstillingen.
3. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må bestemmelsene endres slik at:
 - a. I felt BKS1 tillates 6 boenheter.
 - b. Bygningene innenfor BKS1-8 skal ha saltak med vinkel mellom 25 og 35 grader.
4. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må beskrivelse og illustrasjoner rettes opp slik at de samsvarer med endringene i pkt 2 og 3.»

KRF fremmet følgende tilleggsforslag:

- «Det bes spesielt om å høre:
- Alternativ plassering av lekeplass.

- I hjertet av byggeområdet med stier fra alle boenhetene.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling pkt. 1 ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (MDG).

Plan- og bygningssjefens innstilling pkt. 2 falt med 7 mot 4 stemmer (AP, Grønt, MDG, SV).

Plan- og bygningssjefens innstilling pkt. 3 falt med 6 mot 5 stemmer (AP, Grønt, MDG, PP, SV).

Tilleggsforslaget fra KRF ble enstemmig vedtatt.

Plan- og bygningssjefens innstilling pkt. 4 ble ikke votert over.

28.03.2025

Sak 71/25: 1630 Detaljregulering Lauvåsen felt B7 og F1 - offentlig ettersyn

Vedlegg

1630 Detaljregulering Lauvåsen felt B7 og F1 _plankart 070325 _offentlig ettersyn

1630 Detaljregulering Lauvåsen felt B7 og F1 _bestemmelser 070325 _offentlig ettersyn

1630 Detaljregulering Lauvåsen felt B7 og F1 _planbeskrivelse 070325 _offentlig ettersyn

Vedlegg 1_1630 Detaljregulering Lauvåsen felt B7 og F1 _illustrasjonsplan _offentlig ettersyn

Vedlegg 2_1630 Detaljregulering Lauvåsen felt B7 og F1 _snitt og detaljillustrasjoner _offentlig ettersyn

Vedlegg 3_1630 Detaljregulering Lauvåsen felt B7 og F1 _plan og profil for veier _offentlig ettersyn

Vedlegg 4_1630 Detaljregulering Lauvåsen felt B7 og F1 _støyrapport med vedlegg _offentlig ettersyn

Vedlegg 5_1630 Detaljregulering Lauvåsen felt B7 og F1 _rammeplan VA _foreløpig versjon _offentlig ettersyn

Vedlegg 6_1630 Detaljregulering Lauvåsen felt B7 og F1 _notat overvannshåndtering _offentlig ettersyn

Vedlegg 7_1630 Detaljregulering Lauvåsen felt B7 og F1 _støyskjerm E18 _offentlig ettersyn

Vedlegg 8_1630 Detaljregulering Lauvåsen felt B7 og F1 _ROS sjekklister 070325 _offentlig ettersyn

Vedlegg 9_1630 Detaljregulering Lauvåsen felt B7 og F1 _Alle innspill samlet _offentlig ettersyn



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022031170
Saksbehandler Ellinor Borgi

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	27.03.2025	71/25

1630 DETALJREGULERING LAUVÅSEN FELT B7 OG F1 - OFFENTLIG ETTERSYN

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 27.03.2025 SAK 71/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Lauvåsen felt B7 og F1 med plankart sist datert 07.03.25 og bestemmelser sist datert 07.03.25, ut til offentlig ettersyn.
(10/1)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Lauvåsen felt B7 og F1 med plankart sist datert 07.03.25 og bestemmelser sist datert 07.03.25, ut til offentlig ettersyn.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (MDG).

28.03.2025

Sak 72/25: Pålsneset - mindre endring - GB 416/3 - gesimshøyde og møneretning. Vedtak

Vedlegg

1. Plankart datert 23.02.2024
2. Reguleringsbestemmelser datert 23.02.2024
3. Søknad om mindre endring av reguleringsplan for pålsneset
4. Utfyllende søknad
5. Høringsbrev
6. Skisser over planlagt bebyggelse
7. Høringsinnspill
8. Plankart vedtatt 22.03.2012
9. Reguleringsbestemmelser vedtatt 22.03.2012
10. Meklingsresultat 2012



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023016626
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	27.03.2025	72/25

PÅLSNESET - MINDRE ENDRING - GB 416/3 - GESIMSHØYDE OG MØNERETNING. VEDTAK

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 27.03.2025 SAK 72/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Pålsneset med plankart og bestemmelser datert 23.02.2024, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.
(Enst.)

28.03.2025

Sak 73/25: 19700129 E3 Detaljregulering Stokkelandsskogen - mindre endring - Høgskoleveien 57 - vedtak

Vedlegg

Vedlegg 1_Endret plankart 240225_Mindre endring 19700129 E3_Stokkelandsskogen_Høyskolevegen 57

Vedlegg 2_Endrede bestemmelser 240225_Mindre endring 19700129 E3_Stokkelandsskogen_Høyskolevegen 57

Vedlegg 3_Tidligere gjeldende plankart Stokkelandsskogen vedtatt 29011970

Vedlegg 4_Tidligere gjeldende bestemmelser Stokkelandsskogen vedtatt 29011970

Vedlegg 5_Søknad datert 170925_Mindre endring 19700129 E3

Vedlegg 6_Alle høringsinnspill samlet_Mindre endring 19700129 E3

Vedlegg 7_Forslagstillers kommentarer_Mindre endring 19700129 E3



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024006916
Saksbehandler Ellinor Borgi

Behandlet av	Møtedato	Saknr
Areal- og miljøutvalget	10.04.2025	
Areal- og miljøutvalget	27.03.2025	73/25

19700129 E3 DETALJREGULERING STOKKELANDSSKOGEN - MINDRE ENDRING - HØGSKOLEVEIEN 57 - VEDTAK

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 27.03.2025 SAK 73/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befarings.
(Enst.)

Habilitet:

Repr. Atle Aasen (KRF), ba utvalget vurdere sin habilitet da hans ektefelle eier Høgskoleveien 16, fvl § 6 første ledd bokstav b).

Votering:

Repr. Atle Aasen (KRF), ble enstemmig erklært habil. Fvl § 6 første ledd bokstav b), fvl § 8.

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avviser mindre endring av reguleringsplan for Stokkelandsskogen med plankart sist datert 24.02.25 og bestemmelser sist datert 24.02.25, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.»

Høyre fremmet følgende utsettelsesforslag:

«Saken utsette for befarings.»

Voteringer:

Høyres utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

28.03.2025

Sak 74/25: Telandsveien 229 - 480/21 - slukkevann - førstegangsbehandling

Vedlegg

1. Situasjonkart
2. Søknad om dispensasjon
3. Brannteknisk notat
4. Uttalelse til dispensasjon fra brannvesenet
5. Uttalelse om slukkevann fra brannvesenet



Dato 11. mars 2025
Saksnr.: BYGG-24/01194-23
Saksbehandler Håkon Andre Arnesen
Godkjent av Arne Kjell Brues
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
27.03.2025

Telandsveien 229 - 480/21 – søknad om dispensasjon fra krav til slukkevann

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra plan og bygningsloven § 27-1 vedrørende krav til slukkevann, jf. plan og bygningsloven § 19-2.

Areal- og miljøutvalget finner at fordelene ved en dispensasjon ikke er klart større enn ulempene og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.

Sammendrag

Det er søkt om dispensasjon fra plan og bygningslovens § 27-1, om krav til tilstrekkelig slukkevann, i forbindelse med oppføring av en ny fritidsbolig. Det er i søknaden vist til at man mener at de hensyn som lovbestemmelsen er ment å skulle ivareta ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at en oppfyllelse av lov og forskriftskrav vil medføre en uforholdsmessig kostnad.

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at en dispensasjon i denne saken har andre fordeler enn sparte utgifter for tiltakshaver. Plan- og bygningssjefen kan på denne bakgrunn ikke se at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene, og vi anbefaler at Areal- og miljøutvalget avslår søknaden om dispensasjon.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder
Sign.

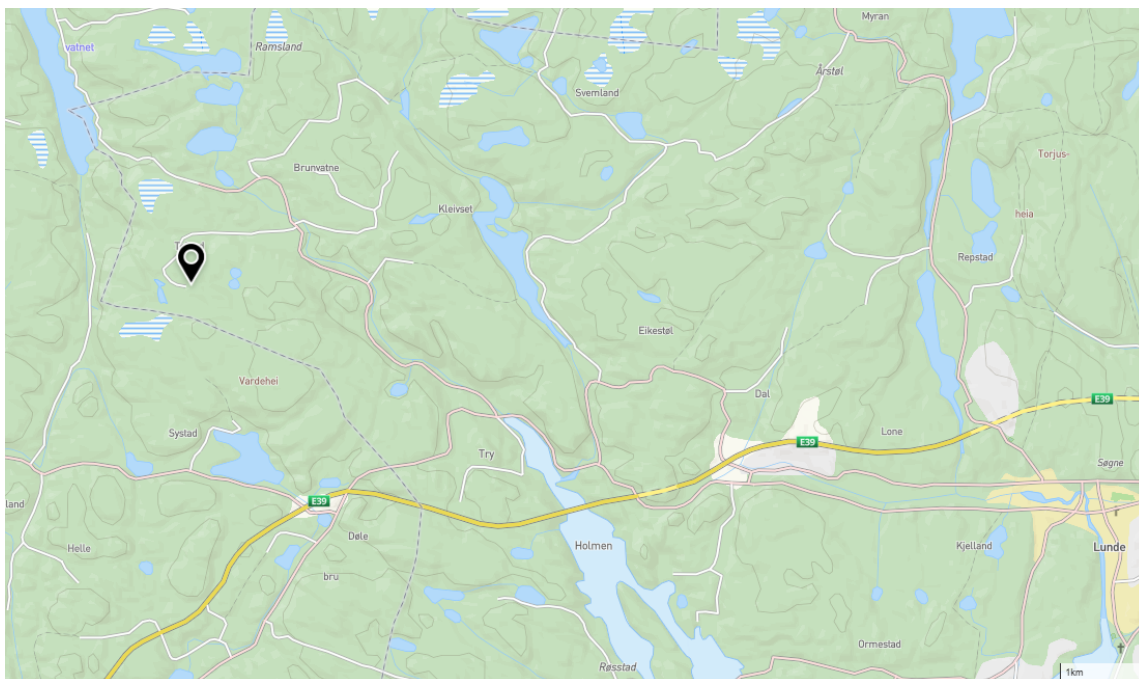
Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

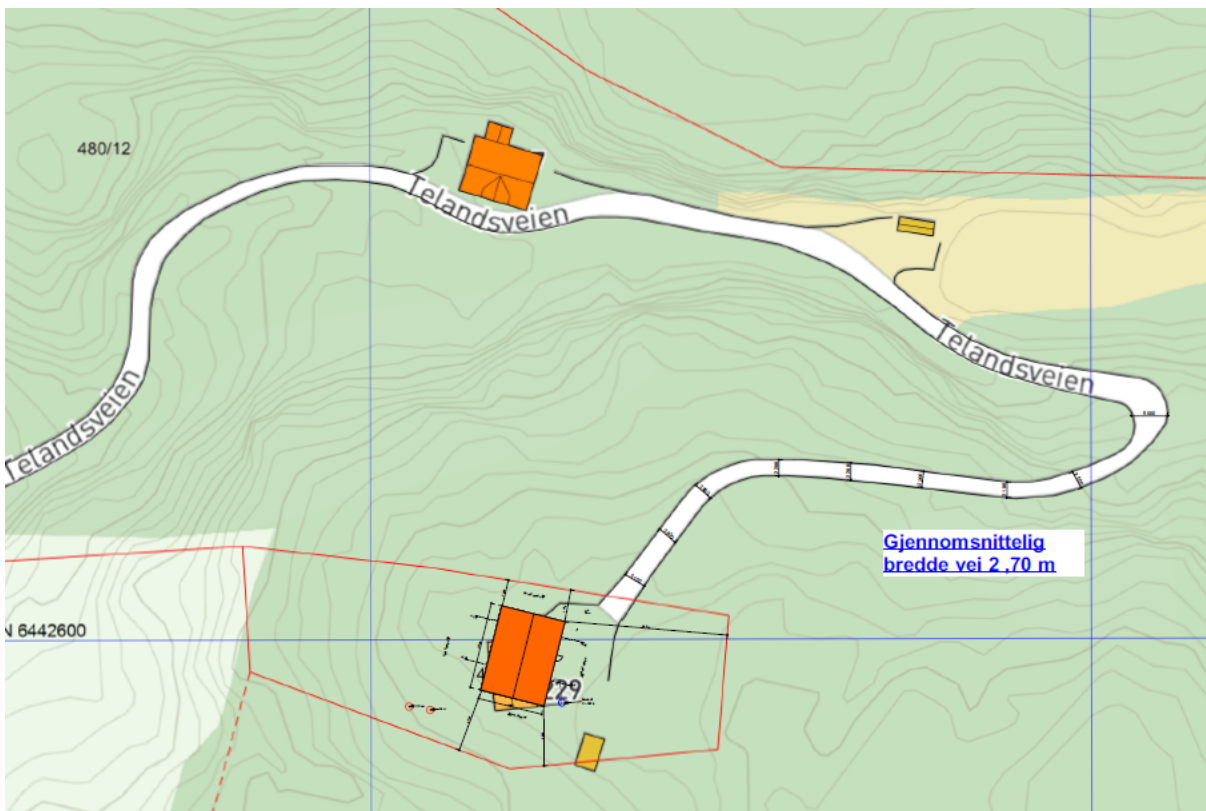
1. Situasjonsskart
2. Søknad om dispensasjon
3. Brannteknisk notat
4. Uttalelse til dispensasjon fra brannvesenet
5. Uttalelse om slukkevann fra brannvesenet

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Situasjonskart:



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF i kommuneplanen for Kristiansand kommune. Hensynsone T5 – Grønnstruktur.

Eksisterende forhold

Eiendommen har et areal på 1462 m². Tidligere oppført hytte på eiendommen har brent, og det er i rammetillatelse datert 05.07.2024 innvilget tillatelse for riving av tidligere oppført hytte, oppføring av ny fritidsbolig og etablering av vei fram til ny fritidsbolig. Eiendommen er ikke tilknyttet kommunalt vann- og avløp. Avløpsanlegg for kloakk fra hytte er godkjent i eget vedtak i sak BYGG-24/01121.

Det er som vilkår for dispensasjon i rammetillatelsen satt at dokumentasjon på tilstrekkelig slukkevann må innsendes ved søknad om igangsettingstillatelse

Søknaden

Det er den 03.12.2024 mottatt søknad om dispensasjon fra plan og bygningslovens § 27-1, krav til slukkevann. Plan og bygningsseksjonen varslet i oversendelse den 13.01.2025 om at det går mot et avslag på den omsøkte dispensasjonen.

I oversendelse mottatt 29.01.2025 har ansvarlig søker bedt om at søknaden stilles i bero ut februar måned.

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden om dispensasjon har vært forelagt Kristiansand brann og redning for uttalelse.

De skriver i sin uttalelse at:

"Det vises til dispensasjonssøknad – slukkevann Telanderveien 229. Kristiansandsregionen brann og redning (KBR) anser risikovurdering og konklusjon i brannteknisk notat fra Consult gruppen som godt nok med tanke på å kunne dispensere fra krav om slukkevann i denne saken."

Plan- og bygningsseksjonens vurdering

Det følger av plan og bygningslovens § 27-1 i første ledd, første setning:

«Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slukkevann.»

Videre gir Byggeteknisk forskrift (TEK17) med veileder bestemmelser om hvordan man tilrettelegger for rednings- og slukkemannskap. Det følger av TEK17 § 11-17, andre ledd i veilederen bokstav E i første ledd at:

"Plan- og bygningsloven krever forsvarlig adgang til slukkevann for bygninger som brukes til opphold for mennesker eller dyr."

Videre følger det av andre ledd at:

"Plan- og bygningsloven § 27-1 krever at bygning må ha forsvarlig adgang til slukkevann. Det er tiltakshavers ansvar, ofte gjennom ansvarlig prosjekterende, å få avklart hvorvidt det er forsvarlig adgang til slukkevann."

I sjette ledd er det angitt at:

"Dersom det skal prosjekteres med tankbil som løsning for slukkevann, og denne løsningen ikke fremgår av brann- og redningsvesenets analyser eller slukkevannskart, må dette avklares med det lokale brann- og redningsvesenet. Brann- og redningsvesenet avgjør om tankbil kan brukes eller ikke. Dersom brann- og redningsvesenet ikke aksepterer bruk av tankbil, må slukkevann løses på en annen måte."

Når det gjelder slukkevannskapasiteten, følger det av preaksepterte ytelser for vannforsyning utendørs i veilederen til TEK17 § 11-17, andre ledd, i pkt. 5 at slukkevannskapasiteten må være minst 1200 liter per minutt i småhusbebyggelse.

Kristiansadregionens brann og redning IKS er blitt forespurt om tankbil kan legges til grunn som slukkevannskilde. Til dette spørsmålet har de i e-post datert 02.07.2024 gitt følgende tilbakemelding:

"Dette betyr at kriteriene for at brannvesenets tankbil kan legges til grunn som slukkevannskilde i byggesaken, ikke er tilfredstilt".

Brannvesenets tankbil kan etter dette ikke legges til grunn som løsning for tilstrekkelig slukkevann.

Tiltakshaver mener at preakseptert løsning for ivaretagelse av slukkevann blir for kostnadskrevenende. Tiltakshaver har derfor søkt om dispensasjon fra plan- og bygningenslovens krav til slukkevann.

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

Søkers begrunnelse for dispensasjon

- Kristiansand og Søgne er sammenslått til en kommune. Vi har fått bekreftet av brannvesenet, at brannstasjonen i Kristiansand har fullt bemannet passende tankbil, som forskriften om § 21 sier, så er det tilstrekkelig at kommunens brannvesen disponerer passende tankbil. Vi mener det vil være meget uheldig hvis det er tilstrekkelig med tankbilen, for områdene i gamle Kristiansand kommune og ikke i nye Kristiansand kommune.
- Tiltakshaver har også fått utarbeidet at brannteknisk notat av et ansvarlig foretak, med kompetanse innen brannprosjektering.
- Hensyntatt kravet om 1 times tapping med kapasitet på 1 200 liter/min, må en eventuell vanntank, i henhold til VTEK17, ha minimum volum på 72 m³. En slik vanntank vil være vesentlig overdimensjonert for faktisk bruk. Ser man det i sammenheng med sannsynligheten for brann og konsekvens ved brann, er kost-/nytteverdien vanskelig å forsvare.
- Verken personsikkerhet eller verdisikkerhet betinget av tilgjengelig slukkevann i henhold til TEK17/VTEK17. I lys av dette anses kostnader knyttet til tiltak for tilstrekkelig slukkevann å være uforholdsmessig store vurdert mot reell verdi av tiltakene.
- Imidlertid vil mulig brannspredning til nærliggende natur representere en fare for miljø og samfunn, hvor det bør utføres risikoreducerende tiltak som følge av manglende slukkevann for brannvesenet. CGR anbefaler å fjerne vegetasjon som ligger nærmere enn 8 meter fra hytta.
- Det nevnes at både Søgne brannstasjon (17 km) og Kristiansand brannstasjon (30 km) har tilgang på tankbil, som vil kunne benyttes til å redusere fare for brannsmitte til nærliggende natur.
- Dersom det skal benyttes nedgravd vanntank for å dekke krav om tilstrekkelig slukkevann, må tanken i henhold til preaksepterte ytelser gitt av VTEK17, ha et volum på minimum 72 m³ * CGR har i dette notatet konkludert med at nedgravd tank vil ha neglisjerbar virkning på person- og verdisikringen av brannobjektet.

- Ved brann i hytta vil det mest nærliggende scenariet være at hytta brenner opp, uten spredningsfare til andre bygg, uavhengig av tilgjengeligheten på slukkevann i området.
- Faren for skogbrann er til stede, imidlertid vil både tankbiler fra kommunens lokale brannvesen, samt slokking fra helikopter ha større verdi enn en nedgravd tank i dette scenariet. For å redusere risiko for skogbrann, anbefaler CGR å fjerne vegetasjon som ligger nærmere hytta enn 8 meter.

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

Hensynet bak lovens krav til slukkevann

Hensynet bak lovens krav om forsvarlig adgang til slukkevann er satt av personsikkerhetshensyn (liv og helse), hensyn til verdisikring og hensyn til miljø og samfunn enten fra brannen i tiltaket i form av røyk og direkte utslipp, eller spredning til terreng eller andre bygninger.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Det er søkt om dispensasjon fra plan og bygningslovens § 27-1 krav til slukkevann.

Det er i dispensasjonssøknaden vist til brannteknisk notat fra Consultgruppen. Consultgruppen konkluderer med følgende:

Dersom det skal benyttes nedgravd vanntank for å dekke krav om tilstrekkelig slukkevann, må tanken i henhold til preaksepterte ytelser gitt av VTEK17, ha et volum på minimum 72 m³.

CGR har i dette notatet konkludert med at nedgravd tank vil ha neglisjerbar virkning på person- og verdisikringen av brannobjektet. Ved brann i hytta vil det mest nærliggende scenariet være at hytta brenner opp, uten spredningsfare til andre bygg, uavhengig av tilgjengeligheten på slukkevann i området.

Faren for skogbrann er til stede, imidlertid vil både tankbiler fra kommunens lokale brannvesen, samt slokking fra helikopter ha større verdi enn en nedgravd tank i dette scenariet. For å redusere risiko for skogbrann, anbefaler CGR å fjerne vegetasjon som ligger nærmere hytta enn 8 meter.

Dispensasjonssøknaden har vært oversendt KBR for uttalelse. De svarer følgende i epost av 10.12.24:

Det vises til dispensasjonssøknad – slukkevann Teland sveien 229. Kristiansandsregionen brann og redning (KBR) anser risikoverurdering og konklusjon i brannteknisk notat fra Consultgruppen som godt nok i forhold til å kunne dispensere fra krav om slukkevann i denne saken.

Dispensasjonsbestemmelsen oppstiller to kumulative vilkår for at dispensasjon skal kunne gis. For det første kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon i den konkrete saken være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vilkårene må tolkes i lys av at dispensasjonsbestemmelsen kun er ment å være en snever unntaksregel.

Kommunen legger i denne saken til grunn at hytten er lokalisert i område med svært lite bebyggelse, samt store avstander mellom byggene. Brannotatet viser at det kan være fare for brannspredning til skog. Det fremheves i rapporten at avbøtende tiltak mot dette kan være et vilkår om å fjerne vegetasjon som ligger nærmere hytten enn 8 m.

Kommunen legger videre vekt på at uttalelsen fra KBR om at notatet fra Consultgruppen er godt nok til å kunne dispensere fra krav til slukkevann.

Plan- og bygningssjefen finner på denne bakgrunn at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, dersom det tas inn vilkår som beskrevet ovenfor.

Spørsmålet blir så om fordelene er klart større enn ulempene.

Brannkravene som kommer frem av regelverket, har til hensikt å bedre sikkerheten i bygg. For at dispensasjon skal kunne gis, må det kunne påvises klare fordeler ved at kravene fravikes. Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det foreligger slike relevante, klare og positive fordeler i denne saken.

I denne saken er det først og fremst økonomiske hensyn som ligger bak søknaden om dispensasjon. Etter plan- og bygningssjefens vurdering tar notatet fra Consultgruppen først og fremst hensyn til brannsikkerhet i et kost-/nytteperspektiv, hvor kostnadene med å etablere forskriftsmessig brannsikring er vurdert opp mot risiko/sannsynlighet for brann, jf rapporten:

Dersom preaksepterte ytelser ikke kan oppnås innenfor forsvarlige økonomiske rammer, må det gjøres en risikovurdering med vurderte brannscenarier, sannsynlighet og konsekvens ved brann, slik at et hensiktsmessig nivå av brannsikkerhet kan oppnås i et fornuftig kost-/nytteperspektiv.

Det kommer frem av Statsforvalteren i Agders dispensasjonsveileder (2019) s. 16 at et dispensasjonsvedtak normalt ikke kan begrunnes med økonomiske årsaker. I utgangspunktet er det areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante fordeler i en dispensasjonsvurdering. Hensynet bak bestemmelsen er sikkerhet mot brann, både personsikkerhet, verdisikring og sikkerhet mot brannspredning. Plan- og bygningssjefen kan ikke se at en dispensasjon i denne saken har andre fordeler enn sparte utgifter for tiltakshaver. Kommunen har heller ikke tidligere dispensert fra tekniske krav til brannsikkerhet.

Plan- og bygningssjefen kan på denne bakgrunn ikke se at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene, og vi anbefaler at Areal- og miljøutvalget avslår søknaden om dispensasjon. Dersom utvalget finner at vilkårene er oppfylt, anbefales at det stilles vilkår om avbøtende tiltak, eksempelvis å fjerne vegetasjon som ligger nærmere hytten enn 8 m, jf. forslag i brannrapport utarbeidet av tiltakshaver.