

REFERAT By- og stedsutviklingsutvalget d. 20-08-2020

Møtedato Torsdag d. 20. august 2020 kl. 09:00

Møtested Søgne rådhus, Tangvall

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 11.6.2020.....	3
Møtedokumenter.....	5
Fruens alle 14 - 9/34 - søknad om dispensasjon.....	18
Fosseviga 61, fremstilling til BSU - avslag på dispensasjoner i 100-metersbelte og ved statlig sikret	22
Skudeviga - saksfremlegg til BSU - avslag på dispensasjon fra plankrav for bolig på uegnet tomt....	24
1567 Detaljregulering Masseuttak Finsland - offentlig ettersyn.....	31
Liane - detaljregulering - offentlig ettersyn.....	46
Ålefjærveien 154 - 116/4 klage på avslag etter jordloven § 12.....	57
470/5 og 6 - behandling av klage - avslag på omdisponering av dyrka jord.....	63
22/17 - behandling av klage - avslag på omdisponering av dyrka jord.....	69
Detaljregulering - Svanedamsveien/Fiskåtangen –fastsettelse av planprogram.....	75
Mæbø - 1/334 og 1/335 - Fremlegg til BSU - avslag på dispensasjon for del av brygge.....	81
Høring - forslag til endringer i plan- og bygningsloven mv. (regional plan, dispensasjon m.m.).....	86
Referatsaker til by- og stedsutviklingsutvalget 20.8.2020.....	90

Sak 80/20: Protokoll fra møte i by- og stedsutviklingsutvalget 11.6.2020

Vedlegg

Protokoll By- og stedsutviklingsutvalget 11.06.2020



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020001368
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	20.08.2020	80/20

PROTOKOLL FRA MØTE I BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET 11.6.2020

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 20.08.2020 SAK 80/20

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner protokollen fra møte 11.6.2020.
(Enst.)

21.08.2020

Sak 2020001368-56: Møtedokumenter

Vedlegg

Møteinnkalling By- og stedsutviklingsutvalget 20.08.2020



PROTOKOLL BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET

Dato: 20.08.2020
Sted: Søgne rådhus Tangvall
Behandlede saker: 80/20-92/2080/20 - 92/20
Møtets varighet: Kl. 13.30 til 16.30
Møteleder: Leder i utvalg Ole Magne Omdal

Utdelt i møte:

Ole Magne Omdal (SP)
Jannike Amalie Sveinsdatter Arnesen (AP)
Trond Henry Blattmann (AP)
Robin Hansson (SV)
Odd Nordmo (H)
Christine Alveberg (V)
Makvan Kasheikal (DEM)
Charlotte Beckmann Østeby (KRF)
Andreas Rolf Kvist Jacobsen (FRP)
Olav Homme (UAVH)
Elisabeth Garlie Udjus (MDG) for Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)

Til stede fra administrasjonen:

Byutviklingsdirektøren
Plan- og bygningssjefen
Byggesakslederen
Byingeniøren
Parksjefen
Utvalgssekretæren

Dessuten møtte:

Tone Mjøland, Barn og unges representant
Reidar Dahlmann, rådet for funksjonshemmede

Befaringer:

Sak 81/20 – 85/20



Behandling av utvalgssak

80/20 Protokoll fra møte i By- og stedsutviklingsutvalget 11.6.2020 (ark.nr. 2020001368)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner protokollen fra møte 11.6.2020.
(Enst.)

81/20 Fruens alle 14 - 9/34 - søknad om dispensasjon (ark.nr. 2020021865)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner i medhold av PBL § 19-2 omsøkte dispensasjoner fra reguleringsplanen med bestemmelser del B § 2, 4 og 5, del D § 1, reguleringsplanens angitte plassering og utnyttelse, og PBL § 1-8 for oppføring av ny bolig med BYA på 445m² og BRA på 485m² på vilkår.
Som vilkår settes:

- Maksimal gesimshøyde på ny bolig senkes med 0,5 meter, slik at hovedtaket får maksimal kotehøyde på 14,2 (m.o.h) og takoppbygg som vist får en maksimal kotehøyde på 15,1 (m.o.h)

(9/2)

By- og stedsutviklingsutvalget avslår i medhold av pbl § 19-2 jf. samme lov § 11-6 omsøkt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 7 b) og pbl § 1-8 for oppføring av annek. Det vises til plan- og bygningssjefens vurdering.
(6/5)

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner i medhold av PBL § 19-2 omsøkte dispensasjoner fra reguleringsplanens angitt plassering og utnyttelse, fra kommunedelplanens § 7 b) og fra PBL § 1-8 for oppføring av båtgarasje.

By- og stedsutviklingsutvalget gir i medhold av PBL § 19-2 omsøkt dispensasjon fra regulerte eiendomsgrenser og fra PBL § 1-8, og godkjenner omsøkte justering av eiendomsgrenser.

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner søknad om riving av eksisterende bygninger.

(Enst.)

Forslag:

KrF, H, FrP, DEM og UAVH fremmet følgende alternative forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner i medhold av PBL § 19-2 omsøkte dispensasjoner fra reguleringsplanen med bestemmelser del B § 2, 4 og 5, del D § 1, reguleringsplanens angitte plassering og utnyttelse, og PBL § 1-8 for oppføring av ny bolig med BYA på 445m² og BRA på 485m² på vilkår.
Som vilkår settes:



- Maksimal gesimshøyde på ny bolig senkes med 0,5 meter, slik at hovedtaket får maksimal kotehøyde på 14,2 (m.o.h) og takoppbygg som vist får en maksimal kotehøyde på 15,1 (m.o.h)

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner i medhold av PBL § 19-2 omsøkte dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 7 b) og PBL § 1-8 for oppføring av anneks/sjøbu på vilkår.

Som vilkår settes:

- Maksimal mønehøyde på anneks/sjøbu settes lik mønehøyde på eksisterende sjøbod, med en maksimal kotehøyde på 5,6 (m.o.h)
- Det må søkes om dispensasjon fra § 12-7 2) i TEK – krav til romhøyde

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner i medhold av PBL § 19-2 omsøkte dispensasjoner fra reguleringsplanens angitt plassering og utnyttelse, fra kommunedelplanens § 7 b) og fra PBL § 1-8 for oppføring av båtgarasje.

By- og stedsutviklingsutvalget gir i medhold av PBL § 19-2 omsøkt dispensasjon fra regulerte eiendomsgrenser og fra PBL § 1-8, og godkjenner omsøkte justering av eiendomsgrenser.

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner søknad om riving av eksisterende bygninger.»

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner i medhold av pbl § 19-2 omsøkte dispensasjoner fra reguleringsplanen med bestemmelser del B § 2, 4 og 5, del D § 1, reguleringsplanens angitte plassering og utnyttelse, og pbl § 1-8 for oppføring av ny bolig med BYA på 445m² og BRA på 485m² på vilkår. Det vises til plan- og bygningssjefens vurdering.

Som vilkår settes:

- Gesimshøyde senkes med 1 meter med utgangspunkt i FG underetasje kote 6,31, slik at hovedtaket får maksimal kotehøyde på 13,64 (m.o.h) og takoppbygg som vist får en maksimal kotehøyde på 14,56 (m.o.h)

By- og stedsutviklingsutvalget avslår i medhold av pbl § 19-2 jf. samme lov § 11-6 omsøkt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 7 b) og pbl § 1-8 for oppføring av anneks. Det vises til plan- og bygningssjefens vurdering.

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner i medhold av pbl § 19-2 omsøkte dispensasjoner fra reguleringsplanens angitt plassering og utnyttelse, fra kommunedelplanens § 7 b) og fra pbl § 1-8 for oppføring av båtgarasje på vilkår. Det vises til Plan- og bygningssjefens vurdering.

Som vilkår settes:

- Båtgarasjen må gis rett front mot sjøen som står vinkelrett på langveggene.

By- og stedsutviklingsutvalget gir i medhold av pbl § 19-2 omsøkt dispensasjon fra regulerte eiendomsgrenser og fra pbl § 1-8, og godkjenner omsøkte justering av eiendomsgrenser. Det vises til plan- og bygningssjefens vurdering.»

Voteringer:

Felles alternativt forslag, første avsnitt ble vedtatt med 9 mot 2 stemmer. 2 stemte for plan- og bygningssjefen innstilling, SV og MDG.

Plan- og bygningssjefens innstilling andre avsnitt ble vedtatt 6 mot 5 stemmer. DEM, KRF, UAVH, FRP og Høyre stemte for det alternative forslaget.



Felles alternativt forslag, tredje avsnitt enstemmig vedtatt. Tredje avsnitt i plan- og bygningssjefens innstilling falt.

82/20 Fosseviga 61, fremstilling til BSU - avslag på dispensasjoner i 100-metersbelte og ved statlig sikret friluftsområde
(ark.nr. 2020019169)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutvalget tar klagen fra søker, datert til 23.04.2020 til følge. Dispensasjonen vil ikke virke ytterligere privatiserende i området, og vil ikke medføre presedens.
(7/4)

Forslag:

FRP, DEM Høyre, Venstre og KRF fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutvalget tar klagen fra søker, datert til 23.04.2020 til følge. Dispensasjonen vil ikke virke ytterligere privatiserende i området, og vil ikke medføre presedens.»

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 17.04.2020. Klagen fra søker datert 23.04.2020 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Agder for endelig klagebehandling.»

Voteringer:

Det alternative fellesforslaget ble vedtatt 7 mot 4, plan- og bygningssjefens innstilling fikk 4 stemmer og falt, AP, MDG og SV.

83/20 Skudeviga - saksfremlegg til BSU - avslag på dispensasjon fra plankrav for bolig på uegnet tomt
(ark.nr. 2020006828)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 13.05.2020. Plankravet for oppføring enebolig på garasjetomt avslås. Klagen fra tiltakshaver datert 01.06.2020 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Agder for endelig klagebehandling.
(7/4)

Forslag:

FRP, DEM og Høyre fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget tar klagen datert til 01.06.2020 til følge. Det gis dispensasjon for plankravet for oppføring av bolig på tomten. Vi forutsetter at boligen tilfredsstiller de lover og forskrifter som foreligger».



Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 13.05.2020. Plankravet for oppføring enebolig på garasjetomt avslås. Klagen fra tiltakshaver datert 01.06.2020 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Agder for endelig klagebehandling.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble plan- og bygningssjefens innstilling vedtatt med 7 mot 4. DEM, FRP, UAVH og Høyre stemte for det alternative forslaget.

84/20 1567 Detaljregulering Masseuttak Finsland - offentlig ettersyn
(ark.nr. 2020007935)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for masseuttak Finsland med plankart sist datert 05.06.20 og bestemmelser sist datert 05.06.20, ut til offentlig ettersyn.

(Enst.)

85/20 Liane - detaljregulering - offentlig ettersyn
(ark.nr. 2020007956)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Liane med plankart sist datert 02.07.2020 og bestemmelser sist datert 28.06.2020 ut til offentlig ettersyn
2. I tillegg skal det legges ut et plankart i tråd med følgende endringer:
 - a. Tomt mrk. BFR8, med tilhørende brygge (BSB 6), vei og parkeringsplass (SPA 4) tas ut av planen.
 - b. Uthus på tomt mrk BBS 2, 4 og 5 tas ut av planen.
 - c. Deler av BBS 5 reguleres til friluftsområde.
 - d. Deler av brygge på BBS 4 tas ut, og reguleres som friluftsområde
 - e. Brygge på BBS 2 reduseres til 4 meter bryggefront.
3. I tråd med revidert plankart skal det legges ut bestemmelser med følgende endringer:
 - a. Det ikke tillates oppføring av anneks eller uthus på tomt BFR 5.
 - b. Det ikke tillates oppføring av anneks på BFR 9
 - c. Uthus på tomt mrk BBS 2, 3, 4 og 5 tas ut av planen

(Enst)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:



1. «By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Liane med plankart sist datert... og bestemmelser sist datert 28.06.2020 ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må plankartet endres slik at:
 - a. Tomt mrk. BFR8, med tilhørende brygge (BSB 6), vei og parkeringsplass (SPA 4) tas ut av planen.
 - b. Uthus på tomt mrk BBS 2, 4 og 5 tas ut av planen.
 - c. Deler av BBS 5 reguleres til friluftsområde.
 - d. Deler av brygge på BBS 4 tas ut, og reguleres som friluftsområde
 - e. Brygge på BBS 2 reduseres til 4 meter bryggefront.
3. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må bestemmelsene endres slik at:
 - a. Det ikke tillates oppføring av anneks eller uthus på tomt BFR 5.
 - b. Det ikke tillates oppføring av anneks på BFR 9
 - c. Uthus på tomt mrk BBS 2, 3, 4 og 5 tas ut av planen.»

By- og stedsutviklingsutvalget fremmet følgende alternative forslag:

1. «By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Liane med plankart sist datert 02.07.2020 og bestemmelser sist datert 28.06.2020 ut til offentlig ettersyn
2. I tillegg skal det legges ut et plankart i tråd med følgende endringer:
 - a. Tomt mrk. BFR8, med tilhørende brygge (BSB 6), vei og parkeringsplass (SPA 4) tas ut av planen.
 - b. Uthus på tomt mrk BBS 2, 4 og 5 tas ut av planen.
 - c. Deler av BBS 5 reguleres til friluftsområde.
 - d. Deler av brygge på BBS 4 tas ut, og reguleres som friluftsområde
 - e. Brygge på BBS 2 reduseres til 4 meter bryggefront.
3. I tråd med revidert plankart skal det legges ut bestemmelser med følgende endringer:
 - a. Det ikke tillates oppføring av anneks eller uthus på tomt BFR 5.
 - b. Det ikke tillates oppføring av anneks på BFR 9
 - c. Uthus på tomt mrk BBS 2, 3, 4 og 5 tas ut av planen»

Voteringer:

Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt. Plan- og bygningssjefens innstilling falt.

86/20 Ålefjærveien 154 - 116/4 klage på avslag etter jordloven § 12
(ark.nr. 2020007877)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder parksjefens vedtak av 03.04.2020.

Klagen fra søker datert 19.05.2020 tas ikke til følge. Saken oversendes til Fylkesmannen i Agder for endelig avgjørelse.
(Enst.)



87/20 470/5 og 6 - behandling av klage - avslag på omdisponering av dyrka jord

(ark.nr. 2020036968)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befaring.
(9/2)

Forslag:

FRP fremmet følgende forslag:
«Saken utsettes for befaring.»

Parksjefen fremmet følgende innstilling:

By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder parksjefens vedtak av 15.5.2020. Klagen fra søker datert 2.6.2020 tas ikke til følge. Saken oversendes til Fylkesmannen i Agder for endelig avgjørelse.

Voteringer:

FRPs utsettelsesforslag ble vedtatt 9 mot 2 stemmer, AP.

88/20 22/17 - behandling av klage - avslag på omdisponering av dyrka jord
(ark.nr. 2020079071)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befaring.
(Enst.)

Forslag:

AP fremmet følgende forslag:
«Saken utsettes for befaring.»

SP fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget finner etter en samlet vurdering at det foreligger særlige grunner til å tillate omdisponering av dyrket jord til adkomstvei til boligtomt som omsøkt. Det legges her vekt på at jordbruksinteressene i liten grad vil bli skadelidende ved gjennomføring av tiltaket. Jordet som berøres er lite egnet til moderne landbruksdrift da arealet er tidligere myr som det er vanskelig å få drenert. Samtidig medfører mye stein at det er vanskelig å pløye jordet. Videre vil veien ha en positiv virkning



for driften på jordene som ligger øst for bekken, som det i dag ikke er tilgang til med dagens jordbruksmaskiner. Etter utvalgets vurdering gjør bosettingshensynet seg gjeldene i området, og den omsøkte veien vil medvirke til at det blir bosetting på boligtomten som ble fradelt i 2017, Kristiansand kommune vedtak av 17.06.20 omgjøres. Kristiansand kommune tillater omsøkt omdisponering med hjemmel jordloven §9 av 0,2 – 0,3 daa fulldyrka jord for etablering adkomstvei til boligeiendom 22/1. Klagen tas til følge.»

Parksjefens fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder parksjefens vedtak av 17.6.2020.

Klagen fra søker datert 25.6.2020 tas ikke til følge. Saken oversendes til Fylkesmannen i Agder for endelig avgjørelse.»

Voterings:

APs utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

SPs forslag og parksjefens innstilling ble ikke votert over, men følger saken.

89/20 Detaljregulering - Svanedamsveien/Fiskåtangen –fastsettelse av planprogram
(ark.nr. 2020022098)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget fastsetter planprogram for Svanedamsveien/Fiskåtangen – detaljregulering, datert 03.04.20.
(Enst)

Forslag:

Venstre fremmet følgende protokolltilførsel:

- Takflater skal i størst mulig grad benyttes til produksjon av fornybar energi eller være grønne (sedumtak/vegetasjon el.)
- Alle p-plasser i garasjeanlegg skal tilrettelegges for el-billading.
- Det avsettes minimum 1 oppstillingsplass for sykkel pr 100 m² forretning/ kontor og 2 plasser pr boenhet. Sykkelparkering skal skje i tilknytning til innganger. Halvparten, og minimum 2 plasser pr boenhet, skal være overbygd.
- Tiltakshaver bes vurdere mulighetene for et «park and ride» anlegg.

KRF fremmet følgende protokolltilførsel:

KrF ber om at høringsinnspillene som har kommet inn blir nøye gjennomgått. Blant annet nevnes tennisbane, balløkke, mm. gjentakende. Tilgjengelig grøntareal i området er viktig. Trygg og sikker skolevei skal også ivaretas.

Voterings:

Plan- og bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.



90/20 Mæbø - 1/334 og 1/335 - Fremlegg til BSU - avslag på dispensasjon for del av brygge
(ark.nr. 2020006748)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befaring.
(9/2)

Forslag:

SP fremmet følgende forslag:
Utsette saken for befaring.

Plan- og bygningssjefens innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 14.04.2020. Klagen fra søker datert 04.05.2020 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Agder for endelig klagebehandling.»

Voteringer:

SPs utsettelsesforslag ble vedtatt med 9 mot stemmer, MDG og SV.

91/20 Høringssvar - forslag til endringer i plan- og bygningsloven mv. (regional plan, dispensasjon m.m.)
(ark.nr. 2020032870)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

1. By- og stedsutviklingsutvalget støtter forslag til endring i plan- og bygningsloven (pbl.) § 8-1 i form av et nytt tredje ledd som gir hjemmel til å gi forskrift om bruk av arealsoner i regional plan med arealdimensjon. En slik hjemmel vil gjøre det mulig å kreve at framstilling av kart til regional plan og regionale planbestemmelser skal følge gjeldende nasjonal fagstandard for slike planer.
(Enst.)
2. By- og stedsutviklingsutvalget støtter forslag til endring av pbl. hvor det foreslås et nytt andre ledd i § 12-6 for å presisere at hensynssone for videreføring av uendret reguleringsplan ikke skal brukes i detaljregulering.
(Enst.)
3. By- og stedsutviklingsutvalget støtter forslag til endring av pbl. § 19-2 andre ledd som regulerer kommunens adgang til å innvilge dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Endringen vil tydeliggjøre at det ikke kan dispenseres hvis hensynet til nasjonale og regionale hensyn blir vesentlig tilsidesatt.
4. By- og stedsutviklingsutvalget støtter forslag til endring av pbl. § 19-2 hvor det med begrunnelse om å styrke hensynet til det kommunale



selvstyret foreslås å fjerne kravet i andre ledd andre punktum om at fordelene ved å gi dispensasjon skal være «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».

5. By- og stedsutviklingsutvalget støtter forslag til endring av pbl. § 19-2 hvor det foreslås å oppheve § 19-2 fjerde ledd som har bestemmelser om at statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt i dispensasjonsvurderingen da denne nå er ivaretatt med de andre endringene.

(9/2)

6. By og stedsutvalget støtter forslaget om at det i Pbl. §19-2 tredje ledd endres fra tilgjengelig til universell utforming for å sikre formålet om at tilgjengelighet på likeverdige vilkår sikres.

(Enst.)

7. Fylkesmannen bør instrueres til å fokusere mer på regionale og nasjonale interesser enn takhøyder og -vinkler, avstand til nabogrenser og etasjetall

(8/3)

Forslag:

Høyre fremmet følgende forslag:

«Fylkesmannen bør instrueres til å fokusere mer på regionale og nasjonale interesser enn takhøyder og -vinkler, avstand til nabogrenser og etasjetall.»

SV og MDG fremmet forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget støtter ikke noen av forslagene til endringer i dispensasjonsbestemmelsene paragraf 19-2 andre ledd og paragraf 19-2 fjerde ledd.»

Rådet for funksjonshemmede fremmet følgende forslag:

«By og stedsutvalget støtter forslaget om at det i Pbl. §19-2 tredje ledd endres fra tilgjengelig til universell utforming for å sikre formålet om at tilgjengelighet på likeverdige vilkår sikres.»

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

1. «By- og stedsutviklingsutvalget støtter forslag til endring i plan- og bygningsloven (pbl.) § 8-1 i form av et nytt tredje ledd som gir hjemmel til å gi forskrift om bruk av arealsoner i regional plan med arealdimensjon. En slik hjemmel vil gjøre det mulig å kreve at framstilling av kart til regional plan og regionale planbestemmelser skal følge gjeldende nasjonal fagstandard for slike planer.
2. By- og stedsutviklingsutvalget støtter forslag til endring av pbl. hvor det foreslås et nytt andre ledd i § 12-6 for å presisere at hensynssone for videreføring av uendret reguleringsplan ikke skal brukes i detaljregulering
3. By- og stedsutviklingsutvalget støtter forslag til endring av pbl. § 19-2 andre ledd som regulerer kommunens adgang til å innvilge dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Endringen vil tydeliggjøre at det ikke kan dispenseres hvis hensynet til nasjonale og regionale hensyn blir vesentlig tilsidesatt.
4. By- og stedsutviklingsutvalget støtter forslag til endring av pbl. § 19-2 hvor det med begrunnelse om å styrke hensynet til det kommunale



selvstyret foreslås å fjerne kravet i andre ledd andre punktum om at fordelene ved å gi dispensasjon skal være «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».

5. By- og stedsutviklingsutvalget støtter forslag til endring av pbl. § 19-2 hvor det foreslås å oppheve § 19-2 fjerde ledd som har bestemmelser om at statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt i dispensasjonsvurderingen da denne nå er ivaretatt med de andre endringene.»

MDG fremmet følgende protokolltilførsel:

«Kristiansand kommune vil påpeke at høringsnotatet er skrevet i et juridisk språk som er vanskelig for ikke-jurister å forstå. Plan og bygningsloven berører svært mange mennesker, derfor er det ekstra viktig at statlige myndigheter bruker klart språk når man foreslår endringer i regelverket»

Voteringer:

Punkt 1 i plan- og bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.
Punkt 2 i plan- og bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.
Ved alternativ votering ble plan- og bygningssjefens innstilling vedtatt med 9 stemmer, mens MDG og SVs forslag fikk 2 stemmer, SV og MDG.
Rådet for funksjonshemmedes forslag ble enstemmig vedtatt.
Høyres forslag ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer, AP og MDG.

92/20 Referatsaker til By- og stedsutviklingsutvalget 20.8.2020 (ark.nr. 2020001368)

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget tar referatsakene til orientering.
(Enst)

Eventuelt

SP tok opp følgende:

- Bærekraftsrådgiver Kim Øvland kommer 24.september
- Studietur utsettes av hensyn til COVID-19

Byggesaksleder informerte:

Viser til e-post der en innbygger ønsker å ta opp sak til ny behandling. Prinsipielt har klagefristen har gått ut og søker må i så fall søke på nytt.

FRP tok opp følgende sak:

En innbygger som bor i kommunal bolig har bedt kommunen om å ta grep for hvem som har ansvar for vedlikehold i hagen til denne kommunale boligen.

Parksjefen besvarte spørsmålet.



AP spurte om klager på støy fra Nupenparken og hva kommunen har tenkt å gjøre i saken. Byingeniøren besvarte spørsmålet.

Ordføreren orienterte om Støleheia, unntatt offentlighet iht. kommuneloven § 11-5 ledd b.

Sak 81/20: Fruens alle 14 - 9/34 - søknad om dispensasjon

Vedlegg

1. Følg brev til justert søknad
2. Søknad om dispensasjon
3. Estetisk Redegjørelse
4. Situasjonsskart og tegninger
5. Uttalelse fra Fylkesmannen i Agder
6. Uttalelse fra ingeniørvesenet
7. Uttalelse fra parkvesenet
8. E-post fra Naturvernforbundet i Agder
9. Bilde av strandsonen



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020021865
Saksbehandler Håkon Andre Arnesen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	20.08.2020	81/20

FRUENS ALLE 14 - 9/34 - SØKNAD OM DISPENSASJON

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 20.08.2020 SAK 81/20

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak/innstilling

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner i medhold av PBL § 19-2 omsøkte dispensasjoner fra reguleringsplanen med bestemmelser del B § 2, 4 og 5, del D § 1, reguleringsplanens angitte plassering og utnyttelse, og PBL § 1-8 for oppføring av ny bolig med BYA på 445m² og BRA på 485m² på vilkår.

Som vilkår settes:

- Maksimal gesimshøyde på ny bolig senkes med 0,5 meter, slik at hovedtaket får maksimal kotehøyde på 14,2 (m.o.h) og takoppbygg som vist får en maksimal kotehøyde på 15,1 (m.o.h)

(9/2)

By- og stedsutviklingsutvalget avslår i medhold av pbl § 19-2 jf. samme lov § 11-6 omsøkt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 7 b) og pbl § 1-8 for oppføring av anneks. Det vises til plan- og bygningssjefens vurdering.

(6/5)

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner i medhold av PBL § 19-2 omsøkte dispensasjoner fra reguleringsplanens angitt plassering og utnyttelse, fra kommunedelplanens § 7 b) og fra PBL § 1-8 for oppføring av båtgarasje.

By- og stedsutviklingsutvalget gir i medhold av PBL § 19-2 omsøkt dispensasjon fra regulerte eiendomsgrenser og fra PBL § 1-8, og godkjenner omsøkte justering av eiendomsgrenser.

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner søknad om riving av eksisterende bygninger.

(Enst.)

Forslag:

KrF, H, FrP, DEM og UAVH fremmet følgende alternative forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner i medhold av PBL § 19-2 omsøkte dispensasjoner fra reguleringsplanen med bestemmelser del B § 2, 4 og 5, del D § 1, reguleringsplanens angitte plassering og utnyttelse, og PBL § 1-8 for oppføring av ny bolig med BYA på 445m² og BRA på 485m² på vilkår.

Som vilkår settes:

- Maksimal gesimshøyde på ny bolig senkes med 0,5 meter, slik at hovedtaket får maksimal kotehøyde på 14,2 (m.o.h) og takoppbygg som vist får en maksimal kotehøyde på 15,1 (m.o.h)

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner i medhold av PBL § 19-2 omsøkte dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 7 b) og PBL § 1-8 for oppføring av anneks/sjøbu på vilkår.

Som vilkår settes:

- Maksimal mønehøyde på anneks/sjøbu settes lik mønehøyde på eksisterende sjøbod, med en maksimal kotehøyde på 5,6 (m.o.h)
- Det må søkes om dispensasjon fra § 12-7 2) i TEK – krav til romhøyde

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner i medhold av PBL § 19-2 omsøkte dispensasjoner fra reguleringsplanens angitt plassering og utnyttelse, fra kommunedelplanens § 7 b) og fra PBL § 1-8 for oppføring av båtgarasje.

By- og stedsutviklingsutvalget gir i medhold av PBL § 19-2 omsøkt dispensasjon fra regulerte eiendomsgrenser og fra PBL § 1-8, og godkjenner omsøkte justering av eiendomsgrenser.

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner søknad om riving av eksisterende bygninger.»

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner i medhold av pbl § 19-2 omsøkte dispensasjoner fra reguleringsplanen med bestemmelser del B § 2, 4 og 5, del D § 1, reguleringsplanens angitte plassering og utnyttelse, og pbl § 1-8 for oppføring av ny bolig med BYA på 445m² og BRA på 485m² på vilkår. Det vises til plan- og bygningssjefens vurdering.

Som vilkår settes:

- Gesimshøyde senkes med 1 meter med utgangspunkt i FG underetasje kote 6,31, slik at hovedtaket får maksimal kotehøyde på 13,64 (m.o.h) og takoppbygg som vist får en maksimal kotehøyde på 14,56 (m.o.h)

By- og stedsutviklingsutvalget avslår i medhold av pbl § 19-2 jf. samme lov § 11-6 omsøkt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 7 b) og pbl § 1-8 for oppføring av anneks. Det vises til plan- og bygningssjefens vurdering.

By- og stedsutviklingsutvalget godkjenner i medhold av pbl § 19-2 omsøkte dispensasjoner fra reguleringsplanens angitt plassering og utnyttelse, fra kommunedelplanens § 7 b) og fra pbl § 1-8 for oppføring av båtgarasje på vilkår. Det vises til Plan- og bygningssjefens vurdering.

Som vilkår settes:

- Båtgarasjen må gis rett front mot sjøen som står vinkelrett på langveggene.

By- og stedsutviklingsutvalget gir i medhold av pbl § 19-2 omsøkt dispensasjon fra regulerte eiendomsgrenser og fra pbl § 1-8, og godkjenner omsøkte justering av eiendomsgrenser. Det vises til plan- og bygningssjefens vurdering.»

Voteringer:

Felles alternativt forslag, første avsnitt ble vedtatt med 9 mot 2 stemmer. 2 stemte for plan- og bygningssjefen innstilling, SV og MDG.

Plan- og bygningssjefens innstilling andre avsnitt ble vedtatt 6 mot 5 stemmer. DEM, KRF, UAVH, FRP og Høyre stemte for det alternative forslaget.

Felles alternativt forslag, tredje avsnitt enstemmig vedtatt. Tredje avsnitt i plan- og bygningssjefens innstilling falt.

03.09.2020

Sak 82/20: Fosseviga 61, fremstilling til BSU - avslag på dispensasjoner i 100-metersbelte og ved statlig sikret friluftsområde

Vedlegg

Fosseviga - 7_476 - hytte - uttalelse fra Parkvesenet (2)

Kommentar til uttalelse fra Fylkesmannen (2)

Fylkesmannens uttalelse

Tegninger (4)

Situasjonsplan (12)

Infoskriv fra tiltakshaver (1)

Erklæring avstand grense (1)

Gjenpart av nabovarsel (2)

Søknad om dispensasjon (6)

Søknad om tiltak (1)

Fosseviga 61 - Ekstra dispensasjon.msg

Post_20200312_094344.pdf

Fosseviga 61, 7/476 - Avslag på dispensasjoner

BYGG-20_02330 - Fosseviga 61 - klage på vedtak.msg

Klage på vedtak.doc



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020019169
Saksbehandler Mari Gunnerud Haus

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	20.08.2020	82/20

FOSSEVIGA 61, FREMSTILLING TIL BSU - AVSLAG PÅ DISPENSASJONER I 100-METERSBELTE OG VED STATLIG SIKRET FRILUFTSOMRÅDE

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 20.08.2020 SAK 82/20

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutvalget tar klagen fra søker, datert til 23.04.2020 til følge.
Dispensasjonen vil ikke virke ytterligere privatiserende i området, og vil ikke medføre presedens.
(7/4)

Forslag:

FRP, DEM Høyre, Venstre og KRF fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutvalget tar klagen fra søker, datert til 23.04.2020 til følge.
Dispensasjonen vil ikke virke ytterligere privatiserende i området, og vil ikke medføre presedens.»

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 17.04.2020. Klagen fra søker datert 23.04.2020 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Agder for endelig klagebehandling.»

Voteringer:

Det alternative fellesforslaget ble vedtatt 7 mot 4, plan- og bygningssjefens innstilling fikk 4 stemmer og falt, AP, MDG og SV.

21.08.2020

Sak 83/20: Skudeviga - saksfremlegg til BSU - avslag på dispensasjon fra plankrav for bolig på uegnet tomt

Vedlegg

Søknad om dispensasjon.pdf

Situasjonsplan.pdf

Tegninger.pdf

Skudeviga - 4/238, avslag dispensasjon

Klage på vedtak - Skudeviga.doc



Dato 10. august 2020
Saksnr.: BYGG-20/00553-7
Saksbehandler Mari Gunnerud Haus
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
20.08.2020

Skudeviga - Saksfremlegg for BSU - avslag på plankrav på uegnet tomt

Forslag til vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 13.05.2020. Plankravet for oppføring enebolig på garasjetomt avslås. Klagen fra tiltakshaver datert 01.06.2020 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Agder for endelig klagebehandling.

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 13.05.202 vedrørende avslag på dispensasjon fra plankravet.

Det ble vurdert at tomten kun er fradelt til garasje. Plan og bygg mener at tomten er dårlig egnet som boligtomt, og at en bolig på denne tomten ikke vil få tilstrekkelig bokvalitet. Boligen vil ikke få nok lys og utsyn, siden tre av byggets fasader være mørklagt av høye fjellvegger. Videre får man dårlige uteoppholdsarealer og det vil være umulig å få trinnfri adkomst. Tiltaket vil derfor ikke kunne prosjekteres etter teknisk forskrift. Det å gi dispensasjon til et slikt tiltak vil være å tillate en bolig som tilrettelegger for dårlig bokvalitet.

Vedtaket er påklaget av søker/tiltakshaver i brev av 01.06.2020. Klagen går ut på at det ikke er lagt tilstrekkelig vekt på reelle forutsetninger, stedlige forhold og informasjon/redegjørelser i søknad om dispensasjon.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Trykte vedlegg

- 1 Søknad
- 2 Avslaget
- 3 klagen

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart

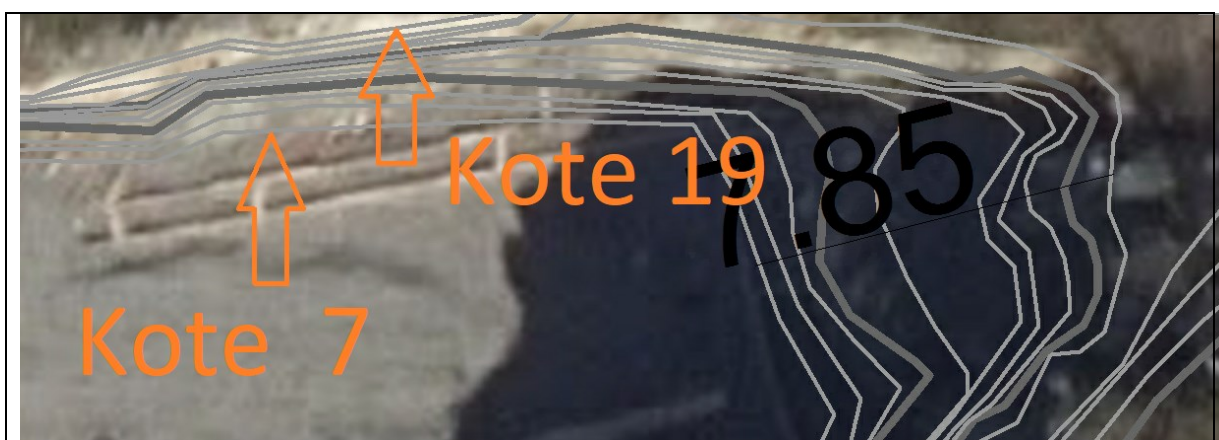


Gjeldende plangrunnlag

Kommunedelplan for Kristiansand 2011, Kristiansand. Godkjent 07.09.2011. Formål bebyggelse og anlegg. Godkjent 07.09.2011. Formål bebyggelse og anlegg.

Oversiktsbilder av tomten:





Eksisterende forhold

Eiendommen er godkjent fradelt som garasjetomt, og opparbeidet med tanke på bygging av garasje. Tomten har opptil 12 meter høye fjellvegger på tre av tomtens fire sider.

Søknaden

Søknaden omfatter dispensasjon for oppføring av enebolig.



Plan- og bygningssjefens vedtak av 13.05.2020

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav for oppføring av enebolig. Det er ikke sendt inn søknad om byggetillatelse, kun søknad om dispensasjon fra plankrav. Dette vedtaket omhandler derfor kun dispensasjon fra plankrav.

Kommunen har etter en samlet vurdering av det konkrete tiltaket kommet til at hensynet bak planen blir vesentlig tilsidesatt. Tomten er ikke fradelt til annet enn garasje, og det ble i dispensasjonen for å oppføre garasje vurdert at tomten ikke var egnet til noe annet formål. Eiendommen har store fjellvegger på tre sider, og bygget vil ligge under toppen på fjellskjæringene på tre sider. Tre av byggets fire fasader vil derfor få lite eller ikke tilstrekkelig lys og utsyn iht. TEK17. Man får videre dårlige uteoppholdsarealer på eiendommen, der uteoppholdsarealet på terreng vil bli ut mot vei i fremkant av garasjeportene. Slik boligen er prosjektert er det ikke mulig med trinnfri adkomst, og det vil derfor ikke kunne prosjekteres etter teknisk forskrift. Kommunen vurderer at eiendommen er dårlig egnet til boligformål.

I dispensasjonssøknaden for oppføring av garasje ble det vist til at terrenget skulle tilbakeføres, og man derfor kunne ferdes på området som før. Når terrenget skulle fylles tilbake mot bygget ville det bli lite synlig og skjult i landskapet. Dette ble lagt til grunn for dispensasjonen for oppføring av garasje. Omsøkte tiltak bryter dermed med de hensynene som ble lagt til grunn da man åpnet for garasjebebyggelse på tomten.

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

Klage(r)

Vi viser til vedlagte klage, og har her sammenfattet denne:

- Tomten er eksisterende og er fra før sprengt ut.
- Det er godkjent bygging av en større garasje her
- Boligen vil gi liten påvirkning på det aktuelle miljøet og har en god arealøkonomi
- Man vil kunne fylle igjen den utsprengte åpningen på en god måte
- Boligen er planlagt med gode terrasser i ulike plan og vil redusere virkningen av skrentene bak.
- Geolog har sjekket fjellsikring
- Solforhold peker seg ikke særlig ut som dårlige
- Tomten ligger noe oppe i bakken, som bidrar til en fin og luftig følelse
- Naboer er positive

Plan- og bygningssjefens vurdering

Vi viser til vedtaket vårt, og kan ikke se at det har kommet nye momenter i saken. Det er plan- og bygningssjefens syn at tomten er uegnet som boligtomt.

Det ble i tillatelsen til garasje lagt til grunn at området ikke kunne brukes til et annet formål, og at terrenget skulle fylles tilbake slik at bygget ble lite synlig og skjult i landskapet. Både kommunen og tidligere ansvarlig søker har derfor vurdert at tomten kun er egnet som en garasjetomt, og man har lagt til grunn en bygning som tok hensyn til området rundt. Det hadde ikke blitt gitt tillatelse hadde det ikke vært fordi det kun skulle benyttes som garasje.

Enebolig skal tilfredsstille krav til uteoppholdsarealer ved at det avsettes nok areal til lek og rekreasjon. Videre skal man tilfredsstille kravene til lys og utsyn. Disse kravene er for å sikre boliger med tanke på liv og helse. Vi trenger rom med mye lys og luft rundt boligen for å trives, spesielt i Norge med lange og mørke vintre. Omsøkte tomt egner seg ikke som boligtomt. Målinger tatt ut fra kartprogrammet (se over bilde over) viser at det er på det meste er 12 meters høydeforskjell fra planert terreng til topp fjell. Dette vil bety at tomten ikke får lys og sol inn gjennom vinduene store deler av året.

I henhold til plan- og bygningslovens § 29 skal ethvert tiltak prosjekteres og utformes slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon og sitt terreng. Det vil si at en garasje skal se ut som en garasje og en bolig skal se ut som en bolig. I denne saken vil boligen fremstå som en garasje- rett og slett fordi den er plasseres oppå en garasje i et innhugg i fjellet og visuelt vil fremstå nærmest som en «bunkers» i fjellet.

Dersom det gis dispensasjon fra plankravet vil dette medføre at man tillater boliger på uegnede tomter, noe som vil være uheldig. Det bør ikke tillates boliger på tomter som vil medføre at hensynene i teknisk forskrift om gode bomiljø vil settes til side. Videre skal man ikke gi dispensasjon til fravik fra de bestemmelsene i teknisk forskrift som omhandler liv og helse, og utsyn og lys er en av disse bestemmelsene. Videre er det uheldig når eneste uteoppholdsareal på terreng er en innkjørsel, og foran garasjeporter. Dette kan medføre farlige situasjoner for barn i lek. Barna vil ikke få en plass til å leke rundt huset og det kan ikke settes av tilfredsstillende arealer, verken på balkonger eller som plen til rekreasjon, lek og hvile .

Vi vurderer at å innvilge dispensasjon vil gi en lite forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. Videre vil det gi en svært uheldig presedens i kommunen om at man kan oppføre boliger på garasjetomter. Videre kan plan- og bygningssjefen vanskelig se at det kan oppføres en bolig på denne eiendommen uten at en må fravike krav i teknisk forskrift.

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at saken med bakgrunn i klagen er blitt tilført nye momenter eller har blitt bedre opplyst. Vi vurderer at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, da hensynet bak planen og lovens bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt. Plan- og bygningssjefen anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Mari Gunnerud Haus, 10.07.2020

Sak 84/20: 1567 Detaljregulering Masseuttak Finsland - offentlig ettersyn

Vedlegg

Forslag plankart_planID1567

Forslag_planbestemmelser_planID1567

Forslag_planbeskrivelse_planID1567

Vedlegg 1 - ROS-analyse_planID1567

Vedlegg 2 - Støyvurdering_planID 1567

Vedlegg 3 - Vurdering overvann_planID1567

Vedlegg 4 - Resultater Sulfid_planID1567

Vedlegg 5 - Profilplan og profiler_planID1567

Vedlegg 6 - Merknader til oppstart_samlet_planID1567



Dato 4. august 2020
Saksnr.: PLAN-20/01657-5
Saksbehandler Ellinor Borgi
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
20.08.2020

1567 Detaljregulering - masseuttak Finsland - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak:

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for masseuttak Finsland med plankart sist datert 05.06.20 og bestemmelser sist datert 05.06.20, ut til offentlig ettersyn.

Sammendrag

Planområdet er lokalisert i Finsland, sør for krysset Slottevegen/Finslandsvegen langs elva Finså. Planforslaget regulerer for et masseuttak på ca. 68 daa, og samlet uttak på 600.000 m³ masse. Selve uttaksområdet er i dag produktiv skog. Når uttaket avsluttes skal arealene tilbakeføres til landbruksformål. Enten til dyrkbart areal eller skogsareal. Dette vil gi økt næringsgrunnlag til landbrukseiendommen i form av uttak av skog og masser, og tilslutt et økt areal til dyrkning. Planforslaget regulerer også en oppgradering av den kommunale Slottevegen som går igjennom planområdet.

Det antas at uttaket vil ha en aktiv periode på 40-60 år. Dette betyr at det over en lengre tidsperiode vil være et stort inngrep i landskapet. For å minske konsekvensen i driftsperioden skal det etableres voller som samtidig verner mot støy, men uttaket vil likevel bli synlig. Siden uttaket er over 10.000 m³ masse vil det være nødvendig med driftskonsesjon fra Direktoratet for mineralforvaltning. Denne konsesjonen styrer drift og avslutning av masseuttaket. Videre er det gjennomført fagutredninger knyttet til støy, partikkelforurensning, sulfid, overvann og flom. Avbøtende tiltak er innarbeidet i planforslaget for å hindre negativ påvirkning på nærliggende bebyggelse og natur.

Plan- og bygningssjefen mener planforslaget i sum vil gi mer verdi tilbake som næringsvirksomhet enn hva inngrepet i natur og landskap representerer. Plan- og bygningssjefen anbefaler at planforslaget legges ut på offentlig ettersyn og høring.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Elin Aabel Bergland
Planleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

Forslag plankart_planID1567

Forslag_planbestemmelser_planID1567

Forslag_planbeskrivelse_planID1567

Vedlegg 1 - ROS-analyse_planID1567

Vedlegg 2 - Støyvurdering_planID 1567

Vedlegg 3 - Vurdering overvann_planID1567

Vedlegg 4 - Resultater Sulfid_planID1567

Vedlegg 5 - Profilplan og profiler_planID1567

Vedlegg 6 - Merknader til oppstart_samlet_planID1567

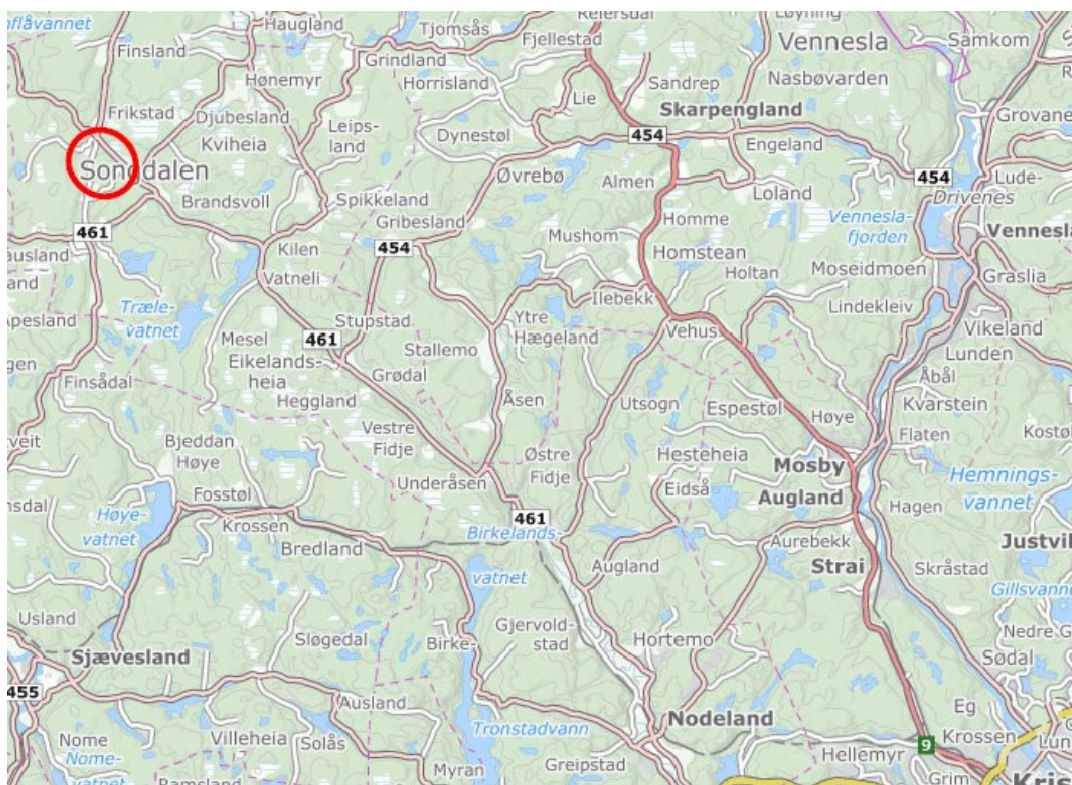
BAKGRUNN FOR SAKEN

Det er rådgivende ingeniørfirma Stærk & Co as som fremmer planforslaget på vegne av Finsland Pukkverk AS.

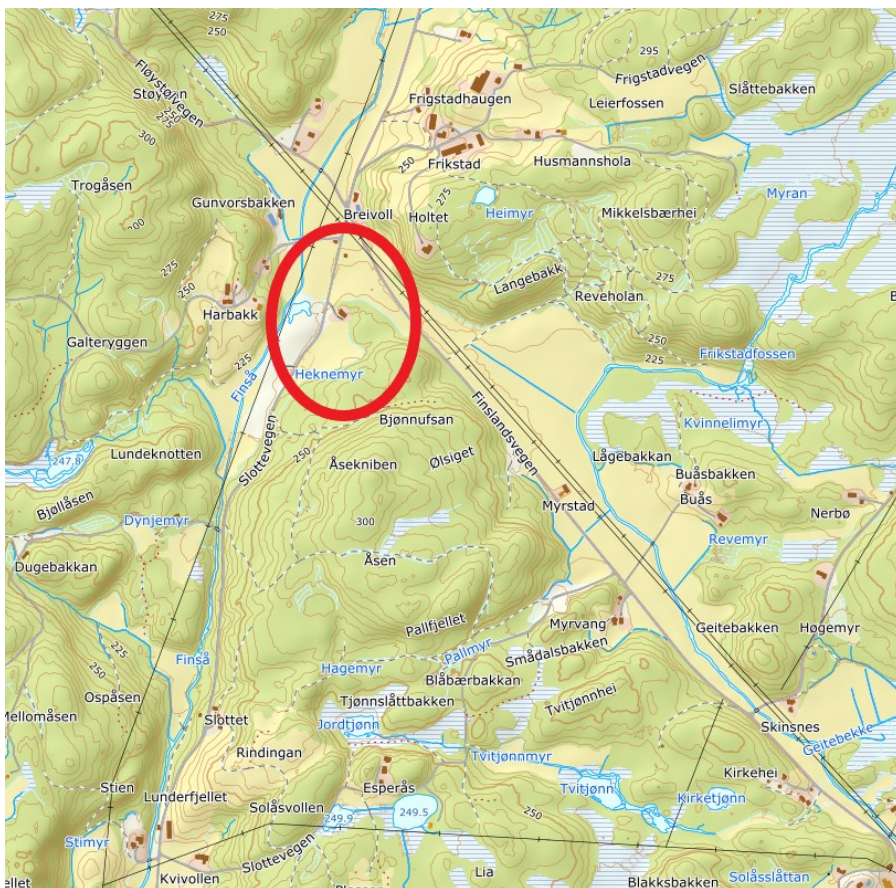
Samfunnet har et stort behov for pukk og grus til bygging og vedlikehold av veier, jernbane, bygg og andre anlegg. I gjennomsnitt forbruker hver nordmann 10 – 12 tonn pukk og grus til ulike formål hvert år. Pukkverksprodukter er tunge og muligheter for levering av grus og pukk av god kvalitet innenfor korte transportavstander har stor betydning for klimaet og vei- og trafikkbelastningen.

Dagens situasjon

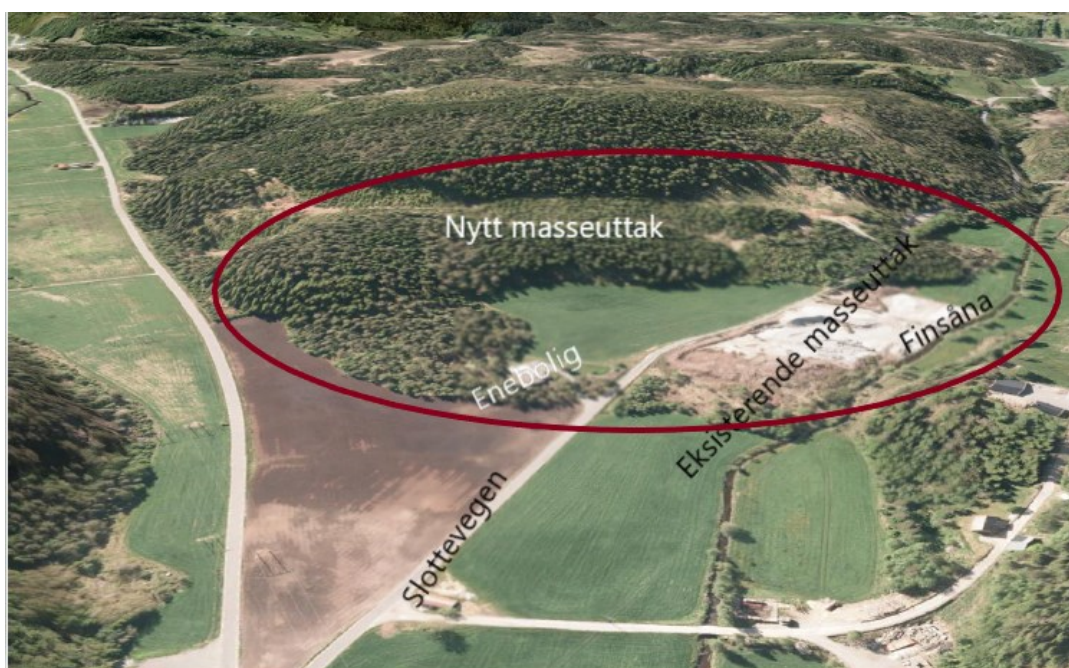
Området er lokalisert på Finsland, nord i gamle Songdalen kommune - se kartutsnittene under. Planområdet består i hovedsak av skog og jordbruksareal. Det er en enebolig innenfor planområdet og ellers spredt bebyggelse i nærområdet. Elva Finså ligger vest i planområdet og Finslandsvegen fv. 3938 i øst. Det er i dag uttak av masser mellom Slottevegen og Finså.



Figur 1: Planområdet er vist med rød sirkel.



Figur 2: Planområdet er vist med rød sirkel.



Figur 3: Planområdet markert med rød sirkel. Flyfotoet er tatt fra nord mot sør.

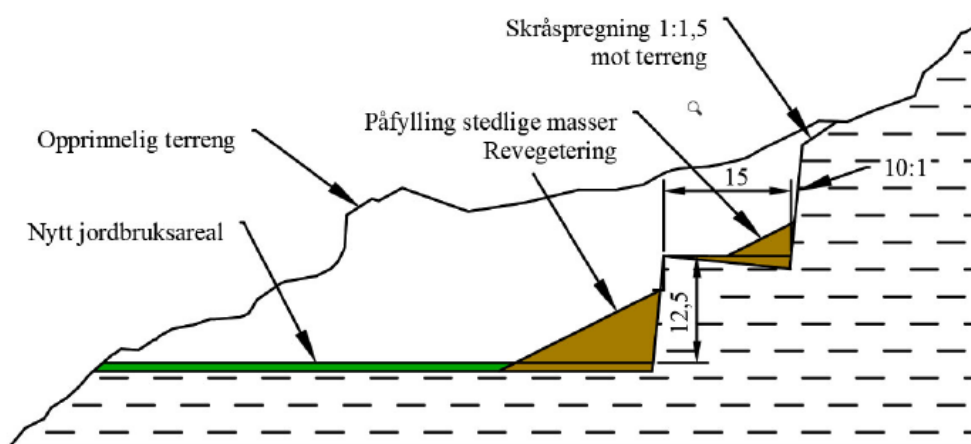
Planens innhold

Planforslaget omfatter areal som planlegges benyttet til steinbrudd/masseuttak, vei, boligtomt, jordbruksarealer og buffersoner. I forhold til planområdet som ble varslet ved oppstart er det foreslåtte planområdet blitt mindre. Planområdet omfatter et areal på i overkant av 146 dekar.

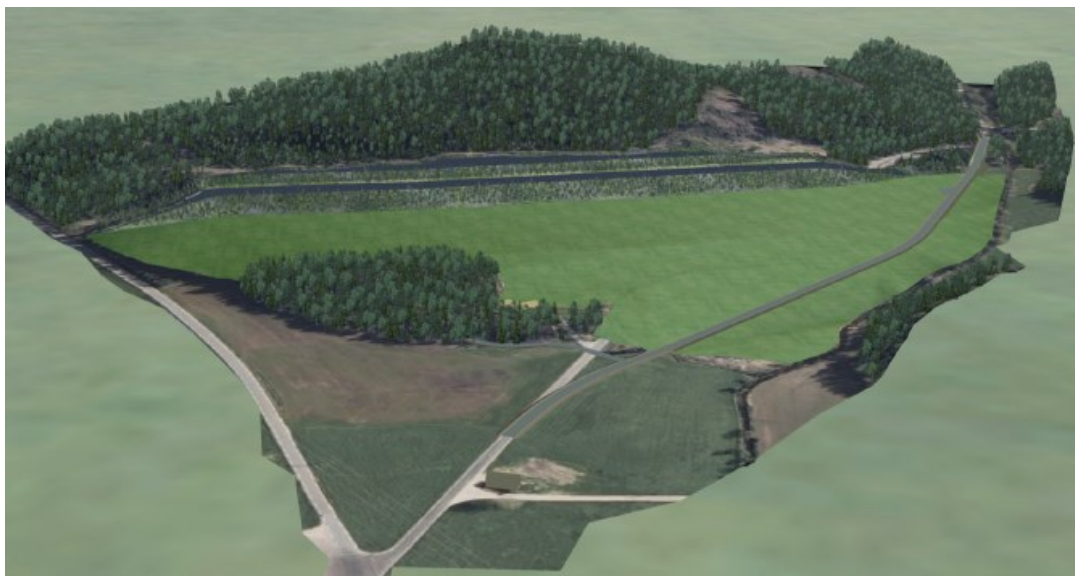
Uttaksområdet er vurdert med hensyn til kvalitet på steinmassene og disse er gode. Det er også gjort negative prøver for sulfid. Det planlegges for tilbakeføring til landbruksareal etter endt uttak.

Selve uttaksområdet er på ca. 68 daa. Det er anslått et uttak av 600.000 faste m³, og en driftsperiode på 40-60 år. Uttaket er avhengig av driftskonsesjon fra direktoratet for mineralforvaltning. Detaljeringen av uttaket og tilbakeføringsplaner vil fremkomme av driftskonsesjonen. Detaljreguleringen er derfor ikke så detaljert med hensyn til selve uttaket, men har sikret følgende viktige elementer:

- tilbakeføring etter avsluttet uttak.
- nedre og øvre kotehøyde for uttak.
- atkomst fra kommunalvei.
- arealer til fordrøyning og sedimentering.
- bufferarealer mot eksisterende terreng og for støypåvirkning under uttaksperioden.



Figur 4: Prinsipsnitt for tilbakeføring etter endt uttak - pallbredde og pallhøyde.



Figur 5: Enkle 3D-illustrasjon av planområdet etter istandsetting.

Uttaksområdet kan også ta imot masser for mellomlagring og gjenvinning. Det må i så fall dokumenteres at massene er rene i henhold til forurensningsforskriften. Dette kan for eksempel være leveranse av matjord fra andre utbyggingsprosjekter.

I forbindelse med uttaket flyttes og oppgraderes deler av Slottevegen. Den nye veilinen legges nærmere Finså igjennom et areal hvor det i dag er et masseuttak. Dette vil gi et større sammenhengende landbruksareal på østsiden av veien, og en økt standard på den

kommunale veien. Flytting av veien er planlagt i samarbeid med ingeniørvesenet i gamle Songdalen kommune.

Eksisterende bolig nord i planområdet reguleres inn. Denne er fradelt som en egen boligtomt og er ikke en del av landbrukseiendommen som omkranser boligtomten. Atkomsten til boligen legges inn. De andre arealene reguleres slik det brukes i dag til jord- og skogbruksarealer.

PLANPROSESSEN

Nasjonale føringer og retningslinjer

Behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016

Planforslaget er vurdert med hensyn til støy slik at det er sikret arealer til støyvoller og høyder. I forbindelse med driftskonsesjonen vil forurensningsloven §30 stille krav til tidspunkt for drift.

Behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520/2012

Retningslinjen skal legges til grunn ved etablering av ny virksomhet som vil medføre vesentlig økning i luftforurensningen. Den er ikke vurdert som vesentlig relevant i forbindelse med planforslaget på grunn av beliggenheten til planområdet. I forbindelse med driftskonsesjonen vil forurensningsloven § 30 stille krav til ev. lokale tiltak.

Gjeldende planer

Fylkesplan/ Regionplan

Regional plan for innovasjon og bærekraftig verdiskaping i Agder 2015 – 2030.

Formålet med planen er å legge til rette for økt samarbeid og kompetansedeling som et bidrag til økt konkurranseevne og bærekraftig verdiskaping ved hjelp av innovasjon i privat og offentlig sektor i hele Agder. Planen har en rekke mål, herunder å minimere tap av jordbruksareal.

Planforslaget vil på sikt føre til en økning i andelen dyrka/ dyrkbar mark. Areal som i dag er skogsmark og fjell tas ned og kan kultiveres til dyrkingsarealer etter endt uttak. Justeringen av veilinjen for Slottevegen gjør også at det blir et større sammenhengende landbruksareal som er enklere å drive.

Regionplan Agder 2020

Hovedmålet i Regionplanen er å utvikle en sterk og samlet landsdel som er attraktiv for bosetting og næringsutvikling både i kystsonen og i de indre distriktene. Ett av hovedsatsningsområdene er klima; høye mål – lave utslipp.

Planforslaget bygger opp rundt lokal verdiskaping og minsker transportbehovet for masser inn og ut for lokale leverandører og kjøpere.

Kommuneplanens arealdel for perioden 2012- 2024

I kommuneplanens arealdel for perioden 2012- 2024 er området avsatt til LNF-formål med spredt boligbebyggelse. Jordbruksarealene er i tillegg avsatt til hensynssone landbruk.

Planforslaget er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel. Det er i forbindelse med planarbeidet gjort en vurdering av KU-forskriften. Konklusjonen er at masseuttaket er for lite til å komme inn under forskriftens § 6. Etter § 8 i forskriften er vurderingen at masseuttaket ikke vil gi vesentlig virkning for samfunn og miljø. KU kravet er derfor ikke gjort gjeldende for planforslaget, men det er utarbeidet en del fagrapporter for enkelttema. Det henvises til planbeskrivelsen for ytterligere vurderinger.

Kommuneplanens samfunnsdel for perioden 2012-2024

Det følger av samfunnsdelen at jord – og skogbruk har tunge tradisjoner i kommunen og det er fremdeles et aktivt landbruksmiljø særlig i Finsland der flere gårdbrukere har satset betydelig de siste årene. Kommunen har mål om å unngå nedbygging av dyrka jord til bolig – og næringsbebyggelse.

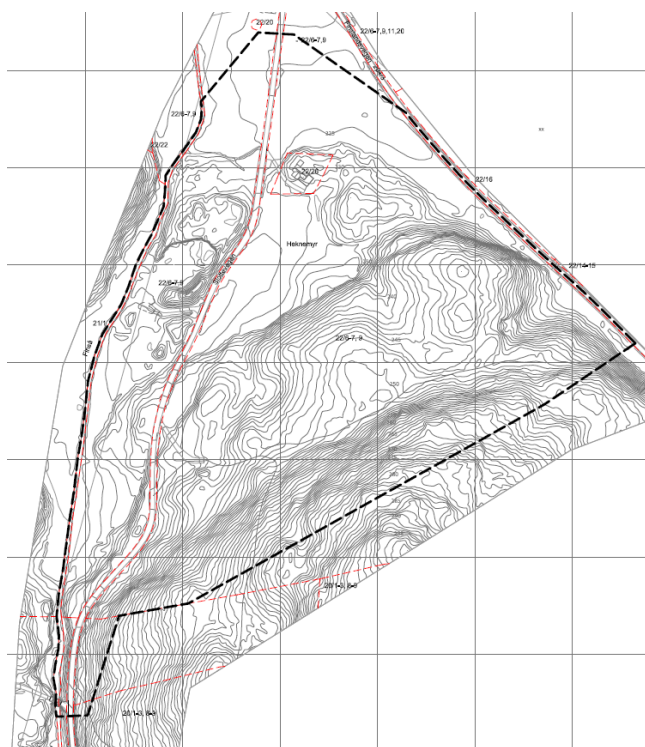
Planforslaget legger opp til at masseuttaket tilbakeføres til jordbruk eller skogbruk når det er avsluttet.

Reguleringsplan

Planområdet er uregulert. Det er heller ingen reguleringsplaner som grenser inn mot planområdet.

Melding om oppstart

Stærk & co as varslet igangsetting av planarbeid den 23.08.18. Frist for tilbakemelding var 24.09.18. Kart som viser planavgrensningen er vist nedenfor, dette er som tidligere nevnt redusert i endelig planforslag.



Figur 6: Plangrense varselet ved oppstart.

Det kom inn 6 merknader til varsel om oppstart. Sammendrag av innkomne merknader og forslagsstillers kommentarer til disse er i planbeskrivelsen s.9-13. Merknadene er i sin helhet også vedlagt planen som vedlegg.

Hovedproblemstillingene i innkomne merknader har vært knyttet til landbruk, vannforvaltning og sikkerhet mot flom. Plan og bygg mener merknaden er svart ut i det planforslaget som er utarbeidet. Det er ikke behov for å kommenter merknadene ytterligere.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Saken har i hovedsak vært behandlet i gamle Songdalen kommune. Den har derfor ikke vært oppe til vurdering i samarbeidsgruppa. Saken vil bli orientert om i forbindelse med offentlig ettersyn.

Nødvendig utsjekk med fagetater i Kristiansand kommune har vært gjennomført før saken nå blir fremmet til politisk førstegangsbehandling.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Massetaket vil endre landskapet. Uttaksperioden er estimert til å være på 40-60 år. Dette er en lang periode med synlige «sår» i landskapet. Det er derfor viktig at det sikres en kontinuerlig drift og at driftsplanen(e) er gode med hensyn til tilbakeføring etter hvert som uttaket beveger seg fra vest til øst.

På den andre siden vil uttaket resultere i økning i arealer som skal benyttes til landbruksdrift, og selve uttaksdriften vil være en viktig bidrag til næringsaktivitet i Finsland. Det er etterspørsel etter pukk og grusmasser og det er dokumentert gode kvaliteter i planområdet. Det er ikke dokumentert sulfid i massene som er undersøkt.

Ringvirkningene av masseuttaket er også positive. For eksempel følger det med omlegging og oppgradering av en del av den kommunale veien Slottevegen. Denne veien har i dag dårlig standard på strekningen som går forbi planområdet. Dette er en strekning som benyttes i forbindelse med skoleskyss.

Kulturminner

Plan og bygg viser til at det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Agder fylkeskommune hadde heller ingen merknader ved oppstart av planarbeidet.

Barn og unges interesser

Det er ingen leke-/aktivitetsområder for barn innenfor planområdet. Plan og bygg kan ikke se at kravet om erstatningsareal gjør seg gjeldende i dette planforslaget.

Slottevegen benyttes til skoleskyss. Veien har pr. i dag en dårlig standard. Det er derfor positivt at veien oppgraderes med tanke på trafikksikkerhet. Avstandene mellom boliger og skole gjør at det er busskyss som er aktuelt. Det er ikke aktuelt å stille krav om fortau eller gang- og sykkelvei selv om det er skolevei.

Plan og bygg anser planforslaget for å ivareta barn og unges interesser.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utført ROS-analyse, analysen har avdekket 1 grønn hendelse, 8 gule hendelser og 1 rød hendelse. Hendelsene er ivaretatt blant annet gjennom tiltak som omlegging av vei, skjerming mot støy og krav om fordrøyning- og sedimentasjonsbasseng. Vi viser til analysen som ligger vedlagt planforslaget.

Plan og bygg anser ROS-analysen for tilstrekkelig ivaretatt og svart ut i planforslaget.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i kommunens kartdatabase. Det er i forbindelse med dette planarbeidet foretatt tilleggsregistreringer. Det foreligger registreringer av musvåk og mulig elvemusling innenfor planområdet. Sannsynligheten for at det finnes andre rødlista arter eller ikke-registrerte viktige naturtyper innenfor planområdet vurderes som liten. Kunnskapsgrunnlaget for naturmiljøtemaet vurderes derfor totalt sett som godt nok.

§ 9 Føre-var prinsippet

Konsekvensene av tiltaket er kjent. Masseuttaket vil endre stedets naturkarakter, men viktige naturverdier, truede eller sårbare arter/naturtyper og viktige viltområder vil ikke bli berørt. Det er videre satt krav om tilbakeføring til jord- og skogbruksareal etter endt uttak. Dette er positivt selv om det blir et annet terreng og noe annen vegetasjon.

Det er også satt krav til sedimentasjonsbasseng for håndtering av avrenning, særlig med tanke på elva for å forhindre endring i den økologiske tilstanden og negativ påvirkning av en eventuell forekomst av elvemusling.

Med hensyn til kunnskapsgrunnlaget og kravene til avbøtende tiltak tillegges ikke nml. § 9 føre-var prinsippet stor vekt i denne saken. Sannsynligheten for skade og potensielt skadeomfang vurderes som små.

§ 10 Samlet belastning

Den samlede belastningen på økosystemet, jf. § 10, vurderes som akseptabelt. Samlet belastning for artene i distriktet vil ikke bli skadelidende.

§ 11 Kostnader

Prinsippet er at tiltakshaver skal dekke kostnadene ved miljøforringelse. Dette vurderes ikke som aktuelt i denne saken, men vil bli fulgt opp ved behov.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

Masseuttaket vil følge krav som følger av driftskonsesjonen og forurensningsloven. I reguleringsplanen er det satt spesifikke krav til støyskjerming og fordrøyning- og sedimentasjonsbasseng i reguleringsplanen.

Plan og bygg vurdere forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 å være ivaretatt.

Vannressursloven og vannforskriften

Vannressurslovens § 11 forvalter kantvegetasjonen mot bekk og elver med årsikker vannføring. I planforslaget skal det ikke gjennomføres tiltak som kommer særlig mye nærmere elva enn 20 meter, og dagens bruk av arealet nærmere elva fortsettes som i dag eller skal tilbakeføres til landbruksareal som skal driftes. Plan og bygg har vurdert om det er behov for å gi kantvegetasjonen et eget reguleringsformål, men har kommet frem til at dette bli feil anvendelse av reguleringsformålene. En tynn stripe med formålet naturvern vil ikke kunne fysisk håndheves. Da er det bedre om alt arealet avsettes til jordbruksformål og landbruksforvaltningen gjennom forskrift om produksjonstilskudd sikre hensynet til kantvegetasjonen.

Vannressurslovens §§ 5 og 8 forvalter økt avrenning gjennom forvalteransvar, aktsomhetsplikt og konsesjonsplikt. Planforslaget hjemler ikke tiltak som fører til en økning i tette flater. Slottevegen flyttes nærmere Finså men dette i seg selv vil ikke øke avrenningen. Avstanden til elva vil fremdeles være på minimum 20 meter. Den tidligere veilinjen skal tilbakeføres til landbruksareal. Masseuttaket vil nok på sikt medføre en bedre forrøyning enn dagens fjell. Under uttakstiden etableres det fordrøyning- og sedimentasjonsbasseng og grøfter som vil håndterer overvannet og partikkelforurensning. Uttaket vil dermed heller ikke gi en økt avrenning til Finså. Plan og bygg mener lovverket er godt nok svar ut.

Når det gjelder Vannforskriften § 12 vedrørende nye tiltak i vann og forringelse av miljø(økologiske)tilstanden så er plan og bygg av den oppfatningen at planforslaget ikke hjemler nye tiltak i vann. Når det gjelder miljøforringelse er dette svart opp med bruk av fordrøyning- og sedimentasjonsbasseng, og driften av masseuttaket vil følges opp gjennom Forurensningsforskriften kap. 30.

Flom

En del av Slottevegen berøres i dag av aktsomhetsområde for flom langs Finså. NVE har uttalt at veien bør legges 4-4,1 meter over normal vannstand. Slik veien er planlagt ligger den ca. 3,1 meter over normalvannstand. Det er ikke gjort beregningen av flomvannstanden utover aktsomhetsområdet.

Veien vurderes ikke som samfunnskritisk og det er flere omkjøringsmuligheter, for eksempel via fylkesveien (Finslandsveien). Det er heller ikke registrert flom som tilsier at flomvannstanden er så høy som aktsomhetskartet angir. Brokar både oppstrøms og nedstrøm har en fri høyde som er lavere enn aktsomhetskartet viser. Det er også slik at flomhøyden er estimert ut ifra at et høyere terreng langs elveleie i planområde. Dette terrenget er tatt ut som masser. Dette vil gi en langt større flomflate som igjen påvirker flomhøyden positivt. Dvs. flomhøyden vil bli lavere og fyllingen til veilinjen vil ikke være et flomhinder eller gi oppstuing andre steder langs elva.

Med hensyn til landbruksdriften vil en vei som ikke ligger for høyt i terrenget gi en bedre arrondering og bruk av arealene. Den blir også mindre synlig i landskapet.

Arealene regulert til masseuttak og landbruksarealer vurderes ikke som utsatt med hensyn til flom, og det er derfor ikke ansett som nødvendig å regulere flomsikringstiltak for disse.

Plan og bygg vurderer at flomhensynet er tilstrekkelig ivaretatt, og at det er mulig å ha kontroll over en eventuell flomhendelse. Det er også et viktig poeng at flyttingen av veien ikke vil føre til en forverret flomsituasjonen andre steder langs elva. På grunn av avviket fra aktsomhetskartet sendes planforslaget til NVE for uttalelse.

Infrastruktur og transport.

Eksisterende veg Slottevegen har dårlig veigeometri og er i tillegg smal og uoversiktlig. Skolebussen kjører Slottevegen og det kjører daglig vogntog på veien. Det er estimert at masseuttaket vil føre til en økning i ÅDT på ca. 10 turer. Dette anses ikke som en stor belastning for eksisterende veisystem, men for å gjennomføre uttaket mest rasjonelt er det behov for å flytte på veien. Dette vil også gi et større sammenhengende landbruksareal. Ingeniørvesenet har vært involvert i flytting av veilinjens side det er en kommunal vei. Det er gjort noen justeringer i forhold til veinormalen for å få til en god løsning.

Plan og bygg mener omlegging av Slottevegen er positivt for både trafiksikkerheten og framkommeligheten.

Landbruksarealer og matjord

Masseuttaket anlegges på en del av en landbrukseiendom som har i underkant av 1000 daa med produktiv skog og 150 daa dyrka mark. Driftsenheten er vist på kartet under med markering av planområdet.



Figur 7: Planområdet vist med rød sirkel på kart over hele driftsenheten (<https://gardskart.nibio.no/>).

Arealet hvor det skal tas ut masser er i all hovedsak registrert som produktiv skog, kun noen mindre arealer er dyrka mark. Flaten nord i planområdet, Heknemyr, reguleres til jordbruk sammen med arealet mellom Slottevegen og Finså. Arealene sør for

masseuttaket og i nordvest reguleres til skogbruk. Disse formålene er i tråd med dagens bruk eller fremtidig bruk.

Illustrasjonen under viser hvordan planforslaget påvirker landbrukseiendommen slik den ser ut i dag.



Figur 8: Markeringer av landbruksarealer innenfor planområdet. Rød skravur er dyrka mark.

Siden massetaket skal tilbakeføres til landbruksareal etter endt drift vil det bli en økning i arealet definert som dyrka mark og en nedgang for produktiv skog. Akkurat størrelsen på de nye arealene er usikkert. Dette vil fremkomme av driftsplanene for uttaket.

Når det gjelder flytting av Slottevegen vil den nye veilinen gå delvis over eksisterende masseuttak og delvis berøre dyrka mark. Dette gjelder en liten bit nord og sør i planområdet (se illustrasjonen over). Det er ikke store arealer med dyrka mark som omdisponeres til veiformål. Samtidig vil flytting av veilinen frigi det tidligere veiarealet for oppdyrking. Dette vil inngå som en del det nye sammenhengende jordbruksarealet på Heknemyr. Så i realiteten er dette snakk om ombytting av arealer.

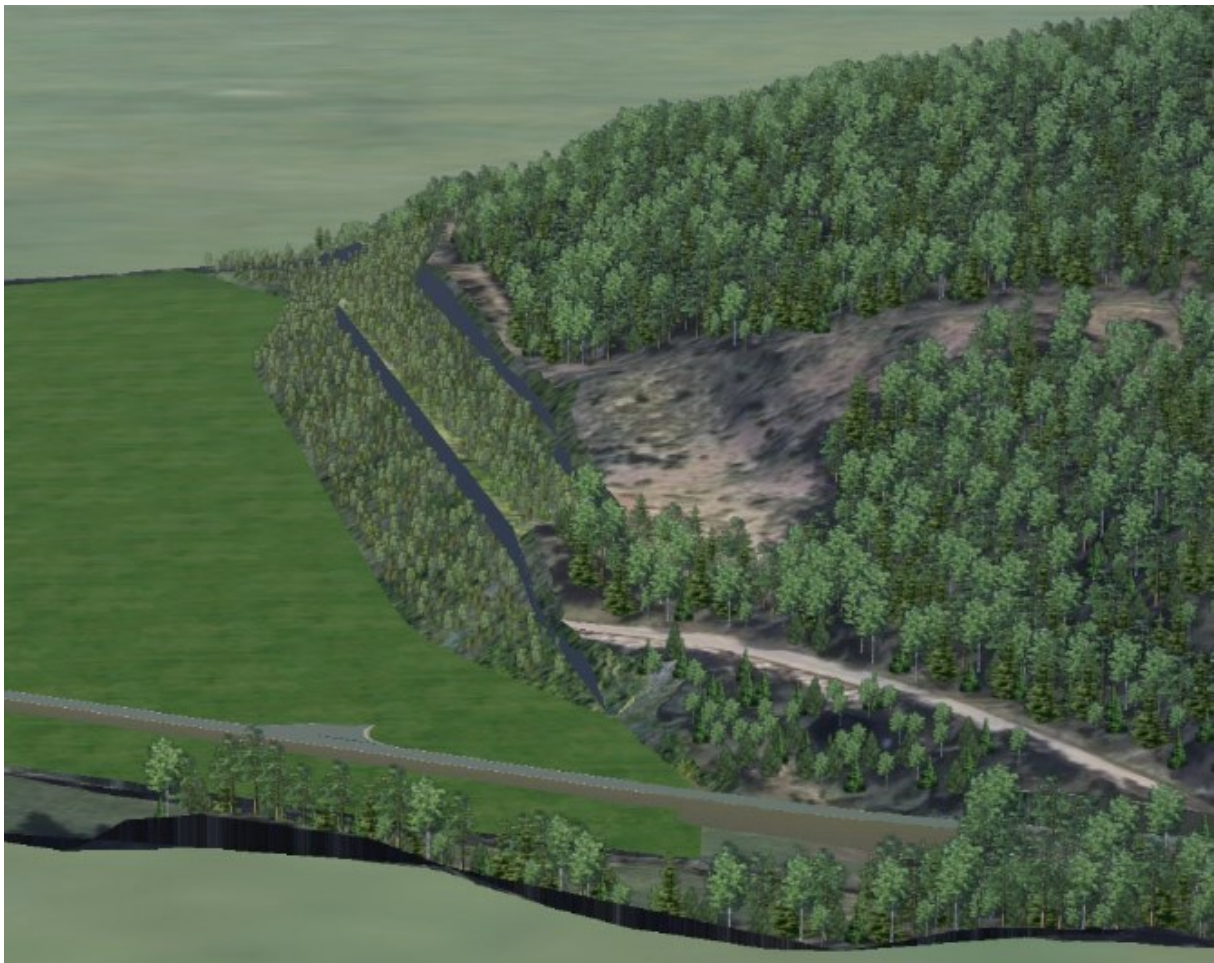
Videre regulerer planforslaget det eksisterende masseuttaket til jordbruksareal, og setter krav til tilbakeføring når den nye veilinen er ferdig opparbeidet. Dette er lagt inn i

bestemmelsene siden det eksisterende uttaket ikke inngår i driftskonsesjonen knyttet til det nye masseuttaket.

Plan og bygg mener planforslaget er positivt ut ifra landbruksinteressene. Forvaltningen av masseuttaket vil på sikt øke arealet til dyrka mark. Det er lagt inn bestemmelse knyttet til jordloven §§ 9 og 12 slik at arealet ikke kan deles i fra og dermed vil driftsenheten opprettholdes. Det er også lagt inn krav til plan for håndtering av matjord som omdisponeres i reguleringsplanen.

Landskapsbildet

Det vil bli store endringer i landskapsbildet, særlig i den perioden hvor uttaket gjennomføres. Dette er estimert en produksjonsperiode på 40-60 år. For å minske synligheten i driftsperioden skal det etableres voller, men dette vil ikke skjule hele tiltaket. Når hele uttaksområdet er tilbakeført og vegetasjonen har satt seg vil inngrepet være lite synlig i og med at uttaket stopper på kote +250 og terrenget fortsette å stige i bakkant.



Figur 9: Enkel 3D illustrasjon etter endt uttaksperiode. Sett i fra vest mot øst.

Plan og bygg vurderer at konsekvensen for landskapet på kort sikt er store, men at den på lang sikt vil reduseres. Vi vurderer det også slik at i en større sammenheng er dette lokale landskapet mindre sårbart for inngrep. Planområdet ligger i et område som preges av dette typiske småkuperte landskapet med skog, elve- og bekke drag og landbruksmark. Plan og bygg mener planforslaget har gjort en tilstrekkelig vurdering av landskapsvirkningen og avbøtende tiltak. Vi ser ingen grunn til å avvise massetaket på grunn av inngrep i landskapet.

Folkehelse og friluftsliv

Det er den sørligste delen av planområdet, som består av skogsmark, som er mest naturlig å benytte til friluftsliv. I dette arealet er terrenget forholdsvis bratt og heller mot nord. Det er tett skog og lite/ingen utsikt. Det er et par traktorveier/sleper i området, men området som helhet bærer ikke preg av å bli mye nyttet til ferdsel og friluftsliv.

Plan og bygg kan ikke se at planforslaget vil være negativ for utøvelse av friluftsliv og rekreasjon på Finsland. Det er store skogsområder med mange stier/ traktorveier/ traktorsleper som er langt mer attraktive enn skogsområdet som går tapt til masseuttak. Dyrka mark bør man uansett ikke benytte som rekreasjonsarealer.

Støy og annen forurensing

Masseuttaket vil medføre støy i og utenfor planområdet. Det er lite støyfølsom bebyggelse i nærområdet, men 6 eneboliger vil berøres negativt hvis det ikke støyskjermes. Dette er derfor hensyntatt med regulering av sone for voller i plankart og bestemmelser. Utover dette vil uttaket måtte forholde seg til forurensingsforskriften kap. 30, Forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel.

Masseuttaket vil også medføre produksjon av støv, men det er ikke å forvente at uttaket vil medføre økt luftforurensing. Forurensingsforskriften kap. 30 har også krav til støvpåvirkning som må ivaretas.

Når det gjelder avrenning og overflatevann er det planlagt for sedimentasjon- og fordrøyningsbasseng og grøfter som skal forhindre partikkelavrenning til Finså. Faren for forurensing av elva vurderes der som liten. Planbeskrivelsen har en god beskrivelse av disse forholdene, som for øvrig også er nevnt i saksfremstillingen under overskriften *Vannressursloven og vannforskriften*.

Det er gjort prøvetagninger for å avdekke sulfid. Alle prøvene er kommet tilbake negativ. Det antas derfor at masseuttaket er fritt for sulfider.

Plan og bygg anser forholdene rundt støy og forurensing som godt ivaretatt.

Adresser og eiendomsendringer

Det vil ikke endres vegnavn eller adresser som følge av planforslaget.

Siden Slottevegen justeres er det behov for å gjennomføre endringer i eiendomsforholdene. Grunneier av gnr. bnr. 522/6 er innforstått med at noe av hans arealer må omdisponeres til kommunal veigrunn og omvendt. Det må også erverves ca. 1 daa med areal fra eiendommen 520/1.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vil ha små økonomiske konsekvenser for kommunen. Noe grunn må erverves for flytting av veien. Dette gjelder kun et lite areal sør i planområdet. Selve omlegging av Slottevegen utføres av forslagstiller. Kommunen vil kun ha ansvar for vedlikehold som også gjennomføres i dag.

Oppsummering

Planforslaget regulerer for et masseuttak på ca. 68 daa, og samlet uttak på over 10.000 m³ masse. Selve uttaksområdet er i dag produktiv skog. Når uttaket avsluttes skal arealene tilbakeføres til landbruksformål. Enten til dyrkbart areal eller skogsareal. Dette vil gi øke næringsgrunnlag til landbrukseiendommen i form av uttak av skog og masser, og tilslutt et økt areal til dyrkning. Planforslaget regulerer også en oppgradering av den kommunale Slottevegen som går igjennom planområdet.

Det antas at uttaket vil ha en aktiv periode på 40-60 år. Dette betyr at det over en lengre tidsperiode vil være et stort inngrep i landskapet. For å minske konsekvensen i driftsperioden skal det etableres voller som samtidig verner mot støy, men uttaket vil

likevel bli synlig. Siden uttaket er over 10.000 m³ masse vil det være nødvendig med driftskonsesjon fra Direktoratet for mineralforvaltning. Denne konsesjonen styrer drift og avslutning av masseuttaket. Videre er det gjennomført fagutredninger knyttet til støy, partikkelforurensning, sulfid, overvann og flom. Avbøtende tiltak er innarbeidet i planforslaget for å hindre negativ påvirkning på nærliggende bebyggelse og natur.

Plan og bygg mener planforslaget i sum vil gi mer verdi tilbake som næringsvirksomhet enn hva inngrepet i natur og landskap representerer. Plan og bygg anbefaler at planforslaget legges ut på offentlig ettersyn og høring.

Ellinor Borgi, 30.06.20

Sak 85/20: Liane - detaljregulering - offentlig ettersyn

Vedlegg

Reguleringsbestemmelser

Mottatte innspill ved oppstart

Planbeskrivelse Liane - Planid 201904

ROS_analyse desember 2019

Varsel om oppstart planarbeid

Plankart - Detaljregulering for Liane



Dato 18. juli 2020
Saksnr.: PLAN-20/01678-13
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland
Godkjent av Venke Moe

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato

20.08.2020

Liane - detaljregulering - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak:

1. By- og stedsutviklingsutvalget legger detaljregulering for Liane med plankart sist datert... og bestemmelser sist datert 28.06.2020 ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må plankartet endres slik at:
 - a. Tomt mrk. BFR8, med tilhørende brygge (BSB 6), vei og parkeringsplass (SPA 4) tas ut av planen.
 - b. Uthus på tomt mrk BBS 2, 4 og 5 tas ut av planen.
 - c. Deler av BBS 5 reguleres til friluftsområde.
 - d. Deler av brygge på BBS 4 tas ut, og reguleres som friluftsområde
 - e. Brygge på BBS 2 reduseres til 4 meter bryggefront.
3. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må bestemmelsene endres slik at:
 - a. Det ikke tillates oppføring av anneks eller uthus på tomt BFR 5.
 - b. Det ikke tillates oppføring av anneks på BFR 9
 - c. Uthus på tomt mrk BBS 2, 3, 4 og 5 tas ut av planen.

Sammendrag

Liane hyttefelt er et mindre hyttefelt, vest i gamle Søgne kommune. Planområdet er på ca 30 mål, og består av 5 fritidsboliger, 5 uthus, brygger og friluftsområder. Planforslaget åpner opp for fortetting med 5 nye hytter og 4 nye uthus.

Hytteområdet ligger skjermet fra annen bebyggelse inne i Trysfjorden. Planforslaget viderefører områdets kvaliteter, med hensyn til tilgjengelige friluftsområder og tilgang til sjø. Ei av de foreslåtte nye hyttene, og 3 av de foreslåtte nye uthusene vil imidlertid etter plan- og bygningssjefens vurdering være i direkte strid med overordnede føringer for bevaring av 100-metersbeltet og foreslås tatt ut av planforslaget. Det vises til plan og byggs vurdering av planforslaget.

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

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Elin Aabel Bergland
Planleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Bakgrunn for saken

Møvik Byggetjenester AS fremmer på vegne av hytteeierne i området forslag om detaljregulering av Liane hytteområde.

Liane hyttefelt er markert med rød ring på flyfotoet under.

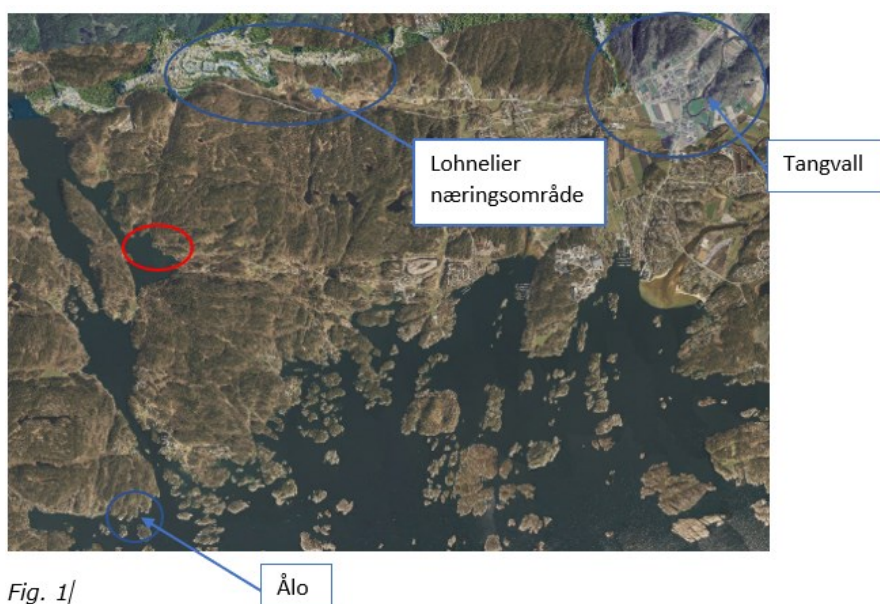


Fig. 1/

Liane hyttefelt er et eksisterende hytteområde med 5 fritidsboliger, og 5 uthus. Området er uregulert, men ligger avsatt som byggeområde for fritidsboliger i kommuneplanen for Søgne kommune. Det ble i 2018 søkt dispensasjon for oppføring av ei ny hytte i området. Søknaden ble avslått, og vedtaket ble endelig avgjort av fylkesmannen den 25.04.2019. Fylkesmannen la til grunn at hensynet bak plankravet, og hensynene i lovens formålsbestemmelse ble vesentlig tilsidesatt hvis det ble gitt dispensasjon fra plankravet. Det er med bakgrunn i dette startet et planarbeid for området.

Dagens situasjon

Området er et mindre hytteområde. Det er god avstand mellom hyttene, og alle ligger med god tilgang til Trysfjorden.



Fig 2

Området har adkomst fra FV 204, Trysnesveien, via privat vei inn til området.

Planens innhold

Planforslaget legger opp til etablering av 5 nye hytter, og 4 nye uthus. Planforslaget påvirker ikke allmennhetens rettigheter på land i særlig stor grad ettersom området allerede er privatisert. Eksponering mot sjø, og det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet er sentrale tema i saken.

Gjeldende planer

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Området er uregulert, og ligger i hovedsak avsatt som byggeområde for fritidsboliger i kommuneplanen for Søgne kommune 2018-2030. Veien opp til hytte mrk. BFR 7, ligger innenfor område avsatt til LNF område i samme plan.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 02.07.2019 med frist 07.08.2019. Det kom inn 9 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Kommunens kommentar til enkelte av merknadene:

Planområdet ligger i 100-meterbeltet langs sjøen, og det knytter seg av den grunn nasjonale interesser til planområdet. Ved å ta ut hytte mrk. BFR 8, nye uthus, samt å redusere arealet på hyttene mrk. BFR 3, BFR 4 og BFR 5, anses innspillet fra Fylkesmannen i Agder for å være hensyntatt.

Det er lagt inn en hensynssone med tilhørende bestemmelser for området hvor det er påvist ålegress. Merknaden fra fiskeridirektoratet anses med dette for å være ivarettatt.

Grønt nettverk har et ønske om at maksimale størrelse på hyttene skal være 50 m². Kommuneplanen for Søgne kommune angir at fritidsboligeiendommer kan bebygges med inntil BYA = 138 m² inkl. parkering, som foreslått i planforslaget. Administrasjonen mener det riktige er å gjøre en vurdering av hver enkelt tomt, og viser til vår vurdering i saken.

Medvirkning

Møvik Byggetjeneste AS opplyser at det har vært avholdt fellesmøte med aktuelle grunneiere, og at det i etterkant av dette har vært møter med flere av grunneierne i løpet av planprosessen.

Vi kan ikke se at det er behov for ytterligere medvirkning ut over dette.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa for vest og nord den 03.03.2020. Parkvesenet har uttalt at det ikke bør reguleres inn ei ny hytte på BFR 8 på grunn av terrenginngrep i strandsonen, og at ny hytte vil kunne bli et hinder for en evt. fremtidig kyststi. De sier også at større enheter vil forringe området inntrykk, og ønsker at det tas inn bestemmelser som regulerer bygningenes størrelse. Plan og bygg anbefaler at hytta tas ut av planen, og det er gjort vurderinger av utnyttelsesgrad på de øvrige eiendommene. Innspillet anses med dette for å være imøtekommet.

Barn- og unges representant påpeker at området (BFR8) er godt egnet til bruk for barn og unge mht. bading mm., og at det ikke bør reguleres inn ei ny hytte her. De stiller også spørsmål ved om brygger kan komme i konflikt med badeplassene, og hvorvidt det bør reguleres inn ei ny offentlig brygge innenfor planområdet. Parkvesenet ønsker ikke offentlig brygge på stedet da det anses som problematisk med kommunal drift og vedlikehold. Offentlig brygge er av den grunn ikke lagt inn i forslaget. Plan og bygg anbefaler at ny hytte tas ut. Bryggene, og formålet i sjø (utriggere) er justert. Innspillene anses med dette for å være imøtekommet.

Eiendommen med GB 434/23 (BFR2 og BFR3) er i dag bebygd med 2 hytter, og eiendommen ble ansett for å være ferdig utbygd. Det var særlig økt utnyttelse på BFR 3 som ble diskutert. Det ble i møte sagt at plan og bygg skulle melde tilbake at det ikke ville bli åpnet opp for ytterligere fortetting på eiendommen. Vi har etter en ny vurdering sett at det vil kunne åpnes opp for en utvidelse av hytte på BFR2, men at eiendommen BFR3 er ferdig utbygd. Vi har med dette justert tilbakemeldingen noe i forhold til det som ble sagt i møtet.

Klima og areal stiller spørsmål ved hvordan bryggene er regulert, og ber om at sjøbuer knyttes opp til hyttetomtene slik at disse ikke kan selges separat. Brygge- og sjøarealer er justert. Bestemmelsene er endret slik at uthusene knyttes sammen med fritidsboligeiendommene.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Det er spesielt 2 av de nye hyttene markert med hvit ring på fig. under, utvidelse av to eksisterende hytter markert med rød ring på figuren under, og tre nye uthus markert med blå ring under, som må vurderes særskilt.



Fig 3

Nye hytter

Hytte benevnt som BFR8 (hvit ring, oppe til venstre på fig. 3), skal plasseres på neset mot vest. Området består i dag av naturlig fjell og vegetasjon.



Fig 4 (BFR 8)



Fig 5 (BFR 8)

Innenfor foreslått byggegrense varierer kote 3 til kote 6. Ny hytte vil føre til store terrenginngrep helt nede i strandsonen. Etter vår vurdering er dette et område som egner seg for bading og annen ferdsel. Plan- og bygningsloven § 1-8 om forbud i 100-metersbeltet langs sjøen, skal ivareta blant annet de allmenne interessene, og unngå uheldig bygging i strandsonen. Oppføring av ny hytte vil etter vår vurdering være i direkte strid med lovens formål, og ny hyttetomt med tilhørende vei og parkeringsplass anbefales tatt ut av planforslaget.

Ny hytte benevnt som BFR5 (hvit ring til høyre på fig.3) skal plasseres mellom veien og friluftsområde.



Fig 6 (BFR 5)

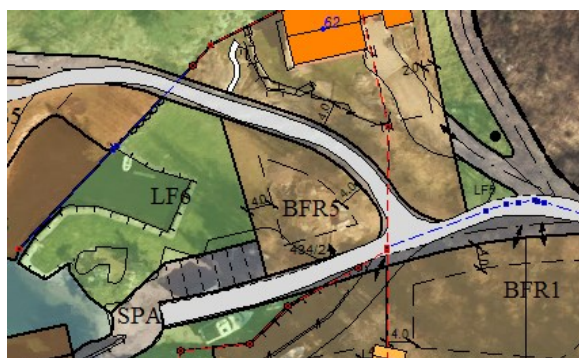


Fig 7 (BFR 5)

Tidlige i prosessen ble det fra administrasjonens side uttrykt skepsis til ny hytte på stedet på grunn av nærhet til bukta og friluftsområdet. Størrelsen på ny bebyggelse er redusert i prosessen, og det skal kun tillates 1 hytte med BYA=60 m². Opparbeidet friluftsområde (plen) berøres i liten grad. Bruken av friområdet vil etter vår vurdering

være den samme. Hytta blir trukket tilbake fra sjøen, og blir liggende mellom to eksisterende hytter. Ny hytte kan etter vår vurdering aksepteres som foreslått.

Utvidelse av eksisterende hytter

Hyttene i området er relativt små, og en utvidelse av disse må anses for å være en naturlig utvikling. Dette ettersom standarden på hytter har endret seg over tid. To av hyttene ligger imidlertid helt nede i sjøkanten, hvor det etter vår vurdering ikke ligger til rette for en maksimal utnyttelse iht. kommuneplanens bestemmelser (BYA=120 m²).

Hytta på BFR 9 (rød ring, oppe til vestre på fig. 3) ligger på en holme, forbundet med en gangbro over til fastlandet.



Fig 8 (BFR 9)



Fig 9 (BFR 9)

Hytta er i 1 etasje, og har et bebygd areal på ca. 50 m². Hytta ligger fint tilpasset i terrenget. Det er i tillegg til dette oppført en båtgarasje mot øst (fig 9). Denne har et bebygd areal på 23 m². I tillegg til dette er der et par mindre bygninger på eiendommen. Vi er ikke kjent med hva disse inneholder, men om man måler på kartet har disse et samlet areal på ca. 12 m². Altså er samlet bebyggelse på ca. 85 m².

Byggegrensene er justert i prosessen, og det åpnes nå i hovedsak opp for utvidelse av hytta, og evt. oppføring av et anneks, mot nord. Dette er en fornuftig tilnærming da bebyggelsen blir mindre eksponert ut mot fjorden enn om utvidelsen hadde blitt mot vest og sør som først foreslått. Vi mener likevel at det ikke bør tillates oppføring av anneks, og at bestemmelsene må revideres i henhold til dette. Ved å rive de to mindre bygningene på eiendommen, vil det med dette åpnes opp for en utvidelse av hytta med ca 15 m². Øya er bebygd og privatisert i dag, og en utvidelse som foreslått vil etter vår vurdering ikke få konsekvenser for allmennheten.

Eiendommen med GB 434/23 (BFR2 og BFR3) består i dag av 2 hytter, ei sjøbu, og et mindre bygg med ukjent innhold. Ved oppstart av planarbeidet ble det fra kommunen sagt at denne eiendommen måtte anses for å være ferdig utbygd. Den sørlige hytta på GB 434/23, mrk BFR 3 i kartet, markert med rød ring på figur 3, er et bygg godkjent til kombinert bruk, med sjøbu i 1 etasje, og beboelse i 2 etasje. Bygningen er plassert helt nede på brygga.



Fig 10 (BFR 3)



Fig 11 (BFR 3)

Utnyttelsesgraden for eiendommen var først foreslått økt til $BYA=120 \text{ m}^2$, men det er gjennom prosessen inngått enighet om at den ikke skal gis muligheter for utvidelse. Eksisterende hytte og uthus har i dag et bebygd areal på 60 m^2 , slik planforslaget åpner opp for.

Det gis imidlertid mulighet til utvidelse av den nordligste hytta, BFR 2. Denne ligger på en høyde men noe tilbaketrukket fra sjøen, med vegetasjon som hindrer silhuettvirkning i landskapet.



Fig 12 (BFR 2)



Fig 13 (BFR 2 og BFR 3)

Oppføring av nye uthus og brygger

Det er foreslått 4 nye uthus i området.

På område BBS 5 er det i dag oppført et kombinert båthus/ bod.



Fig 14

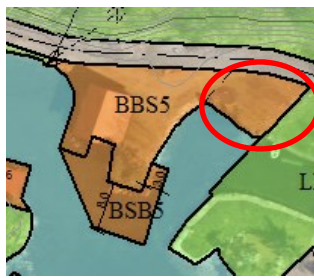


Fig 15

Sjøkanten er i dag steinsatt, men det er ikke etablert brygger rundt odden. Det er kun en mindre brygge ved innkjøringen til båthuset, og det søkes om å utvide denne noe, se fig 15. Eiendommen er landfast, og det er ikke behov for brygge for å sikre adkomst. Vi ser imidlertid at det er fornuftig å ha en mindre brygge i tilknytning til båthuset. Vi ser imidlertid ikke at det kan åpnes opp for ytterligere ett uthus helt nede i sjøkanten, og mener videre at området merket med rød ring på fig. 15 skal reguleres til friluftsområde slik at man får et større sammenhengende friluftsområde rundt hele bukta (LF6). Nytt uthus på BBS 5 foreslås tatt ut av planen.

På område BBS 2 og BBS 3 og BBS 4 er det foreslått et nytt uthus pr. eiendom. På BBS 2 er det foreslått et uthus med BYA=7,5 m², mens det på BBS 3 og BBS 4 foreslås et uthus med BYA=15 m². Det foreslås ei ny brygge mrk BSB 2, mens brygga på BSB 3 og BSB 4 langt på vei gjelder regulering av eksisterende brygger.



Fig 16

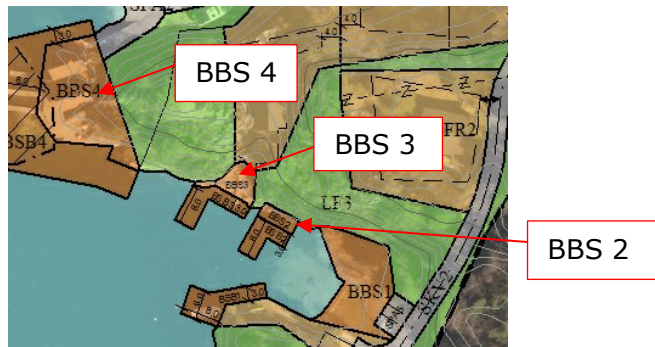


Fig 17

Et mindre uthus på BBS 3 vil kunne føres opp uten terrenginngrep ettersom området allerede er opparbeidet med brygge. Eiendommens topografi gjør at den blir liggende delvis skjult i en kløft. Vi mener likevel at et nytt uthus vil bli eksponert mot sjøen, noe som er uheldig. Denne foreslås tatt ut av planen.

Administrasjonen har i prosessen vært positiv til ei mindre brygge knyttet til BBS2. Området hvor det planlegges brygge består i dag av naturlig fjell ned til sjøen. Ettersom det er brygger på tilgrensende eiendommer, kan vi ikke se at en mindre brygge vil føre til en vesentlig landskapsmessig endring. Eiendommen er landfast, og har ikke behov for brygge med hensyn til adkomst. Brygga bør av den grunn reduseres i størrelse, til en brygge med 4 meter bryggefront. Et nytt uthus på BBS 2 vil som for BBS 3 føre til en uheldig nedbygging av strandsonen, og det foreslås tatt ut.

Område BBS 4 består i dag av brygger og 2 uthus/sjøbuer. Den ene er godkjent for kombinert bruk sjøbu/ anneks.



Fig 18

Eksisterende bygg ligger inn mot fjell, markert med rød ring på fig 18, og et nybygg vil kreve nedsprenkning av dette. Vi kan vanskelig se at det kan åpnes opp for slike terrenginngrep helt nede i strandsonen. Dette sammen med at uthuset vil bli veldig eksponert mot sjøen gjør at vi foreslår denne tatt ut. Vi kan heller ikke se at vi skal åpne opp for en utvidelse av brygga, da bryggeanlegget allerede er omfattende.

Kulturminner

Området er bebygd, og planforslaget åpner opp for en mindre fortetting i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Det er ingen kjente kulturminner innenfor planområdet eller i nærhet til området.

Barn og unges interesser

Områdets bruk av barn og unge er tilknyttet den enkelte eiendom og mulighetene som området gir i seg selv både på landsiden og med gode muligheter for bade- og sjøaktiviteter.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Utbyggingen medfører ingen endringer med hensyn til risiko- og sårbarhetsforhold. Det må imidlertid tas høyde for bebyggelsens plassering i forhold til høyde over havet mht. flom/ springflo. Det er en ålegressforekomst i sjøen, samt et område med registrert Skogfredløst. Områdene ivaretas gjennom regulerte hensynssoner.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

- Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i kommunens kartdatabase. Det er registrert skogfredløs i nordre del av planområdet, og et ålegressområde. Områdene er ivaretatt ved å legge på hensynssoner over områdene.

§ 9 Føre-var prinsippet

- Konsekvensene av tiltaket er kjent. Viktige naturverdier, truede eller sårbare arter/naturtyper og viktige viltområder vil ikke bli berørt av tiltakene i planforslaget.

§ 10 Samlet belastning

- Lokaliteten skjermes. Samlet belastning for arten i distriktet vil ikke bli skadelidende.

§ 11 Kostnader

- Kostnadene bæres av tiltakshaver.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

- Det forutsettes at det under anleggsfasen benyttes mest mulig skånsomme metoder og maskiner, slik at utbyggingen ikke gjør mer skade enn strengt nødvendig.

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

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ingen.

Infrastruktur:

Området er tilknyttet privat vei.

Folkehelse:

Planformålene og den utarbeidede planen fremmer rekreasjon, og rekreasjon medfører i seg selv også god helseeffekt. Fritidsbebyggelse med tilknyttede aktiviteter fremmer normalt god helse for brukere.

Støy:

Området er ikke støyutsatt, eller utsatt for annen forurensing.

Oppsummering

Plan og bygg anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og høring etter at følgende endringer er innarbeidet i plandokumentene:

Plankartet endres slik at:

- Tomt mrk. BFR8, med tilhørende brygge (BSB 6), vei og parkeringsplass (SPA 4) tas ut av planen.
- Uthus på tomt mrk BBS 2, 4 og 5 tas ut av planen.
- Deler av BBS 5 reguleres til friluftsområde.
- Deler av brygge på BBS 4 tas ut, og reguleres som friluftsområde
- Brygge på BBS 2 reduseres til 4 meter bryggefront.

Bestemmelsene endres slik at:

- Det ikke tillates oppføring av anneks eller uthus på tomt BFR 5.
- Det ikke tillates oppføring av anneks på BFR 9
- Uthus på tomt mrk BBS 2, 3, 4 og 5 tas ut av planen.

Vedlegg:

Plankart - Detaljregulering for Liane

Reguleringsbestemmelser

Planbeskrivelse Liane - Planid 201904

ROS_analyse desember 2019

Varsel om oppstart planarbeid

Mottatte innspill ved oppstart

Sak 86/20: Ålefjærveien 154 - 116/4 klage på avslag etter jordloven § 12

Vedlegg

Søknad om fradeling

kart

Ålefjærveien 154 - 116/4 og 116/5 - deling jordlovsbehandling 371589_290062_0

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

kart 116 4

Kart 35 3



Dato 30. juni 2020
Saksnr.: 2020007877-6
Saksbehandler Ann Elin Teksdal
Godkjent av Glenn O Austegard
Aase Margrethe Hørsdal

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
20.08.2020

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

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder parksjefens vedtak av 03.04.2020.
Klagen fra søker datert 19.05.2020 tas ikke til følge. Saken oversendes til Fylkesmannen i Agder for endelig avgjørelse.

Sammendrag

Det er søkt om fradeling av to teiger på til sammen 56 daa fra landbrukseiendom 116/4 mfl. Teigene består av 23 daa fulldyrka jord og 33 daa annet areal. Den ene teigen er bebygd med stall med 8 stallplasser, leskur og paddocker. Teigene ønskes solgt som tilleggsareal til 35/3.

Parksjefen har avslått søknad om fradeling etter jordlovens § 12. Vedtaket er påklaget av søker.

Aase Hørsdal
parksjef
sign.

Glenn O. Austegard
enhetsleder landbruk og friluftsliv
sign.

Vedlegg:

Søknad om fradeling
Ålefjærveien 154 – 116/4 og 116/5 – deling jordlovsbehandling
Utfyllende kommentarer til klage på vedtak i fradeling fra gnr. 116, bnr. 4 mf

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Det ble søkt om fradeling av to teiger på til sammen 56 daa fra landbrukseiendom 116/4 mfl. De omsøkte teigene består av 23 daa fulldyrka jord og 33 daa annet areal. Den ene teigen er bebygd med stall med 8 stallplasser, leskur og paddocker.

Driften på eiendommen er utleie av stallplasser/beite, juletreproduksjon, skogsdrift og vedproduksjon. Omsøkt område er uregulert og avsatt til LNF-område med hensynssone friluftsliv i gjeldende kommuneplan.

Arealene ønskes solgt som tilleggsareal til 35/3. Ved behandling av konsesjonssøknad for eiendommen i 2016 ble formålet med ervervet av eiendommen vurdert å være næringsvirksomhet/idrett og ikke direkte knyttet til landbruksformål.

For mer detaljer vises det til kommunens jordlovsvedtak av 03.04.2020.

Søknaden om fradeling ble avslått etter jordloven § 12 03.04.2020.

Kommunens vedtak ble påklaget den 24.03.2020, med tilleggsopplysninger 22.05.2020. Klagen er kommet innen klagefristens utløp.

Klager oppgir følgende i sitt brev datert 22.05.2020:

Det er per i dag begrenset aktivitet på 116/4. Eier av bruket driver per i dag med utleie av stallplasser som tilleggsnæring til gården da gårdsdriften gir begrensede med inntekter.

Jordene er kjøresterke, tilnærmet flate og har enkelte fuktige partier pga manglende drenering. Arealet blir brukt som beite og har muligheter for forbedringer.

35/3 er et aktivt bruk, moderne og profesjonelt gårdsbruk, med aktivitet knyttet til ridesenter og avlsoppdrett. Det er 3 årsverk ved bruket.

En arealoverføring vil bidra til en rasjonell og aktiv drift. Eier av 35/3 vil drenere jordene, utbedre den dyrka mark i form av gjødsling mv, samt utbedring av gjerder.

Jorda vil bli minst like godt vernet ved at den legges til 35/3.

Teig en har felles grense med 116/4. Det er adkomst til jordene via traktorvei.

Det er inngått leieavtale for de to arealene for 2020.

For full redegjørelse vises det til klagen.

Juridisk grunnlag

§ 1.Føremål

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

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

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

§ 12.Deling

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

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

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

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

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

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

Rundskriv M-1/2013 *Omdisponering og deling* gir retningslinjer for hvordan saker skal vurderes.

Vurdering

Det skal etter jordlovens § 12 legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur. Eiendommen som søkes delt skal betraktes isolert. Det skal tas utgangspunkt i hva en eier med alminnelig kunnskap og erfaring kan få ut av eiendommen. Arealressurser omfatter jord, skog, bygninger, retter og ressurser som kan komme til nytte i forbindelse med landbruksvirksomheten på gården. Ved en fradeling skal de langsiktige virkningene for eiendommen og inntektene fra den ved å fradele arealer og bygninger vurderes. Det har ikke nevneverdig vekt hva som er privatøkonomisk mest lønnsomt.

Som de fleste landbrukseiendommer består 116/4 mfl av flere arealressurser. Ulike ressurser som sammen kan skape et driftsgrunnlag. Totalt er eiendommen på 1 120 da, hvor ca 29 daa er dyrka mark. Det er i kommunen mange slike eiendommer, eiendommer med en blanding av jord- og skogressurser. Noen drives intensivt mens andre drives ekstensivt. Driften på eiendommen har fra ca 2005 vært utleie av stallplasser og beite, juletreproduksjon, avvirkning og vedproduksjon. Det er i klagen opplyst at det er begrenset aktivitet på 116/4. Eier har i perioden 2009-2019 søkt og fått

innvilget produksjonstilskudd jf gjeldene regelverk. For å kunne være berettiget produksjonstilskudd må det drives vanlig jordbruksproduksjon på en eller flere landbrukseiendommer jf forskrift om produksjonstilskudd. En fradeling av 23 daa av gårdens 26 daa dyrka mark samt stall med 8 stallplasser og leskur vil redusere eiendommens ressursgrunnlag og redusere eiendommens inntektsmuligheter. Omsøkte fradeling vurderes ikke å være i samsvar med formålet i delingsbestemmelsen som er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidig eiere, jf. rundskriv M-1/2013 pkt. 7.2.

Det skal ved vurdering etter jordloven § 12 legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur. Hva som ligger i tjenlig bruksstruktur vil variere mellom distrikt med bosettingshensyn og sentrale strøk med utbyggingspress. Eiendommen ligger sentralt i Kristiansand. En tillatelse til fradeling av omsøkte areal og bygninger vil medføre til opprettelse av en mindre rasjonell landbrukseiendom hvor det vil være fare for at resten av arealene går ut av drift. I sentrale strøk er det særlig viktig å sikre et sterkt jordvern og mest mulig rasjonelle eiendommer.

Ved fradeling av tilleggsjord er vurderingen knyttet til både eiendommen som søkes delt og den eiendommen som tilleggsarealet legges til. En fradeling vurderes ikke som en driftsmessig god løsning for eiendommen som søkes delt, da en fradeling vil redusere eiendommens driftsgrunnlag og medføre til opprettelse av en mindre rasjonell enhet.

35/3 er på ca 820 daa, hvor ca 26 daa er fulldyrka mark, 10 daa overflatedyrka og 8 daa innmarksbeite. Da det ble innvilget konsesjon for erverv av 35/3 i 2016 var konsesjonen ikke direkte knyttet til landbruksformål, men til næringsvirksomhet/idrett (etablering av ridesenter). Før etablering av ridesenteret med ridehall ble det søkt og gitt dispensasjon etter plan- og bygningsloven da tiltakets størrelse og drift ikke inngår i landbruksbegrepet i LNF. I ridesenteret er det stallplass for ca 12 hester. Det er videre i 2020 gitt dispensasjon etter plan- og bygningsloven for oppføring en ny frittliggende stall med plass til 10 hester. For etablering av paddocker og ridebane i forbindelse med driften av ridesenteret er det gitt midlertidig omdisponeringstillatelse etter jordlovens § 9 for ca 5 daa dyrka mark.

Jf klagen er 35/3 er et aktivt bruk, moderne og profesjonelt gårdsbruk, med aktivitet knyttet til ridesenter og avlsoppdrett. Det er 3 årsverk ved bruket. Fradeling og salg av jordbruksareal til en eiendom som er ervervet og drives med formål næringsvirksomhet/idrett vurderes ikke å være i samsvar med jordlovens formål som er å legge til rette slik at jordviddene i landet med fjell og alt som hører til, kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har sitt yrke i landbruket.

Jf klage grenser 35/3 til 116/4 og det er mulighet for adkomst og drift av teigene via en traktorvei og jorda vil bli minst like godt vernet ved at den legges til 35/3. Deler av denne adkomstveien går over landbrukseiendom (37/8), om det foreligger noen rettigheter over denne eiendommen er ikke kjent. De aller fleste landbrukseiendommen grenser til en eller flere landbrukseiendommer. Landbrukspolitisk er det en målsetting om å opprettholde en variert bruksstruktur, bl.a. av hensyn til bosetting og kulturlandskap, samtidig som det skal legges til rette for god bruksrasjonalisering. Nasjonale føringer legger til rette for at fradeling av tun på små og mellomstore bruk kan tillates, når det øvrige arealet selges som tilleggsareal til aktive brukere og salget fører til en driftsmessig god løsning. Å tillatefradeling av deler av en landbrukseiendom uten at det resulterer i en bruksrasjonalisering vurderes ikke å være i samsvar med de nasjonale føringene og vil kunne skape presedens.

De omsøkte jordene er av NIBIO registrert som jord med svært god kvalitet; lettdrevet areal som normalt vil gi gode og årvisseavlinger. Jorda vurderes ikke som bedre vernet om den legges til en eiendom hvor formålet ikke er landbruk men næring/idrett.

Kommunen har ikke mottatt noen kopi av jordleieavtale jf jordlovens § 8.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

By- og stedsutviklingsutvalget kan ikke se at det er kommet inn vesentlig nye momenter som gjør at kommunen endrer sitt vedtak.

Klagen tas ikke til følge og oversendes til Fylkesmannen i Agder for endelig avgjørelse.

Sak 87/20: 470/5 og 6 - behandling av klage - avslag på omdisponering av dyrka jord

Vedlegg

2020036968-2 Klage på vedtak.pdf

Utskiftning Kjelland 1867.pdf

2020.02.18_Kristiansand_Kommune_9d._Grunnerver_Geir_Kjelland.PDF.pdf

Kjellandsveien 10 - 470/5 og 470/6 - melding om vedtak - avslag på søknad om omdisponering av jordbruksjord til atkomstvei - behandling etter jordloven § 9

2892DispSøk-GK-MN060.pdf

Situasjonsplan4.pdf



Dato 2. juli 2020
Saksnr.: 2020036968-4
Saksbehandler Linda Johansson
Godkjent av Glenn O Austegard
Aase Margrethe Hørsdal

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
20.08.2020

470/5 og 6 - behandling av klage - avslag på omdisponering av dyrka jord

Forslag til vedtak

By- og stedsutvalget opprettholder parksjefens vedtak av 15.5.2020.

Klagen fra søker datert 2.6.2020 tas ikke til følge. Saken oversendes til Fylkesmannen i Agder for endelig avgjørelse.

Sammendrag

Det er søkt om fradeling av areal på rundt 1000 m² til boligformål på Kjelland i Søgne. Atkomstveien til omsøkte tomt skal legges på fulldyrka jord og saken er derfor behandlet etter jordloven § 9 Bruk av dyrka og dyrkbar jord. Samtykke til deling kan ikke gis uten at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9

Parksjefen har avslått omdisponering av dyrka jord til boligformål. Vedtaket er påklaget og tas opp til behandling.

Aase Hørsdal
Parksjef
Sign.

Glenn O. Austegard
Enhetsleder landbruk og friluftsliv
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

- Klage på vedtak
- Utskiftning Kjelland 1867
- Kartskisse grunnerverv
- Kjellandsveien 10 - 470/5 og 470/6 - melding om vedtak - avslag på søknad om omdisponering av jordbruksjord til atkomstvei - behandling etter jordloven § 9
- Dispensasjonssøknad
- Kartskisse

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Det ble søkt om fradeling av et areal på 1000 m² til boligformål på Kjelland gnr/bnr 470/5 og 6.

Arealet ligger i kommuneplanens LNFR-område. Tomten er tenkt plassert ved siden et fulldyrka areal med atkomstvei over fulldyrka jord.

Omsøkt tiltak med tomt og atkomstvei:



Ettersom atkomstvei til arealet som skal fradeles er fulldyrka jord kan det ikke gis delingssamtykke uten at det er gitt samtykke til omdisponering etter jordloven § 9. Saken er derfor behandlet etter jordloven § 9, bruk av dyrka og dyrkbar jord.

Delegert vedtak datert 15.5.2020:

«Etter delegert myndighet og med hjemmel i jordloven § 9 avslår Kristiansand kommune søknad om omdisponering av fulldyrka jord til boligformål på gnr/bnr 470/5».

Kommunens vedtak er påklaget den 2.6.2020 og er kommet innen klagefristens utløp. Klagen tas opp til behandling.

Historiske og nyere bilder av arealet:

Flyfoto 1956:



Skråfoto mot nord 2019:



Skråfoto mot syd 2019:



Kjelland oppgir følgende i klagen:

«Den gamle veien fra Kjelland til Lunde går fra dagens Kjellandsvei som vist på kart. Veien er i lite bruk i dag, men er godt synlig på den første delen og videre mot Lunde. En del av denne veien med en lengde på 24 meter går over et jorde. På 1950 og 1960 tallet var veien i bruk og det ble dyrket på begge sider av veien. For ca. 15 år siden ble denne delen av veien brukt til grasproduksjon og større maskiner gjorde at arealet ble en del av jordet. Jeg bruker fremdeles samme veitrasé når jeg skal hente ved i området øst for jordet. Jeg anser derfor dette for å være en eksisterende veitrasé og ikke et produktivt jordbruksareal. Det dreier seg om å oppruste en eksisterende veitrasé.

Utklipp av avsnittet i utskiftningen fra 1867:

No 22, fra Tønnes Tønnessens Huus og øst over paa Nordvestsiden af Hullen, paa Tønnes Tønnessens Jord, og nedover til det saakalte Leireled ved Mjaaland, er fri Gangvei; og Kjørveei paa Snedekket og frossen Mark. -

I forbindelse med utbygging av tomteområde i Kjellandsheia er det planlagt en rundkjøring med tilhørende gang- og sykkelstier på dagens E39 ved Kjelland. Denne prosessen har ført til behov for å ta i bruk deler av dette jordet. Arealet på jordlappen som ligger på sørsiden av veitraséen reduseres derfor med ca. 250 m². Dette er vedtatt i plan (Plan.ID 201810).

Jeg registrerer også at det bygges boligblokker på jordbruksarealer på Tangvall, som er betydelig bedre egnet til landbruk enn arealene på Kjelland».

For fullstendig redegjørelse og kart vises det til klagen datert 2.6.2020.

Juridisk grunnlag

Jordloven § 9. Bruk av dyrka og dyrkbar jord sier dette: "Dyrka jord må ikke brukast til føremål som ikke tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikke disponerast slik at ho ikke vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida. Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi.

Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar”.

Rundskriv M-1/2013 Omdisponering og deling gir retningslinjer for hvordan saker skal vurderes.

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formålet med bestemmelsen er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal.

Forbudet mot omdisponering legger opp til et strengt jordvern. Det viser kravet om at ”særlege høve” må foreligge for å gi samtykke. Søknaden kan avslås selv om det foreligger ”særlege høve”. Det skal foretas en samlet vurdering av forholdene. Forbudet gjelder all dyrka og dyrkbar jord uansett størrelsen på arealet.

Vurdering

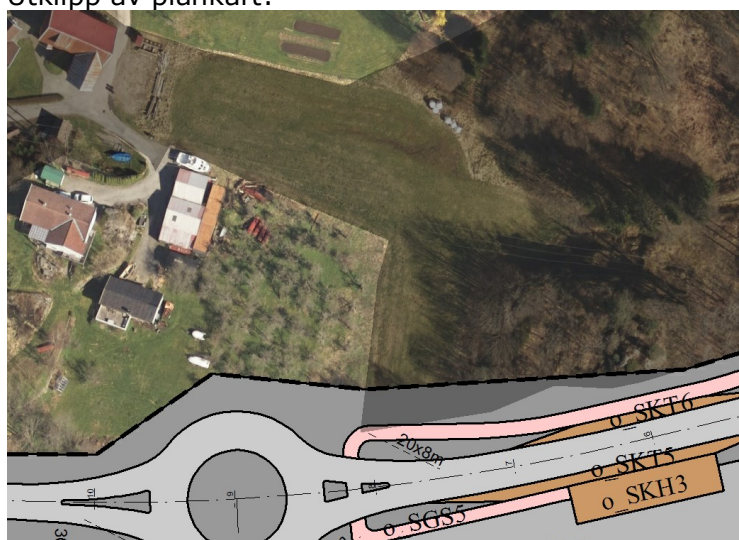
I søknaden og klagen oppgir Kjelland at atkomstveien ikke legges på fulldyrka jord, men at den skal gå i gammel veitrasé. Det er lagt ved papirer på utskiftning fra 1867.

Nyere og eldre flyfoto viser at hele arealet er drevet som slåttemark hvor det produseres grovfôr. Utskiftningen fra 1867 gir etter parksjefens vurdering oppsitterne rett til gang- og kjørevei på frossen og snødekt mark. Det vil si at det gis rett til ferdsel når jorda er frossen og snødekt. Dette gjør at jorda og avling beskyttes mot tråkk og kjøreskader. Det gir etter parksjefens vurdering ikke grunneier en plikt til å etablere helårskjørevei for oppsitterne, eller rett til å omdisponere jorda til atkomstvei til boligtomt.

Videre viser klager til at det vil forsvinne jord på rundt 250 m² på sørsiden ettersom det skal etableres gang- og sykkelstier i forbindelse med etablering av tomteområde i Kjellandsheia. Kjelland viser til at dette er vedtatt i plan (Plan.ID 201810).

Ut fra plantegning ser det ut som at dyrka mark på Kjellands eiendom unngås. Om det likevel går 250 m² dyrka mark, så er dette avgjort gjennom en lengre planprosess. Det gir ikke noen god løsning å omdisponere mer dyrka jord til en kjørevei som i utgangspunktet disponeres av en boligtomt.

Utklipp av plankart:



Klager viser også til at det bygges boligblokker på god jord på Tangvall. Dette er imidlertid tiltak som er avklart gjennom planprosesser og gir ikke føring for saksbehandling etter jordloven § 9, bruk av dyrka og dyrkbar jord i LNFR-områder.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

By- og stedsutviklingsutvalget kan ikke se at det er kommet inn vesentlig nye momenter som gjør at kommunen endrer sitt vedtak.

Klagen tas ikke til følge og oversendes til Fylkesmannen i Agder for endelig avgjørelse.

Sak 88/20: 22/17 - behandling av klage - avslag på omdisponering av dyrka jord

Vedlegg

Søknad om omdisponering etter jordloven.pdf

Kuliaveien 223 - 22/17 - Behandlet søknad om omdisponering etter jordloven

Klage på vedtak - Landbruk og friluftsliv.pdf

Vedlegg 1 - Situasjonsskart fra byggesøknaden.pdf

Vedlegg 2 - Tillatelse til fysiske tiltak i vassdrag - Agder Fylkeskommune.PDF

Vedlegg 3 - Uttalelse - Vannressursloven - Fylkesmannen i Agder.pdf



Dato 17. juli 2020
Saksnr.: 2020079071-4
Saksbehandler Linda Johansson
Godkjent av Glenn O Austegard
Aase Margrethe Hørsdal

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
20.08.2020

22/17 - behandling av klage - avslag på omdisponering av dyrka jord

Forslag til vedtak

By- og stedsutvalget opprettholder parksjefens vedtak av 17.6.2020.

Klagen fra søker datert 25.6.2020 tas ikke til følge. Saken oversendes til Fylkesmannen i Agder for endelig avgjørelse.

Sammendrag

Det er søkt om omdisponering av et fulldyrka areal på rundt 200-300 m² for å etablere adkomstvei til boligeiendom gnr/bnr 22/17.

Parksjefen har avslått omdisponering av dyrka jord til adkomstvei. Vedtaket er påklaget og tas opp til behandling.

Aase Hørsdal
Parksjef
Sign.

Glenn O. Austegard
Enhetsleder landbruk og friluftsliv
Sign.

Vedlegg:

Søknad om omdisponering etter jordloven.pdf
Kuliaveien 223 - 22/17 - Behandlet søknad om omdisponering etter jordloven
Klage på vedtak - Landbruk og friluftsliv.pdf
Vedlegg 1 - Situasjonsskart fra byggesøknaden.pdf
Vedlegg 2 - Tillatelse til fysiske tiltak i vassdrag - Agder Fylkeskommune.PDF
Vedlegg 3 - Uttalelse - Vannressursloven - Fylkesmannen i Agder.pdf

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Det er søkt om omdisponering av et fulldyrka areal på rundt 200-300 m² for å etablere adkomstvei til boligeiendom gnr/bnr 22/17.

Det ble i 2017 godkjent fradeling av en boligtomt fra gnr/bnr 22/1 mfl. Ved søknad om fradeling var det presisert fra søker at adkomstvei ikke skulle legges på dyrka mark. Adkomstvei var derfor ikke tema for jordlovsbehandlingen i 2017. Det søkes nå om en ny veitrasé. Første del av ny adkomstvei er planlagt i ytterkanten av jorde.

Omsøkt tiltak:



Delegert vedtak datert 17.6.2020:

«Med hjemmel i jordloven § 9 avslår Kristiansand kommune søknad om omdisponering av 0,2-0,3 daa fulldyrka jord for etablering av adkomstvei til boligeiendom 22/17».

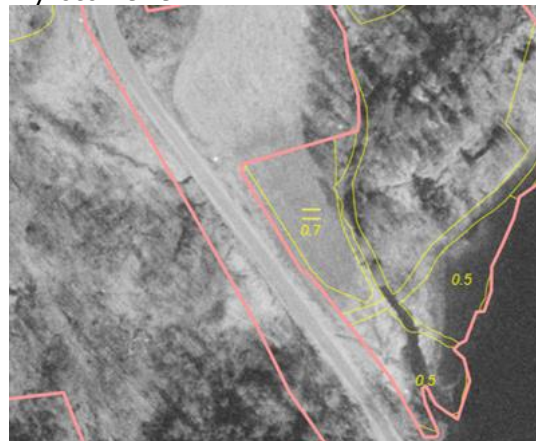
Kommunens vedtak er påklaget den 25.6.2020 og er kommet innen klagefristens utløp. Klagen tas opp til behandling.

Historiske og nyere bilder av arealet:

Flyfoto 2018:



Flyfoto 1979:



Agder Byggconsult oppgir følgende i klagen:

«Ny veitrasé betinger ny avklaring med Agder fylkeskommune mtp. fysiske tiltak i vassdrag og vannressursloven i forhold til Fylkesmannen i Agder. Det foreligger positiv uttalelse og vedtak fra disse på omsøkt trasé.

Etter at maskinentreprenør er engasjert og prosjektet er blitt mer detaljert, ser man at den opprinnelige traséen vil utgjøre svært store terrenginngrep, og at eksisterende bru er i dårlig forfatning og dermed ikke egnet for fastboende.

Jordet som skal benyttes til veitrasé er ikke i bruk. Grunneier opplyser å ha drevet gårdsbruket i mange år, men har gitt opp å kultivere og bruke dette området. Årsaken til dette er at det er store problemer med å få det drenert og han gikk stadig ned med traktor og maskiner der. Det er også mye stein i området, noe som gjør det håpløst å pløye. Det renner også ut vann blandet med strøsand og salt fra fylkesveien, noe som også utgjør et reelt problem for kvaliteten på marka.

Det er behov for vei inn til jordbruksarealer som ligger øst for bekken. Dersom ny adkomstvei tillates og kan realiseres, vil grunneier få adkomst til jordbruksarealene som det tidligere ikke har vært tilgang til. Ved å omdisponere skarve 0,2-0,3 daa som er tilnærmet ubrukelig, vil man kunne dyrke langt mer andre steder på gården som er brukbart».

For fullstendig redegjørelse og kart vises det til klagen datert 25.6.2020.

Juridisk grunnlag

Jordloven § 9. Bruk av dyrka og dyrkbar jord sier dette: "Dyrka jord må ikke brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida. Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar".

Rundskriv M-1/2013 Omdisponering og deling gir retningslinjer for hvordan saker skal vurderes.

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formålet med bestemmelsen er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal.

Forbudet mot omdisponering legger opp til et strengt jordvern. Det viser kravet om at "særlege høve" må foreligge for å gi samtykke. Søknaden kan avslås selv om det foreligger "særlege høve". Det skal foretas en samlet vurdering av forholdene.

Forbudet gjelder all dyrka og dyrkbar jord uansett størrelsen på arealet.

Vurdering

Klager viser til at dersom omsøkt veitrasé ikke godkjennes må alternativ trasé på nytt avklares med Fylkesmannen i Agder og Agder fylkeskommune. Klager viser til positiv uttalelse og vedtak fra myndighetene. Fylkesmannen har uttalt seg om hvorvidt omsøkte tiltak krever fritak fra vannressursloven § 11 i forhold til kantvegetasjonen. Fylkesmannen konkluderte med at det ikke er nødvendig med fritak ettersom den eksisterende kantvegetasjonen ikke påvirkes nevneverdig. Agder Fylkeskommune gav tillatelse til omsøkte tiltak etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Det ble vurdert at omsøkte tiltak (kryssing av bekk med legging av kulvertrør) ikke forringer vandringsmulighetene for fisk og andre organismer.

Fylkesmannen og fylkeskommunen har gitt uttalelse og vedtak i forhold til sine myndighetsområder, tiltak i og langs vassdrag. Kommunen kan ikke se at det er gitt negative uttalelser til opprinnelig trasé som skulle gå over eksisterende bru ved bekkens

utløp. Ny avklaring i forhold til dette er kun nødvendig dersom tiltaket berører de nevnte myndighetsområdene, og dersom dette ikke er blitt avklart tidligere. Fylkeskommunen og fylkesmannen har ikke sett sine myndighetsområder i sammenheng med bruk og omdisponering av fulldyrka jord. Myndigheten etter jordloven § 9, bruk av dyrka og dyrkbar jord, ligger hos kommunen.

Områdets topografi og bruas tilstand må ha vært kjent da søknaden om fradeling av boligtomt ble fremmet i 2016. Kvaliteten på jordbruksarealet må også ha vært kjent. Likevel ble det presisert i søknaden at adkomstvei ikke skulle gå over dyrka mark.

Det aktuelle jordet bærer preg av at grunneier ikke har drevet arealet de siste årene. Det er mye geitrams og bringebærkratt på jordet. Det er ikke tydelige tegn på at arealet er vassjukt. Med mer nedbør de senere årene har stadig mer jord behov for utbedret drenering. For å opprettholde kvaliteten på dyrka jord disponerer kommunene tilskudd til drenerings- og grøftingstiltak. Kommunen minner om at grunneier har driveplikt på alle jordbruksarealene. Dersom arealet ikke kan drives må grunneier søke kommunen om fritak fra driveplikten. Søknaden vil da bli behandlet etter gjeldende regler og retningslinjer.

Det nevnes også at det er behov for vei til jordbruksarealer øst for bekken, og at dersom den nye adkomstveien legges via jordet, så vil man kunne nå inn til arealene innenfor. Kommunen kan ikke se at det skal være nødvendig å legge adkomstvei over det omsøkte jordet for å komme til jordbruksarealene i øst. Disse arealene er bortleid på 10 års kontrakt og det er innvilget SMIL-tilskudd til å rydde og gjerde inne disse gamle kulturbeitene for sauebeite. Dersom det er nødvendig med adkomst med maskiner på disse beitene, kan dette avklares på normal måte via forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier.

Kartskisse – røde prikker viser eksisterende enkle stier/traktorveier/traséer:



Dersom man tillater vei over jordet som omsøkt vil ikke bare 200-300 m² jord bli omdisponert. Omfanget av omdisponeringen vil avhenge av hvor bred kantonen naturlig er mot bekken. Resten av det fulldyrkede arealet vil få så dårlig arrondering av det ikke vil kunne benyttes til jordbruksformål igjen.

Saken anses som prinsipiell og ville kunne gi føring for mange saker fremover. Kristiansand kommune har som de fleste sørlandskommunene mye små jordbruksarealer. Veldig mange områder med eldre drenering bærer også preg av at det er behov for utbedring.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

By- og stedsutviklingsutvalget kan ikke se at det er kommet inn vesentlig nye momenter som gjør at kommunen endrer sitt vedtak.

Klagen tas ikke til følge og oversendes til Fylkesmannen i Agder for endelig avgjørelse.

Sak 89/20: Detaljregulering - Svanedamsveien/Fiskåtangen –fastsettelse av planprogram

Vedlegg

Sammendrag høringsinnspill

Planprogram

Høringsinnspill



Dato 6. august 2020
Saksnr.: PLAN-20/02716-37
Saksbehandler Joann Rexen Busk
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
20.08.2020

Detaljregulering - Svanedamsveien/Fiskåtangen –fastsettelse av planprogram

Forslag til vedtak:

[By- og stedsutviklingsutvalget fastsetter planprogram for Svanedamsveien/Fiskåtangen – detaljregulering, datert 03.04.20.](#)

Sammendrag

Formålet med denne saken er å fastsette planprogrammet for detaljregulering for Svanedamsveien/Fiskåtangen, samt å informere by- og stedsutviklingsutvalget om de merknader og innspill som er kommet inn.

Planområdet ligger på Fiskåtangen, med grense mot Fiskåtangen boligfelt, Vågsbygdveien (Fylkesvei 456) og Elkem. Området består i dag av nærings- og industrilokaler og parkering.

Formålet med planarbeidet er å transformere det eksisterende industriområdet til et utbyggingsområde med hovedvekt på boliger, og med noe næring i randsonene.

Omdisponering av kommuneplanens næringsformål kom opp som følge av en tidligere byggesak på Æskefabrikken. Industriområdet har stort potensiale for transformasjon. For å ikke «segmentere» området var det både fra forslagsstillers side og kommunens side ønskelig å vurdere området under ett.

Formålet med planen er i strid med gjeldende arealformål i kommuneplanen, og skal derfor konsekvensutredes i henhold til forskrift om konsekvensutredning §6. Hensikten er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir vurdert i planprosessen. I forskriften om konsekvensutredning er planområdet berørt av §6 b), vedlegg I «*Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan*».

Et planprogram er en plan for hvordan reguleringsplanen skal lages, hva som skal utredes og hvordan prosessen skal legges opp.

Hovedtemaene i planprogrammet knytter seg til at området er avsatt til «næring og tjenesteyting» i kommuneplanen. Formålet med planarbeidet er dermed i strid med kommuneplanen. Siden industri- og næringsarealene foreslås erstattet med hovedsakelig boligformål står det i planprogrammet at det skal utarbeides næringsbehovsanalyse, at prosjektet skal meldes inn til boligprogrammet, at skolekapasitet og behov som følge av

utbyggingen må utredes, og at det skal utarbeides en trafikkanalyse og mobilitetsplan som viser før- og nåsituasjonen. I tillegg inneholder planprogrammet en rekke andre temaer som også må utredes/beskrives.

Transformerings- og etableringsplan for et sentrumsnært nærings- og industriområde til boligformål vurderes til å være i tråd med føringene om boligfortetting i sentrale etablerte strøk med gange- og sykkelavstand til sentrum samt nær kollektivakse.

Plan- og bygningssjefen mener planprogrammet er dekkende og anbefaler planprogrammet fastsettes.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Elin Aabel Bergland
Planleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

BAKGRUNN FOR SAKEN

WSP Norge AS fremmer forslag til detaljregulering.

Omdisponering av kommuneplanens næringsformål kom opp som følge av en tidligere byggesak på Æskefabrikken. Industriområdet har stort potensiale for transformasjon. For å ikke «segmentere» området var det både fra forslagsstillers side og kommunens side ønskelig å vurdere området under ett.

Formålet med planarbeidet og det overordnede plangrep er å transformere industri- og næringsområdet til et bilfritt boligområde med boliger av varierte typer og størrelser samt tilby noe næring. Det ønskes å etablere en grønnkorridor gjennom planområdet, som forbinder Slettheia og Myren gård. Det foreslås å stenge Svanedamsveien for biltrafikk og bygge ny atkomstvei til planområdet og boligene på Fiskåtangen langs ytterkanten av boligområdet.

Planområdet ligger på Fiskåtangen, med grense mot Fiskåtangen boligfelt, Vågsbygdveien (Fylkesvei 456) og Elkem. Området består i dag av nærings- og industrilokaler og parkering.

Planområdet har en sentral beliggenhet med kort avstand til Trekanten og Kvadraturen. Det er kollektivtilbud med etablert busstopp langs Vågsbygdveien og sykkelekspressveien går langsmed planområdet.



Figur 1: Oversiktskart

Planprogrammet

I kommuneplanen er planområdet avsatt til «næring og tjenesteyting». Formålet med planen er dermed i strid med gjeldende arealformål i kommuneplanen. I planprogrammet er det laget en oversikt over de fagfeltene/temaer som skal vurderes/utredes. I oversikten er det markert hvilken type utredningsnivå som forventes, - egen fagrapport eller som en del av planbeskrivelsen. Til sammen skal fagrapporter og planbeskrivelse utgjøre konsekvensutredningen. Hovedtemaene i planprogrammet knytter seg til å erstatte dagens industri- og næringsareal til boligformål.

Næringsbehovsanalyse

Planområdet er i dag regulert til «industri og tjenesteyting». Det må utarbeides fagrapport/næringsbehovsanalyse som beskriver konsekvensene ved å fjerne dagens næringsarealer og erstatte mesteparten av arealet med boliger.

Boligprogram

I kommuneplanen er planområdet avsatt til «næring og tjenesteyting» og derfor ikke tatt med som utbyggingsområde for «bolig». Det er viktig å sikre at boligsammensetningen samsvarer med den demografiske utviklingen og etterspørselen i bydelen. Det er igangsatt arbeid med revidering av boligprogrammet. Planområdet og antall boenheter meldes inn til boligprogrammet.

Sosial infrastruktur

Siden planområdet ikke er avsatt til boligformål i kommuneplanen eller tatt med i boligprogrammet for Kristiansand kommune må det utarbeides en fagrapport hvor skolekapasitet og -behov, som følge av utbyggingen, utredes.

Mobilitetsplan

Det er skissert ny veiløsning hvor Svanedamsveien stenges for biltrafikk og det etableres ny vei fra rundkjøringen ved Blørstad/Nedre Slettheia.

Det må utarbeides en trafikkanalyse og mobilitetsplan som viser før- og ettersituasjonen for harde og myke trafikanter som følge av utbyggingen.

I tillegg inneholder planprogrammet en rekke øvrige temaer som støy, luftforurensning, geotekniske forhold, bærekraftsperspektivet, overvannshåndtering, medvirkning med flere, som også må utredes/beskrives.

Høring

Planprogrammet lå ute til offentlig ettersyn samtidig med melding om oppstart av planarbeid i perioden 15.04.20-29.05.20. Det kom inn 29 merknader.

Merknadene er i hovedsak til oppstart av planarbeidet og ikke til selve planprogrammet. Flere av innspillene omhandler ny bebyggelse ifht. eksisterende bebyggelse, utbyggingens påvirkning på nærliggende friarealer, omlegging av vei og dennes påvirkning på eksisterende tennisbane og balløkke, økt trafikk som følge av utbyggingen, økt trafikk/tungtrafikk i anleggsfasen, trafiksikkerhet særlig med tanke på barn og unge samt tilretteleggelse for medvirkning i planprosessen. Merknader til oppstart av planarbeidet/planens innhold vil bli vurdert i det videre arbeidet med reguleringsplanen og kommenteres ikke i dette saksfremlegget.

Vedlagt er sammendrag av hver enkelt høringsinnspill og plan og byggs vurdering.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planprogrammet og planinitiativet ble sendt på intern høring til samarbeidsgruppens medlemmer innen det ble avholdt oppstartsmøte 03.04.20. Merknadene fra samarbeidsgruppa er imøtekommet.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANPROGRAMMET

Plan og bygg mener planprogrammet er dekkende for å belyse formålet med planarbeidet, forholdet til overordna planer og føringer, planprosessen, herunder medvirkning og behov for utredninger.

Plan og bygg anbefaler at planprogrammet fastsettes.

Joann Rexen Busk
Saksbehandler, 15.07.20

Vedlegg:
Sammendrag høringsinnspill
Planprogram
Høringsinnspill

Sak 90/20: Mæbø - 1/334 og 1/335 - Fremlegg til BSU - avslag på dispensasjon for del av brygge

Vedlegg

KARTTEGNING (11)

01-Tilsvar til protest (2)

Mæbø - 1_334 og 1_335 - merknader (2)

01-Følgebrev (1)

B-Søknad om dispensasjon (5)

VS_ Mæbø 1_335 - mangler ved søknad - komplettering.msg

Mæbø 1/334 og 1/335 - delvis godkjent søknad om dispensasjon for utvidelse av brygge, godkjent søknad om dispensasjon for utvidelse av vinduer, avslag dispensasjon for gjerde

01-Klage på vedtak.pdf

D-Situasjonskart - 2020-03-19.pdf



Dato 24. juni 2020
Saksnr.: BYGG-20/00471-4
Saksbehandler Mari Gunnerud Haus
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
20.08.2020

Mæbø - 1/334 og 1/335 - Fremlegg til BSU - avslag på dispensasjon for del av brygge

Forslag til vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 14.04.2020. Klagen fra søker datert 04.05.2020 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Agder for endelig klagebehandling

Sammendrag:

Saken gjelder klage på deler plan- og bygningssjefens vedtak av 14.04.2020 vedrørende dispensasjoner til utvidelse av brygge. Det ble vurdert at utvidelsen vesentlig vil tilsidesette bestemmelsene om arealformål, størrelse på brygge og byggeforbudet i strandsona. Det ble vurdert at en dispensasjon vil kunne gi en uheldig presedensvirkning.

Vedtaket er påklaget av søker i brev av 04.05.2020. Klagen går ut på at tiltakshaver har vært i god tro om at brygga er lovlig oppført og at de tror faren (som bygde brygga) har hatt dialog med servicetorget. Videre er denne delen av brygga viktig for bryggens bæresystemer.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Trykte vedlegg

- 1 Eventuelle protester/ kommentar til disse
- 2 Uttalelse fra fylkesmannen
- 3 Plan- og bygningssjefens vedtak av 14.04.2020
- 4 Klage på vedtaket av 04.05.2020
- 5 Saksdokumenter

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag:

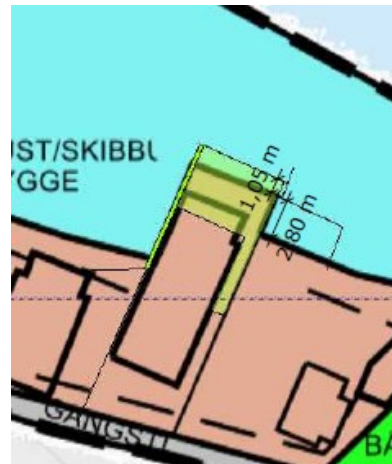
Reguleringsplan for Mæbø brygge – strandområdene. Godkjent 03.02.1997. Formål: sjøbod/naust/redskapsboder og trafikkområde i sjø.

Eksisterende forhold:

Eiendommen er bebyggt med sjøbod og brygge.

Søknaden

Søknad om dispensasjon for utvidelse av brygge er mottatt 29.08.2019. Søknaden var komplett 20.03.2020. Søknaden inneholdt dispensasjoner fra arealformål, størrelse på brygge og byggeforbudet i strandsonen.



Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Fylkesmannen i Agder har uttalt:

«Området er i stor grad privatisert fra før, og omsøkte tiltak vil ha liten innvirkning på allmenn ferdsel. Oppføring gjerder langs bryggekannten utenfor eksisterende levegg vil imidlertid øke det bebygde preget og gjøre bryggen mer dominerende. Vi vil derfor fraråde kommunen å gi dispensasjon for oppføring av gjerder langs bryggekannten»

Protester/bemerkninger:

Nabo (gbnr 1/681) har kommet med protester i ni punkter. Når det gjelder brygga anser nabo utvidelsene av brygga som ulovlige, og går ut i område for friområde i sjø.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

I tilsvaret til ansvarlig søker kommer det frem at tiltakshaverne har arvet eiendommen og kjenner ikke hele dens historie. De har lagt til grunn at utvidelse av brygge og andre byggearbeider har vært avklart med bygningsmyndighetene. Bryggen er utvidet i område regulert til trafikkområde i sjø, og nabo har selv utvidet sin brygge utover det reguleringsplanen viser.

Plan- og bygningssjefens vedtak av 14.04.2020

I vedtaket ble det vurdert at utvidelse utover arealformålet vil vesentlig tilsidesette bestemmelsene om arealformål, størrelse på brygge og byggeforbudet i strandsonen. Strandsonen, og spesielt Flekkerøy, er et presset område når det gjelder utbygginger, og en utvidelse av brygga vil derfor tilsidesette hensynene bak bestemmelsene. Store brygger vil gjøre området mer bebyggt og mindre tilgjengelig for allmenheten.

Bryggen er allerede større enn det kommuneplanen legger opp til, og utenfor område regulert til sjøbod/brygge. En dispensasjon for utvidelse av brygge vil gi en uheldig presedensvirkning. Det er i dette tilfellet ikke søkt om å utvide brygge til å flukte med naboers, men å utvide utover det nabobrygger og andre i planområdet har. En slik utvidelse vil da kunne føre til at også naboer vil søke om utvidelse tilsvarende det som omsøkes.

Klage(r)

Klagen går i korte trekk ut på:

- Tiltakshaverne har ikke visst at brygga ikke er godkjent. Tiltakshaverne anfører at faren hadde god dialog med saksbehandler før bryggen ble utvidet i størrelse. Denne delen av brygga er viktig for bryggas bæresystemer. Dette fordi det er oppført påler plassert rett utenfor den ustabile skråningen da det ville være risikabelt å gjøre noen tiltak i selve skråningen.
- Det har ikke vært meningen at bryggen skal flukte med naboens.
- Det vil være utfordrende å fjerne delen av brygga

Plan- og bygningssjefens vurdering

Når et tiltak er oppført uten tillatelse skal man vurdere vedtaket som om det ikke er oppført. Det kan derfor ikke legges vekt på at det vil være vanskelig å fjerne delen av brygga. Videre viser vi til at brygga tidligere har vært innenfor arealformålet, og at man derfor tidligere har funnet løsninger med fundamentering uten å ha påler utenfor arealformålet. Brygga har økt i størrelse over flere år.

Kommunen kan videre kun legge vekt på skriftlig saksbehandling, og kan ikke legge vekt på påståtte muntlige tillatelser som ikke kan bevises å ha funnet sted. Det er ikke i tråd med kommunens rutiner at det blir gitt muntlige dispensasjoner i Servicetorget. Videre ble det i godkjennelsen til utvidelse av naboens brygge lagt vekt på at denne skulle flukte med tiltakshavers brygge. Vi vurderer også at det vil gi en uheldig presedens i området dersom brygger til stadighet kan utvides i strid med plan og kommune(del-)plan.

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at saken med bakgrunn i klagen er blitt tilført nye momenter eller har blitt bedre opplyst. Vi vurderer at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, da hensynet bak planen og lovens bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt. Plan- og bygningssjefen anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Mari Gunnerud Haus, 18.06.2020

Sak 91/20: Høring - forslag til endringer i plan- og bygningsloven mv. (regional plan, dispensasjon m.m.)

Vedlegg

Høringsbrev.pdf

Høringsnotat.pdf

Liste over høringsinstanser.pdf



Dato 10. august 2020
Saksnr.: 2020032870-4
Saksbehandler Venke Moe
Godkjent av Tone Iglebæk

Saksgang
By- og stedsutviklingsutvalget

Møtedato
20.08.2020

Høringssvar - forslag til endringer i plan- og bygningsloven mv. (regional plan, dispensasjon m.m.)

Forslag til vedtak

1. By- og stedsutviklingsutvalget støtter forslag til endring i plan- og bygningsloven (pbl.) § 8-1 i form av et nytt tredje ledd som gir hjemmel til å gi forskrift om bruk av arealsoner i regional plan med arealdimensjon. En slik hjemmel vil gjøre det mulig å kreve at framstilling av kart til regional plan og regionale planbestemmelser skal følge gjeldende nasjonal fagstandard for slike planer.
2. By- og stedsutviklingsutvalget støtter forslag til endring av pbl. hvor det foreslås et nytt andre ledd i § 12-6 for å presisere at hensynssone for videreføring av uendret reguleringsplan ikke skal brukes i detaljregulering.
3. By- og stedsutviklingsutvalget støtter forslag til endring av pbl. § 19-2 andre ledd som regulerer kommunens adgang til å innvilge dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Endringen vil tydeliggjøre at det ikke kan dispenseres hvis hensynet til nasjonale og regionale hensyn blir vesentlig tilsidesatt.
4. By- og stedsutviklingsutvalget støtter forslag til endring av pbl. § 19-2 hvor det med begrunnelse om å styrke hensynet til det kommunale selvstyret foreslås å fjerne kravet i andre ledd andre punktum om at fordelene ved å gi dispensasjon skal være «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».
5. By- og stedsutviklingsutvalget støtter forslag til endring av pbl. § 19-2 hvor det foreslås å oppheve § 19-2 fjerde ledd som har bestemmelser om at statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt i dispensasjonsvurderingen da denne nå er ivarettatt med de andre endringene.

Sammendrag

Endringer i pbl § 8-1, nytt tredjeledd om regional plan i digitalt format

Kommunal- og moderniseringsdepartementet foreslår en endring i plan- og bygningsloven (pbl.) § 8-1 i form av et nytt tredje ledd som gir hjemmel til å gi forskrift om bruk av arealsoner i regional plan med arealdimensjon. En slik hjemmel vil gjøre det mulig å kreve at framstilling av kart til regional plan og regionale planbestemmelser skal følge gjeldende nasjonal fagstandard for slike planer.

Endringer i pbl § 12-6 om hensynssoner

Departementet foreslår et nytt andre ledd i § 12-6 for å presisere at hensynssone for videreføring av uendret reguleringsplan ikke skal brukes i detaljregulering.

Endringer i pbl § 19-2 om dispensasjon

Lovendringen tydeliggjør at kommunen skal ivareta nasjonale og regionale hensyn i dispensasjonsvurderingen. Dette er en kodifisering av gjeldende rett, og det er ikke grunn til å anta at lovendringen på dette punkt vil føre til vesentlige endringer i antallet innvilgende dispensasjoner. Lovendringen fører også til at kommunene får større handlingsrom når det gjelder å vurdere fordeler og ulemper ved dispensasjon. Terskelen for dispensasjon blir senket ved at kravet om at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, faller bort. Denne endringen kan føre til en viss økning i antallet innvilgede dispensasjoner. Det er likevel ikke grunn til å anta at det vil bli en vesentlig økning. Som følge av at interesseavveiningen av fordeler og ulemper blir undergitt fritt skjønn, vil fylkesmannens prøving av kommunens vedtak bli innskrenket. Når klageinstansen kompetanse til å overprøve det frie skjønnnet blir begrenset, kan det føre til noe færre klager i saker der uenigheten kun gjelder de skjønnsmessige avveiningene av fordeler og ulemper. Endringene vil av samme grunn også kunne føre til færre søksmål mot domstolene.

Departementet foreslår å endre pbl. § 19-2 andre ledd som regulerer kommunens adgang til å innvilge dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Det foreslås at hensynet til nasjonale og regionale interesser uttrykkelig skal fremgå av andre ledd første punktum for å understreke viktigheten av at slike hensyn blir hensyntatt i dispensasjonsvurderingen. Endringen vil tydeliggjøre at det ikke kan dispenseres hvis hensynet til nasjonale og regionale hensyn blir vesentlig tilsidesatt.

Videre ønsker departementet å styrke hensynet til det kommunale selvstyret. Departementet mener den beste måten å gjøre dette på er å fjerne kravet i andre ledd andre punktum om at fordelene ved å gi dispensasjon skal være «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». Det foreslås å opprettholde dagens ordning hvor lovens skjønnsmessige vurderinger etter første punktum er undergitt rettsanvendelsesskjønn, men endre slik at interesseavveiningen av fordeler og ulemper etter andre punktum skal være undergitt kommunens frie skjønn. Domstolene vil dermed ikke lenger kunne prøve kommunens skjønnsutøvelse etter andre punktum, med unntak for tilfeller av myndighetsmisbruk. Fylkesmannen, som klageinstans, vil kunne prøve skjønnnet etter andre punktum, men skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøvingen, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd tredje punktum. I praksis betyr det at fylkesmannen skal være varsom i sin overprøving av kommunens vektlegging av fordeler og ulemper i dispensasjonssaken. Departementet ønsker gjennom lovendringene å presisere at de fordeler tiltakshaver kan påberope seg ikke skal kunne begrenses til generelle areal- og ressursdisponeringshensyn, men at tiltakshavers interesse i en fornuftig og hensiktsmessig utnyttelse og bruk av egen eiendom, må være relevant og kunne tillegges vekt ved avveiningen av fordeler og ulemper.

Departementet foreslår også å oppheve § 19-2 fjerde ledd som har bestemmelser om at statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt i dispensasjonsvurderingen. Departementet mener bestemmelsen er unødvendig og også begrenser det lokale selvstyret i unødvendig grad når nasjonale og regionale interesser blir uttrykkelig nevnt i § 19-2 andre ledd første punktum, og det blir tydeliggjort at

dispensasjon ikke kan innvilges hvis det vil føre til at slike hensyn blir vesentlig tilsidesatt.

Mindre rettinger av feil i lov om eigedsregistrering (Matrikkellova)

Departementet foreslår to mindre rettinger av feil i matrikkellova §§ 35 femte ledd og 38 fjerde ledd. Sistnevnte endringer ansees som formaliteter.

Ragnar Evensen
Byutviklingsdirektør
Sign.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:
Høringsbrev.pdf
Høringsnotat.pdf
Liste over høringsinstanser.pdf

Sak 92/20: Referatsaker til by- og stedsutviklingsutvalget 20.8.2020

Vedlegg

Bjørndalen - KF6 - mindre endring av reguleringsplan - høring

Brøvigheia, Mellomveien - Nålestien 1 - mindre endring av reguleringsplan - klage på vedtak

E18 Haumyrheitunnelen – utvidelse, gnr. 200 bnr. 12 - Fylkesmannens behandling av klage

E39 - teknisk rom i Volleberggtunnelen og Bruliheitunnelen - mindre endring - Vedtak

E39 Kristiansand vest - Søgne øst – mindre endring av reguleringsplan - vedtak

Flekkerøy 1_4 - mindre endring - vedtak

Kalvehagen 33 - 37_935 - garasje - oversendelse av klagesak

Marviksveien 43 - detaljregulering. Offentlig ettersyn

Skjærgårdsveien 99 - Fylkesmannens vedtak i klagesaken

Sukkestølveien 42 og 44 - Fylkesmannens behandling av klage

Vestre Strandgate 49, mindre endring - høring

Gnr. 428 bnr. 670 - Fylkesmannens behandling av klage over kommunens avvisningsvedtak

Holta 9 - varsel om oppstart av planarbeid og igangsetting av forhandlinger om utbyggingsavtale

Jørgen Moes gate 10 - mindre endring - Klatrehall - Høring

Kystveien 673 Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak

Mebakken - mindre endring - vedtak

Nordre hovedgårdsvei 4 mfl - mindre endring detaljregulering - høring

Voie og Brøvik - Voielia 18 - mindre reguleringsendring - høring



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020001368
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	20.08.2020	92/20

REFERATSAKER TIL BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET 20.8.2020

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 20.08.2020 SAK 92/20

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget tar referatsakene til orientering.
(Enst)

21.08.2020