

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2011-2015) d. 19-09-2013

Mødedato Torsdag d. 19. september 2013 kl. 12:00

Mødested Tollbodgata 22

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 29.08.2013.....	3
Fv 456/457 Vågsbygdveien, Kjos - Andøyveien - detaljregulering. Nytt offentlig ettersyn.....	5
Østerøya 56 - gnr. 3/39 og 2/69 - søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for fradeling for ny b	18
Gnr.75 bnr.1 - Eftevåg - dispensasjon fra formål og plankrav i kommuneplanen for oppføring av bo	24
Østerveien 6 - 152/1717 - klage på avslag om dispensasjon.....	28
Gnr. 2 bnr. 719 - Skålevik - Søknad om dispensasjon for oppføring av sjøbod/brygge.....	35
Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 19.09.2013.....	44

Punkt 186/13: Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 29.08.2013

Bilag

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 29.08.2013.pdf



Arkivsak-dok. 201300002-71
Saksbehandler Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
19.09.2013

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 29.08.2013

Forslag til vedtak:

[Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 29.08.2013.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær

Punkt 187/13: Fv 456/457 Vågsbygdveien, Kjos - Andøyveien - detaljregulering. Nytt offentlig ettersyn

Bilag

1. Plankart, sist datert 30.08.2013.pdf
2. Bestemmelser, sist datert 30.08.2013.pdf
3. Planbeskrivelse, sist datert 30.04.2013.pdf
4. Støyrapport, sist datert 30.04.2013.pdf
5. KU_Naturmiljø, sist datert 30.04.2013.pdf
6. Vurderte og forkastede alternativer.pdf
7. Saksprotokoll.pdf
8. Uttalelse fra Statens Vegvesen.pdf

Dato 27. august 2013
Saksnr.: 201006758-21
Saksbehandler Mirza Lejlic

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
19.09.2013

Fv 456/457 Vågsbygdveien, Kjos - Andøyveien - detaljregulering. Nytt offentlig ettersyn

Sammendrag

Målet med planarbeidet er å fremskaffe det formelle plangrunnlag for å kunne gjennomføre utbedring av Kjoskryss, for å bedre trafikkavviklingen og trafikksikkerheten og spesielt bedre forholdene for de myke trafikantene. I henhold til plan- og bygningsloven legges planforslaget med konsekvensutredning frem for Byutviklingsstyret.

Byutviklingsstyret har hatt planen for strekningen Kjos - Møvig til vurdering to ganger høsten 2011. Etter møte 22.09.11 ble saken sendt i retur. I vedtak ble dette blant annet begrunnet med at planen måtte bearbeides med tanke på å bevare mer dyrka mark ved Voie. I møte 25.10.11 ble opprinnelig planforslag vedtatt lagt ut på høring sammen med en alternativ plan for kryss med Andøyveien. Opprinnelig omfattet planarbeidet hele strekningen Kjos - Møvig, inkl. Kjoskrysset og Andøykrysset. I BUS-møte 21.06.2012 orienterte vegvesenet om alternativ tunnel fra Kjos til Sandvika (en strekning på ca 1,5km) for å redusere trafikken langs eksisterende Vågsbygdvei. Grunnet kostnader ble prosjektet delt opp i to faser, Fase 1 kryss Kjos med innfartsparkering, og Fase 2 tunnel Kjos-Sandvika.

Planområdet (Fase 1) omfatter fv. 456/ 457 Vågsbygdveien og tilgrensende områder i Kjosbukta i Kristiansand kommune, og dekker nødvendig areal for utbedring av fv. 456/457, med tilstøtende offentlige og private veger, gang-/sykkelveger, innfartsparkering med mer. Ved planlegging av tiltak i Kjosbukta, er det også tatt hensyn til fremtidig situasjon med 4 felts Vågsbygdvei i tunnel fra Lumberkrysset til Kjos. I planforslaget er Kjoskrysset utformet slik at det skal bestå også når tunnelen er bygd fram til Kjos (Fase 2).



Planområdet

Eksisterende bensinstasjon må rives som følge av ny rundkjøring i Kjosbukta. Fordi det er naturlig at lokalisering av bensinstasjon sees i sammenheng med utvikling av vegsystemet, er det i reguleringsplanen foreslått nytt areal for bensinstasjon. Arealet er i nærheten av nåværende tomt og tilnærmet samme størrelse.

Reguleringsforslaget skal ivareta en funksjon som erstatningstomt for bensinstasjonen samt legge til rette for mulighet for bedehusfunksjon i annenetasje.

Det anbefales at planen utlegges til offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret legger detaljregulering for Fv 456/457 Vågsbygdveien, Kjos – Andøyveien sist datert 30.08.13, med bestemmelser sist datert 30.08.13, ut til offentlig ettersyn.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Mirza Lejlic
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Plankart, sist datert 30.08.2013
2. Bestemmelser, sist datert 30.08.2013
3. Planbeskrivelse, sist datert 30.04.2013
4. Støyrapport, sist datert 30.04.2013
5. KU_Naturmiljø, sist datert 30.04.2013
6. Vurderte og forkastede alternativer
7. Saksprotokoll
8. Uttalelse fra Statens vegvesen

BAKGRUNN FOR SAKEN

Prosjektet har også hatt styringsgruppe og arbeidsgruppe bestående av Statens vegvesen og Kristiansand kommune.

Hensikten med planarbeidet er å framskaffe det formelle plangrunnlag for å kunne gjennomføre utbedring av kryss Kjos, bedre trafikkavviklingen og trafikk sikkerheten og spesielt bedre forholdene for de myke trafikantene. Tiltaket skal også legge til rette for økt vekst i bydelen.

Dagens situasjon

En stor del av arealet er offentlige arealer, regulert til vegformål. I tillegg omfatter området privateide boliger, jordbruks- og næringsarealer.

I området ved Kjosbukta danner Kjos gård et verdifullt kulturlandskap. Selve Kjosbukta er verneområde. I krysset med Andøyveien er et eldre eiektre som ønskes bevart.

Planens innhold

Planen viser omlegging av kryss ved Kjos og Andøyveien – gang-/sykkelsti på hele strekningen inkl. gangbro over rundkjøring i Kjoskrysset.

Planen forutsetter at en del bygg som må fjernes, bl.a eksisterende "Voiekroa" og bedehuset. Samtidig skal reguleringsforslaget ivareta en funksjon som erstatningstomt for bensinstasjonen og legge til rette for mulighet for bedehusfunksjon i annenetasje i det nye bygget.

I kommuneplanens arealdel er området som vil bli berørt av tiltaket i stor grad satt av til bebyggelse og anlegg. Deler av område avsatt til naturreservat inngår i planområdet, men vil bare i svært liten grad bli berørt.



Planområdet - illustrasjon

Kollektivtrafikk

Det er spesielt i morgenrushet at begrenset kapasitet på vegnettet medfører problemer for kollektivtrafikken. Nye holdeplasser er foreslått ved eksisterende gangkultvert under Vågsbygdveien og ved ny innfartsparkering.

PLANPROSESSEN

Planstatus

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet i hovedsak avsatt til bebyggelse og anlegg.

Reguleringsstatus

De dominerende planer innenfor planområdet er Kjos industriområde og Kjosbukta naturreservat. For øvrig er det en rekke planer for trafikkområdet.

Konsekvensutredning/ Planprogram

Planprogram er vedtatt av Byutviklingsstyret den 31.03 2011 og konsekvensutredning for tema naturmiljø er utarbeidet.

Bolig og næringsareal

Eksisterende bensinstasjon må rives som følge av ny rundkjøring i Kjosbukta. Lokalisering av bensinstasjon sees i sammenheng med utvikling av vegsystemet, er det i reguleringsplanen foreslått nytt areal for bensinstasjon. Arealet er i nærheten av nåværende tomt og tilnærmet samme størrelse.

Grønnstruktur – landskap og naturmiljø

Planen omfatter 300 meter av Vågsbygdveien i Kjosbukta. Krysset blir liggende i nærheten av sjøen på ca kote 2.

Planområdet grenser opp til Kjos gård, som danner et verdifullt kulturlandskap. En vegetasjonskledd kolle, kalt Sukkertoppen, skiller Kjos gård fra planområdet. Innenfor planområdet ender Holskogveien i kryss i Kjosbukta. Holskogveien ligger i en vid, åpen dal som strekker seg vestover til Holskogkilen. Den bratte veien Steindalen forbinder Vågsbygdveien med boligbebyggelse på sørsiden.

Deler av landarealet til Kjosbukta naturreservat inngår i planområdet. Området er fredet som naturreservat etter lov om naturvern av 19.06.1970. Naturreservatet består av flere områder og er blant annet et viktig trekkområde for en rekke fuglearter som har verneverdi i landssammenheng. Det er gitt stor verdi på skalaen for verdivurderinger i konsekvensvurderingen. Se nærmere omtale i egen konsekvensutredning for temaet naturmiljø.

Sagbekken renner langs Holskogveien og ender ut i Kjosbukta. Bekken er delvis åpen og delvis lagt i rør. Det ble registrert ørret (sannsynligvis sjøørret) i 1997 og det antas at det fortsatt finnes en gytebestand av sjøørret i bekken. I konsekvensvurderingen er Sagbekken gitt middels verdi på skalaen for verdivurdering. Se nærmere omtale i egen konsekvensutredning for temaet naturmiljø.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner innenfor reguleringsområdet.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en enkel risiko- og sårbarhetsanalyse. I denne belyses hvilke faktorer som er kritiske.

Barn og unges interesser

Ny Vågsbygdvei med tilhørende gang-/sykkelveier, kulverter, busstopp vil medføre en tryggere trafikksituasjon for alle myke trafikkanter. Ny kulvert i Andøykrysset vil være en bilfri forbindelse på tvers av Vågsbygdveien.

Tidligere saksgang

Oppstart av planarbeid, Reg. plan med KU ble varslet av Statens vegvesen 08.09.2010.

Byutviklingsstyret (BUS) hadde planen til vurdering to ganger høsten 2011.

I Byutviklingsstyremøte 22.09.11 ble det lagt fram et planforslag der Andøykrysset ble lagt ut på «Voiejordene» (alternativ1).

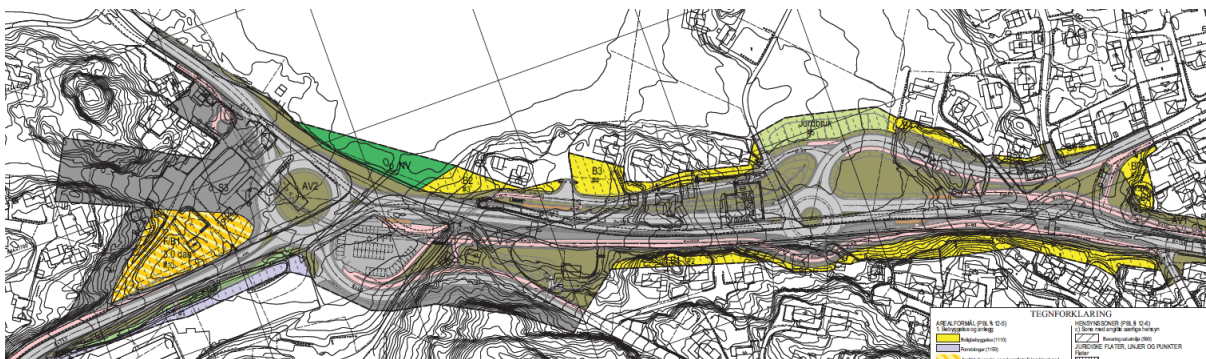


Byutviklingsstyret vedtok å sende planforslaget i retur. Planen måtte bearbeides på tre punkter:

- planen måtte endres med tanke på å bevare mer dyrkbar mark.
- veien måtte vurderes flyttet lenger mot sydvest
- det måtte innarbeides i saken et erstatningsareal til Vågsbygd bedehus

Statens vegvesen valgte å svare på dette i brev av 26.09.2011, hvor disse vedtakspunktene ble kommentert.

Saken ble på nytt tatt opp i Byutviklingsstyremøte 25.10.11.



Det ble fattet følgende vedtak:

- opprinnelig plan datert 24.08.2011 legges ut til offentlig ettersyn.
- før planen legges ut til ettersyn må det også innarbeides et plankart med alternativ løsning for krysset med Andøyveien

Skissen som omtales viste en mulig kryssplassering ved dagens Andøykryss. Dette alternativet ble ferdig utarbeidet våren 2012.

Før planforslagene igjen skulle oversendes kommunen ble det våren 2012 gjort nye kostnadsanslag for de to alternative reguleringsplanene. Begge viser seg å være svært kostbare (anslått til 180-190 mill. kr).

En stor del av disse kostnadene omfatter grunnerstatninger og kostnader knyttet til anlegg av ny veg langs eksisterende veg med mye trafikk. På grunn av de svært høye kostnadene med utbedring langs eksisterende veg, ble det i denne prosessen spilt inn at et tunnelalternativ kunne være mer samfunnsnyttig.

Statens vegvesen valgte å gjøre en vurdering av hvor omfattende et slikt tunnelalternativ vil være.

I BUS 06.06.2012, orienterte Statens vegvesen om sin vurdering:

- et tunnelalternativ vil på sikt gi bedre trafikkavvikling
- bedre nærmiljø (spesielt ved Møvig skole)
- tunnelalternativ gir mindre støy og luftutslipp
- den ekstra kostnaden er relativt liten
- tunnel fra Kjos krysset til Skonnertveien vil sannsynligvis være en bedre løsning for Ytre Vågsbygd enn de to alternative løsningene langs eksisterende veg.

Denne vurderingen fikk allmenn tilslutning i Byutviklingsstyret.

Videre ble det enighet med Kristiansand kommune om følgende videre prosess:

- Eksisterende reguleringsplanforslag endres til å kun omfatte Kjoskrysset og sikring av arealer til tunnelpåhugg (ene)
- I første fase legges Steindalen om og føres ned i ny rundkjøring. (Tilbakeføres når tunnel bygges.)
- Krysset bygges ut snarest
- Regulering av tunnel settes i gang når en ser at det er midler til tunnelen (for eksempel ved at den inngår i bypakken)
- Unngå regulering av boliger som ikke blir innløst

Medvirkning

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 08.09 10 med frist 21.10 10 Det kom inn 23 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller:

Vest-Agder fylkeskommune, plan og miljø (15.11.2010) viser til temakartene som ble utarbeidet for kommunedelplanarbeidet for Vågsbygdveien og ber om at disse legges til grunn for reguleringsplanarbeidet. Videre anbefaler kollektivfelt fra Kjos mot sentrum og at det avsettes areal for en framtidig tosidig løsning. De anbefaler å unngå stor fyllinger og skjæringer, f.eks mot Brøvig gård og at det avsettes tilstrekkelig plass til kryssløsning i Kjosbukta. Forutsetter trygg skolevei og tilgjengelighet for alle samt at barn og unges interesser blir ivaretatt. De peker på 3 viktige naturelementer som må håndteres i planarbeidet; Kjosbukta våtmarksområde, gjenåpning av Holskogbekken og eika i Andøyakrysset. De peker på forholdet til 100-meters sonen mot sjø. De forutsetter at fylkeskonservatoren kontaktes i forbindelse med temaet kulturmiljø og at behovet for arkeologiske registreringer kartlegges tidlig.

Kommentar: Innspill til planarbeidet er vurdert. Trygg skolevei og hensyn til barn og unge er omtalt i den generelle beskrivelsen. Kjosbukta våtmarksområde og gjenåpning av Holskogbekken er omtalt i kap. Naturmiljø. Planprogrammet er endret slik at omtale av eika i Andøyakrysset tas med i kap. Naturmiljø og ikke som tidligere under Kulturmiljø.

Fylkesmannen i Vest-Agder, miljøvernavdelingen (15.11.2010) er spesielt opptatt av at det legges til rette for gående, syklende samt kollektivtransport.

Planforslaget må beskrive miljøvirkningene av planen i en grundig, framtidsrettet og helhetlig sammenheng. Barn og unges samt funksjonshemmedes interesser skal ivaretas i planarbeidet og gis mulighet til å delta. Videre opplyser de om at kommunen bør kartlegge/vurdere om det er områder som kan være forurensset og minner om at grenseverdier for støy må overholdes. Det vises til Naturmangfoldloven. Det pekes spesielt på Kvernbecken og Sagebecken som renner ut i Kjosbukta og på Kjosbukta naturreservat. Sagebecken bør åpnes da den er sjørrettførende.

Risiko- og sårbarhetsanalyse må gjennomføres og evt. arealer avsettes som hensynssoner med bestemmelser.

Kommentar: Informasjon og medvirkning er ivaretatt ved åpne møter samt egne møter spesielt for enkelte berørte parter. Forurensset grunn og støy er omtalt under kap. risiko og sårbarhetsanalyse. Bekkeløp er omtalt under kap. Naturmiljø.

Fiskeridirektoratet region sør (18.10.2010) - ingen kommentar.

Norges vassdrags og energidirektorat (19.10.2010) ber generelt om at alle elver, bekker og innsjøer blir identifisert og merket i plankartet da disse utgjør en potensiell fare for flom, erosjon og skred. De ber om at det vurderes å åpne Holskogbekken som et skikkelig bekkeløp og at krysninger over bekken blir lagt som bru og ikke kulvert. De anbefaler at det blir foretatt grunnundersøkelser m.t.p. lokale forekomster av marine avsetninger/leire under elveavsetninger som kan ha betydning for områdestabiliteten.

Kommentar: Omtale av Sagebecken er omtalt under kap. Naturmiljø.

Norsk maritimt museum (20.10.2010) gjør oppmerksom på at dersom planen åpner for inngrep i sjøbunn kan det påregnes en arkeologisk registrering jf. kulturminnelovens §9.

Rådet for funksjonshemmede (27.09.2010) minner om detaljutforming av gangfelt og krysninger samt stigninger i ramper ved over- og underganger.

Kommentar: Forholdet er ivaretatt i planarbeidet og omtalt i den generelle beskrivelsen.

Kirsten Salthaug, beboer på strekningen (11.09.2010) foreslår fysisk avstenging av utkjørselen fra Hammerveien ut på Vågsbygdveien da forbud mot utkjøring stadig blir brutt og dette skaper utrygge forhold for syklistene.

Kommentar: vil bli vurdert nærmere i planarbeidet for strekningen Andøykrysset – Møvik.

Iris og Bjarne Repstad, Torveig og Jan A. Voie, Jenny L. Rustad og Stein J. Fidjestad, beboere og eiere av Gamle Andøyvei 1, Hammerveien 2 og 4 (17.09.2010) ber om at veiutvidelse blir lagt til sørsiden av veien og ikke nordsiden da de tidligere har avgitt grunn til veiformål.

Kommentar: vil bli vurdert nærmere i planarbeidet for strekningen Andøykrysset - Møvik.

Gunnar Ellefsen, beboer og eier av Rådyrveien 18 (17.09.2010) ønsker bare informasjon hva som skjer opp mot hans eiendom.

Marie L. Olsen, leder av Hammerveien vel (23.09.2010) krever at gjennomgangstrafikken, som utgjør en stor belastning og er til sjenanse for beboerne langs fv 457, blir lagt et annet sted f.eks. i tunell. Dersom likevel veien blir beholdt ber de om at det vurderes å flytte Andøykrysset til jordet ved gbr 11/4 der det er mindre bebyggelse enn ved dagens kryss. De ber om trygg og sikker skolevei og et trafiksikkert kryss for alle trafikanter, inkl. de myke trafikantene.

Kommentar: Reguleringsplanarbeidet vil i hovedsak skje i dagens trasé og tunnel vil ikke bli vurdert. Øvrig innspill vil bli vurdert nærmere i planarbeidet og omtalt i generell beskrivelse.

Kristiansand byggrådgivning AS (28.09.2010) ber om at det ved utforming av nytt Andøya kryss blir ivare tatt en avkjørsel til Hammerveien 7 som vist på oversendt situasjonsplan.

Kommentar: Innspillet vil bli ivare tatt i planarbeidet.

Ragnar Wassvik, beboer og eier av Hammerveien 5 (01.10.2010) krever at gjennomgangstrafikken, som utgjør en stor belastning og er til sjenanse for beboerne langs fv 457, blir lagt et annet sted f.eks. i tunell.

Kommentar: Reguleringsplanarbeidet vil i hovedsak skje i dagens trasé og tunnel vil ikke bli vurdert.

Margareth F. Jakobsen, Bjørg og Aslak Bjotveit, Jorunn Bruseth, beboere og eier av Vågsbygdveien 87A, 87B og 89 (04.10.2010) mener at det ikke er viktig å stenge utkjørselen fra Blomstertunet (Bo grønt) m.t.p. trafiksikkerhet. Jakobsen og Bjotveit vil bli berørt om dette skjer og Bruseth vil bli berørt om ny utkjørsel blir lagt til Ærfuglveien. Videre er de skeptiske til ny vei på østsiden av eiendommene da eiendommene vil bli omkranset av veier. De ber om at ny utkjørsel vurderes mellom Vågsbygdveien 81B og Alkeveien 3.

Kommentar: vil bli vurdert nærmere i planarbeidet for strekning Andøykrysset - Møvik.

Kåre Hauge, eier av bensinstasjon i Kjosbukta (14.10.2010) gjør oppmerksom på at bensinstasjonen har bruk for inn- og utkjøringer både fra Holskogveien og Vågsbygdveien. Videre at det ligger nedgravde drivstofftanker i området og at eiendomsgrensene ikke samsvarer med dagens tomtearrondering. Det etterlyses et punkt om konsekvenser for næringsdrivende utenom jordbruk.

Kommentar: Reguleringsplanen har med ny tomt for forretning/bensinstasjon.

Roy Lian, eier av hagesenteret i Vågsbygdveien 81A (14.10.2010) opplyser om at endring av avkjørselen til hagesenteret får store konsekvenser for driften og ber om at det tillates å sette ut skilter. Dagens besøkstall målt i antall biler er på 25 000 og forventes økt til 30 000. de ber om at ny adkomstvei dimensjoneres i forhold til dette.

Kommentar: vil bli vurdert nærmere i planarbeidet for strekningen Andøykrysset – Møvik.

Per Helge Eggum, beboer på strekningen (15.10.2010) foreslår at utvidelse av vei ikke medfører inngrep på privat grunn men dekkes ved å inkludere arealer mellom eksisterende fv og gangvei forbi Møvig skole.

Kommentar: vil bli vurdert nærmere i planarbeidet for strekningen Andøykrysset – Møvik.

Aud Sørbo Ausland, leder av Voie Vel (18.10.2010) opplyser om at for beboerne er det viktig barna får trygg og sikker skolevei og at et krysset blir trafiksikkert for alle trafikanter, inkl. de myke trafikantene. De ber om at det blir sett på muligheten for å flytte Andøyakrysset til jordet ved gbr 11/4 der det er mindre bebyggelse enn ved dagens kryss.

Kommentar: Innspillene er tatt til følge.

Petter Gjerustad, beboer og eier av Gamle Andøyvei 2 hvor det drives en dagligvarebutikk (20.10.2010) er avhengig av inn- og utkjøring på Vågsbygdveien. Han protesterer på at tomte blir redusert i størrelse som følge av veiutvidelser.

Kommentar: vil bli vurdert nærmere i planarbeidet for strekningen Andøykrysset – Møvik.

Eli Tangvall Aasen, beboer og eier av Voie 15 og medlem av Voie veilag (21.10.2010) kan ikke akseptere at store deler av dyrket mark blir omregulert eller at fredet naturreservat blir utsatt for inngrep. Voie veilag ønsker fortløpende informasjon om planarbeidet.

Kommentar: Forholdet til dyrket mark er omtalt under kap. Kulturmiljø og kap. Landbruk. Forholdet til naturreservatet er omtalt under kap. Naturmiljø. Det vil bli gjennomført brukermedvirkning som ivaretar interessene til Voie veilag.

Rolf A. Røsok, på vegne av Vågsbygd bedehus opplyser om husets høye alder (bygd i 1898) og det mangfold av aktiviteter som drives der. Han ber om at bygningens verdi og aktiviteter blir kommentert i planprogrammets punkt 3.3 (landskapsbilde), 3.4 (Nærmiljø og friluftsliv), 3.5 (Kulturmiljø) og 3.6 (Landbruk). De ber om en tett dialog for å utrede konsekvensene for driften av Vågsbygd Bedehus.

Kommentar: Bygningen er nærmere omtalt i kap. Kulturmiljø. Det har vært drøftinger med representanter for bedehuset i planprosessen. Reguleringsforslaget skal ivareta en funksjon som erstatningstomt for bensinstasjonen samt legge til rette for mulighet for bedehusfunksjon i annenetasje.

Eva Albert, leder av Vågsbygd vel går i mot å flikke på den gamle Vågsbygdveien for å legge til rette for stor utbygging i Auglandsbukta og Kroodden, da de tror dette vil skyve på bygging av lang tunell. De gjentar høringsuttalelsen som ble gitt til kommunedelplan for Kristiansand kommune; straks tunellen fra Hannevika -Blørstad er ferdig, gå videre med Vågsbygdveien med lokk over Fiskå - Lumber og videre i lang tunell til Holskogveien.

Kommentar: Forholdet til utbyggingen av tilgrensende veianlegg er omtalt i generell beskrivelse.

Merete Førre, beboer på strekningen krever at gjennomgangstrafikken, som utgjør en stor belastning og er til sjenanse for beboerne langs fv 457, blir lagt et annet sted f.eks. i tunell.

Kommentar: Reguleringsplanarbeidet vil i hovedsak skje i dagens trasé.

Wenche Liv Agre, beboer og eier av Hamnerveien 1 (17.11.2010) foreslår å få flyttet sitt hus til en annen tilsvarende tomt i Møvigområdet da de ikke kan leve med økt trafikkbelastning som følge av at tomtestørrelsen blir redusert. Huset er verneverdig og nyrestaurert.

Kommentar: Vil bli vurdert i planarbeidet for strekningen Andøykrysset – Møvik.
Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget ble diskutert i samarbeidsgruppa i flere møter. Merknader fra samarbeidsgruppa er imøtekommet i planforslaget.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

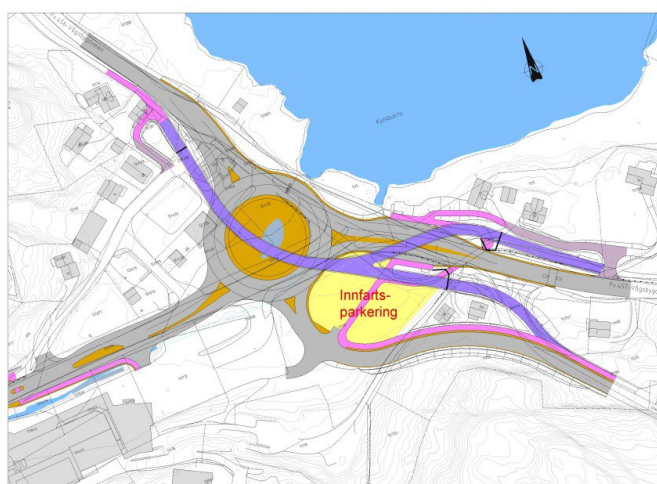
Formålet med planen er å fastsette plassering, utforming, arealbehov for kollektivfelt, gang-/sykkelveier, samt utbedrede Kjoskryss.



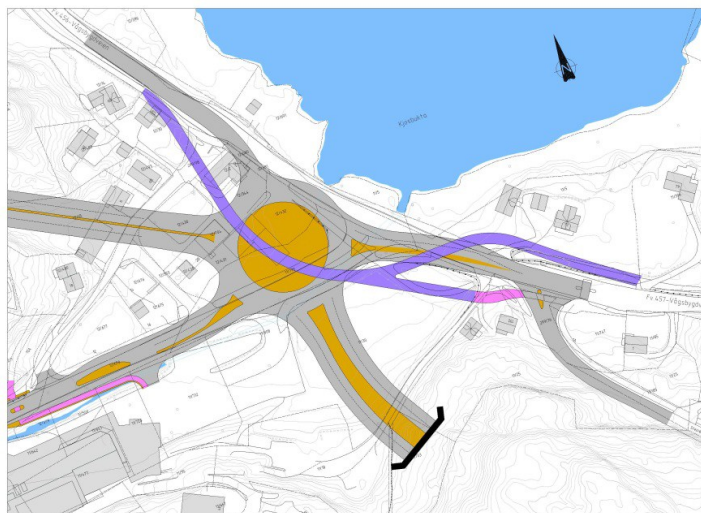
Nytt planforslag datert 30.08.12

Følgende hensyn er forsøkt innarbeidet i planforslaget:

- Prioritering av kollektivtrafikk
- Bedre kapasitet i kryssene generelt
- Ivareta myke trafikanter ved at kryssing av fylkesvegen skal være planskilt
- Reguleringsforslaget skal ivareta en funksjon som erstatningstomt for bensinstasjonen samt legge til rette for mulighet for bedehusfunksjon i annenetasje.
- Nye og bedre gang- og sykkelforbindelser (sykkelekspressvei)



Skisse kryss Kjos – Fase 1



Skisse kryss Kjos – Fase 2

Ved planlegging av tiltak i Kjosbukta, er det også tatt hensyn til fremtidig situasjon med 4 felts Vågsbygdvei i tunnel fra Lumberkrysset til Kjos. I planforslaget er Kjoskrysset utformet slik at det skal bestå også når tunnelen er bygd fram til Kjos (Skisse kryss Kjos – Fase 2).

Naturmiljø

§8 Kunnskapsgrunnlaget

Innenfor området er det registrert tre naturtypelokaliteter. Dette er viktige bekkedrag, strandenger og undervannsenger. Det vises til eget vedlegg vedrørende konsekvensutredning naturmiljø (Miljøfaglig utredning, 2013).

§9 - §10 Konsekvensene og samlet belastning

De største konsekvensene av utbyggingen er knyttet opp mot anleggsfasen, som kan medføre forstyrrelser for fugl samt redusere mulighetene for vandring av sjøaure i Sagbekken. På den annen side vil bekken i ettertid bli åpnet på et strekk i rundkjøringen, og overvann fra vegbanen vil bli oppsamlet med kontrollert utslipp til resipient via sandfang.

Konsekvensvurdering fastslår at utbyggingen samlet sett vil medføre liten negativ konsekvens.

Hensynet til naturmiljø er ivaretatt i bestemmelser §5 og §7.

Landbruk

I planen er det ingen landbrukseiendom som er berørt. Et lite jorde ved kryssområdet skal omdisponeres til innfartsparkering.

Grunnforhold og geologi

Det er i forbindelse med reguleringsplanarbeidet utført grunnundersøkelser. Resultater er oppsummert i geoteknisk fagrapport G-004 rev.02. Alle prøveresultater er dokumentert i Grunnundersøkelser strekning Kjos-Møvik, datarapport.

Barn og unges bruk av arealene

Nytt kryss med tilhørende gang- og sykkelveier, kulverter og busstopp vil medføre en tryggere trafikksituasjon for alle myke trafikanter. Eksisterende arealer som benyttes til lek og opphold i dag, berøres ikke av planforslaget.

Støy

Det er foretatt støyberegning både for eksisterende veg og for nytt vegsystem med trafikkmengde år 2023. Nytt planforslag uten skjerming vil gi 4 færre boliger med støynivå over grenseverdien enn eksisterende veganlegg. 9 boliger vil ha støy ved fasade i 1. etasje over grenseverdien. Det må vurderes i byggeplanen hvilke tiltak som skal utføres.

Tiltak som kan være aktuelle er betongfender med skjerm langs veg og lav voll. I tillegg lokale tiltak for å sikre at krav til oppholdsplass utendørs og gjeldende krav til grenseverdi innendørs, er tilfredsstilt. For etasjer over bakkeplan med fasadestøy over grenseverdien, må innestøy vurderes på samme måten. Det vises for øvrig til vedlagt støyrapport.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

- Bensinstasjonen skal flyttes for å gi plass til nytt kryssområde, og det reguleres nytt formål for bensinstasjon. Stasjonen har lagre av brennbar og eksplosiv væske/gass. Det vurderes at fare for sabotasje/terror er lite sannsynlig. Konsekvens dersom uhellet er ute, vurderes til å være mindre fare, pga planområdets formål i vesentlig grad er veg.
- Arbeid i og ved naturreservat i anleggstida

Konsekvenser i anleggsperioden

Utbedring av kryssområdet og tilhørende veger og gang- og sykkelveger medfører både tekniske og trafikale utfordringer. Strekningen har høy trafikkbelastning, og to felt må opprettholdes i hele anleggsperioden. Kjøretrafikken vil bli berørt av anleggsarbeidene ved midlertidige omlegginger og redusert fartsgrense.

I anleggsperioden vil det også bli nødvendig å legge om langsgående gang- og sykkelveg i flere etapper. Planskilt kryssing av Vågsbygdveien for de myke trafikantene bør opprettholdes i hele perioden.

Plan- og bygningsetatens anbefaling

Det anbefales at planen utlegges til offentlig ettersyn.

Planlegger
Mirza Lejlic
03.09.13

Punkt 188/13: Østerøya 56 - gnr. 3/39 og 2/69 - søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for fradeling for ny bolig



Arkivsak-dok. 201202582-14
Saksbehandler Øyvind Fiskaa

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
19.09.2013

Østerøya 56 - gnr. 3/39 og 2/69 - søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for fradeling for ny bolig

Sammendrag:

Eiendommene gnr. 3, bnr. 39 og gnr. 3 bnr. 269 er godkjent sammenføyet, men sammenføyingen er ikke gjennomført. Det søkes nå om sammenføying og dispensasjon fra reguleringsplan for fradeling av en ny parsell for oppføring av en ny bolig. Den nye parsellen som søkes fradelt er oppgitt til ca. 400 m².

Nabo har gitt erklæring om rett til å bygge inntil 2 meter fra felles grense.
Det foreligger protester fra andre naboer.

Både eksisterende bolig og ny bolig vil få en ny avkjørsel fra Skjærgårdsveien, på nordsiden av eiendommen. Den nåværende er på sydsiden.

Det ble i 2011 gitt avslag på søknad om dispensasjon for fradeling på samme sted, jnr. 201101591.

Plan- og bygningsetaten mener omsøkt fradeling vil gi en eiendom som vanskelig kan bebygges innenfor lovens bestemmelser. Videre vil den ha lite tilfredsstillende uteoppholdsarealer. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at fordelene ved en dispensasjon til omsøkt fradeling vil være vesentlig større enn ulempene.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret gir ikke dispensasjon fra reguleringsplanen for fradeling for omsøkte bolig, jf. plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 12-4.

Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og finner ikke å kunne gi dispensasjon fra reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven §§ 19-2, 26-1 og etterfølgende vurdering i eget avsnitt.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Øyvind Fiskaa
Saksbehandler

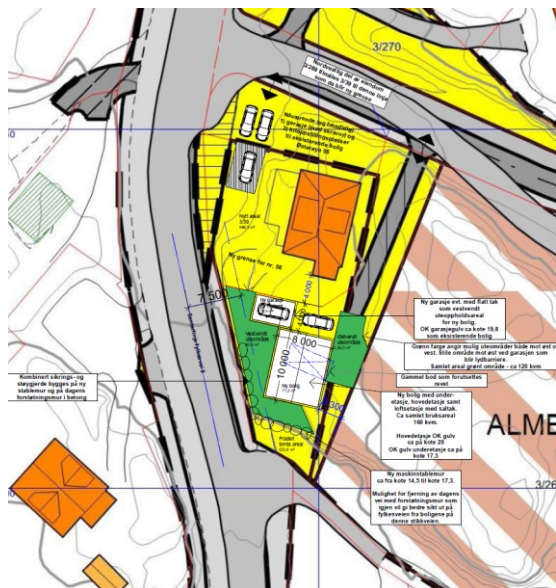
Trykte vedlegg: Ingen
Utrykte vedlegg: Alle sakens dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Søknaden



Oversiktskart



Situasjonsplan – ny bolig farget hvit



Ny avkjørsel kommer like bak trafikkskiltet på bildet



Ortofot med eiendomsgrenser

Gjeldende plangrunnlag

Reguleringsplan for Lindebø – Skålevigsgarden g/s vei. Plan nr. 784. Godkjent 15.11.2000. Formål: «Byggeområde – bolig» og «Spesialområde – frisiktsone».

Reguleringsplan for Skjærgårdsheimområdet, Gnr. 3, bnr. 16, 53 m.fl. Plan nr. 793. Godkjent 19.10.2005. Formål: «Byggeområde – område for bolig».

Søknaden

Eiendommene gnr. 3, bnr. 39 og gnr. 3 bnr. 269 er godkjent sammenføyet, men sammenføyingen er ikke gjennomført. Det søkes nå om sammenføying og dispensasjon fra reguleringsplan for fradeling av en ny parsell for oppføring av en ny bolig. Den nye parsellen som søkes fradelt er oppgitt til ca. 400 m².

Nabo har gitt erklæring om rett til å bygge inntil 2 meter fra felles grense.

Det foreligger protester fra andre naboer.

Både eksisterende bolig og ny bolig vil få en ny avkjørsel fra Skjærgårdsveien, på nordsiden av eiendommen. Den nåværende er på sydsiden.

Det ble i 2011 gitt avslag på søknad om dispensasjon for fradeling på samme sted, jnr. 201101591.

Uttalelser fra annen myndighet:

Søknad om dispensasjon har vært sendt på høring til Statens vegvesen og til Ingeniørvesenet

Statens vegvesen skriver i sitt brev dat. 7.5.2012, følgende:

«Den påtenkte boligen vil etter det vi kan se komme ca. 3 m innenfor eksisterende mur langs fylkesveg, og 7,5 m fra midten av fylkesvegen. Under forutsetning av at boligen vil få tilfredsstillende støyforhold har vi ingen vesentlige merknader til plasseringa. Boligen vil imidlertid måtte basere seg en ny mur på søndre del av tomt, som også vil kreve dispensasjon fra byggegrense mot fylkesveg. Før vi tar stilling til dispensasjon må vi ha opplysninger om plassering, høyde og helning på mur. Det bør utarbeides snitt som også viser påtenkt bolig».

Etter at det ble utarbeidet snitt skrev vegvesenet i sin e- mail dat. 21.12.2012:

Snitt på tvers av fylkesveg viser bare 2 m fra mur til ny bolig. Den avstanden bør økes til minst 3 m. Reguleringsplan for fylkesveg og g/s-veg, som ble vedtatt i 2000, viser dessuten en vegbredde/ planeringsbredde på 5,75 m. En vegutvidelse mot mur kan på sikt være aktuelt».

I e- mail fra Flekkerøybygg 21.12.12 ber søker om at det gis delingstillatelse med krav om at boligen i sin helhet flyttes én meter lengre mot øst enn anvist i delingssøknaden og en vedlagt situasjonsplan. De anfører at vestvendte arealer til uteområder øker med en slik flytting - og avtalt avstand på 2m til nabo på eiendom 3/268 blir respektert.

Ingeniørvesenets uttalelse dat. 25.3.2012:

«Når det gjelder avstand til Fylkesveien og forstøtningsmur må søker kontakte Statens Vegvesen. To avkjørsler mot Skjærgårdsveien vil ikke ingeniørvesenet godkjenne. Området må «angripes» med en felles avkjørsel der siktlinjene tegnes inn på plankartet (3x25m). Ellers må denne være utformet etter kommunal standard for private avkjørsler.

Hvis det er tenkt å opparbeides murer mot Skjærgårdsveien må disse plasseres på egen tomt med viss avstand som er da halve murhøyde. Avstanden måles fra eiendomsgrensen.»

Naturmangfoldloven

Plan- og bygningsetaten har gjennomgått naturbase og artsdatabankens artskart i forhold til naturmangfoldloven og ikke funnet registreringer. På bakgrunn av at det ikke er funnet registreringer og at tiltaket ligger innenfor et regulert område der reguleringsplanen har vært på høring der de relevante instansene har uttalt seg finner ikke plan- og bygningsetaten at tiltaket vil være i konflikt med naturmangfoldloven.

Merknader/protester

Det foreligger protest som er underskrevet av eier av gnr. 3/73 og eier av gnr. 37101, der de skriver:

«Ved å oppføre en stablesteinsmur i 7 meters høyde over terrenget så vil denne skjerme for vei utsikten mot høyre og vil dermed være til stor ulempe ang. sikkerheten, for oss fastboende. Våre eiendommer har vært bebygd i mer enn 100 år, lenge før det som i da er hovedveien på Lindebø ble anlagt.

Muren vil i tillegg være svært ruvende og som stablesteinsmur vil den være svært upassende i området. Muren vil føre til at snøfonner vil legge seg mot vår vei og hindre inn og utkjørsel fra våre eiendommer».

Tilsvaret til merknader/protester

«Protesten kommer fra hjemmelshaver på eiendommen 3/40 (samt to nedenforliggende eiendommer hvor ingen er direkte nabo eller gjenboer til omsøkte tiltak.

- 1) Her er det nok skjedd en misforståelse siden stablemuren blir ca 2,8 m høy og vil ligge godt inn mot tydelige fjellformasjoner. Sikkerheten som naboen frykter kan bli verre, bør tvert imot

bli bedre siden den til tider utrygge avkjørselen ned mot 3/40 stenges og det således blir mindre trafikk inn ved eiendommen 3/40.

- 2) *Søker er som nevnt ovenfor uenig i at dette blir en ruvende stablemur.*
- 3) *Det nye huset vil ligge på liknende høyde som dagens bolig på eiendommen 3/39 – dvs ca en etasje høyere i terrenget enn boligen på eiendom 3/40, men avstanden mellom disse to boligene er hele 34 m. Innsyn vil da erfaringsmessig være til liten ulempe/ sjenanse. Gjelder spesielt siden det er gavlvegger som vender mot hverandre – og ny bolig sannsynligvis vil få sine uteområder vendt bort fra eiendom 3/40».*

Dispensasjon

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fordi det er i strid med reguleringsplan.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 er det søkt om dispensasjon fra tomtedeling i reguleringsplanen.

Som begrunnelse oppgis av søker at de er to eiere av eiendommen 3/39. Fordelen med dispensasjon er at om man får dele tomten har man også mulighet til å endre innkjøringen til eiendommen 3/39 fra Skjærgårdsveien og inn til eiendommen 3/39 som reguleringsplanen viser.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

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

Hvis man kommer til at hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt, er det ikke grunnlag for å gi dispensasjon, og det er ikke nødvendig å gå videre i vurderingen etter pbl § 19-2, annet ledd. Hvis man kommer til at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt, sier pbl § 19-2, annet ledd at man i tillegg skal vurdere om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Hvis dette er tilfellet kan det gis dispensasjon.

Hensyn:

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

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

Kommuneplanens kap. 2.1.1 inneholder retningslinjer for estetikk og bygningsstruktur der det heter.....«I områder med klar tomte- og bebyggelsesstruktur skal nye mindre byggverk innordnes eksisterende struktur i forhold til tomtebredde, byggegrense mot offentlig vei og byggverkets bredde, høyde, tak form og lengderetning på tomte.»

Vurdering:

Det fremstår som klart at man i reguleringssammenheng har sett for seg en sammenslåing av eiendommene 3/39 og 3/269. Dette støttes av at det er vist ny innkjøring til eiendommen 3/39 over 3/269 samt at eiendommen 3/269 i seg selv ikke er egnet som selvstendig boligtomt.

I vedtak av 07.12.2009 er det gitt tillatelse til fradeling, og stilt krav om sammenføring, av eiendommene 3/39 og 3/269, jf. saksnummer 200906076. Vedtaket anses som ledd i gjennomføring av reguleringsplanene. Fradeling og sammenføring er ikke gjennomført.

Reguleringsplanen viser ingen tomtedeling av eiendommen 3/39, med 3/269 som tilleggsareal, som omsøkt. Reguleringsplanen omfatter få byggeområder for boliger. I de øvrige områdene avsatt til boligformål, er det angitt omriss av planlagt bebyggelse. I tillegg er det angitt % BYA.

Dersom hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke anses å bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, må det foretas en vurdering av om fordelene ved å gi en dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søker anfører at det er en fordel å få delt eiendommen da de er to eiere av den i dag. Plan- og bygningsetaten har forståelse for søkers argument, men kan ikke se at dette er av særlig betydning når det gjelder vurdering av fordeler og ulemper.

Omsøkt fradeling vil gi en ny liten eiendom. Det vil være svært vanskelig å bebygge eiendommen med bolig og garasje innenfor lovens bestemmelser om avstand. I tillegg vil det bli lite uteoppholdsareal på den nye eiendommen som får en uheldig arrondering.

Søker har vist en plassering av hus og garasje på eiendommen som ønskes fradelt. Plasseringen er ikke i samsvar med avstandskravet til nabogrense og til vei. Det er vist en enkel liten garasje, sammenbygd med boligen, slik at den også kommer i strid med avstandsbestemmelsen.

Det må gjøres store sprengningsarbeider for å få til en ny atkomst som skal tilfredsstillende siktkravene som Ingeniørvesenet setter.

Plan- og bygningsetaten mener omsøkt fradeling vil gi en eiendom som vanskelig kan bebygges innenfor lovens bestemmelser. Videre vil den ha lite tilfredsstillende uteoppholdsarealer. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at fordelene ved en dispensasjon til omsøkt fradeling vil være vesentlig større enn ulempene.

Konklusjon:

Etter en samlet vurdering konkluderer plan- og bygningsetaten med at hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Heller ikke fordelene ved å gi dispensasjon anses som klart større enn ulempene. Lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon er dermed ikke tilstede. Det gis ikke dispensasjon til fradeling som omsøkt.

Revidert søknad

På grunn av tomtens beskaffenhet kan søker eventuelt vurdere å søke om riving av eksisterende bolig og oppføring av ny tomannsbolig. Dette krever ny ordinær søknadsprosess, og søker må vise at eiendommen er egnet til denne utnyttelsen. Det legges særlig vekt på avstandsbestemmelsene mot vei og nabogrense, plassering av bygg i terreng, garasjer og biloppstillingsplasser, samt egnethet på uteoppholdsarealene.

Punkt 189/13: Gnr.75 bnr.1 - Eftevåg - dispensasjon fra formål og plankrav i kommuneplanen for oppføring av bolig - klage fra Fylkesmannen i Vest-Agder

Bilag

1. vedtak i BUS 06.06.2013.pdf
2. klage på vedtak.pdf
3. vedtak om utsatt iverksettelse.pdf



Arkivsak-dok. 201210839-15
Saksbehandler Espen Pedersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
19.09.2013

Gnr.75 bnr.1 - Eftevåg - dispensasjon fra formål og plankrav i kommuneplanen for oppføring av bolig - klage fra Fylkesmannen i Vest-Agder

Sammendrag:

Saken gjelder klage fra Fylkesmannen i Vest-Agder datert 17.06.2013 på Byutviklingsstyrets vedtak i møte 06.06.2013. Byutviklingsstyret ga dispensasjon for oppføring av ny bolig i LNF-område. Fylkesmannen viser til at det er åpnet for en bolig på Grønnevoll, men at det ikke er angitt noen lokalisering. Eiendommen er stor og det bør være mulig å finne alternative løsninger. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det i klagen fremkommer forhold som ikke var kjent ved tidligere behandling av saken. Det anbefales at Byutviklingsstyret opprettholder sitt vedtak og ikke tar klagen til følge.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret opprettholder sitt vedtak av 06.06.2013. Klagen fra Fylkesmannen i Vest-Agder datert 17.06.2013 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Espen Pedersen
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Vedtak i BUS 06.06.2013
2. Klage fra Fylkesmannen i Vest-Agder datert 17.06.2013
3. Vedtak om utsatt iverksettelse datert 17.07.2013

BAKGRUNN FOR SAKEN

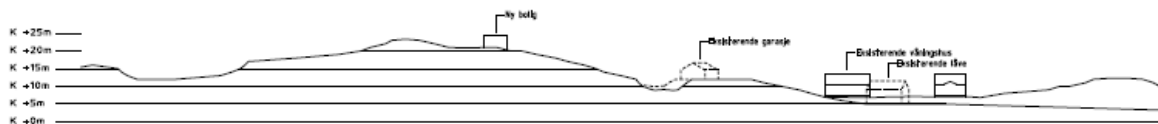
Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Området er uregulert, men i gjeldende kommuneplan avsatt som «landbruks-, natur- og friluftformål» og med hensynssone H530-friluftsliv.

Søknaden



Erik Langdalen Arkitektkontor AS søkte 24.10.2012 p.v.a. May Britt Aanundsen og Egil Ragnar Hagen om dispensasjon for oppføring av ny bolig på eiendommen.

Omsøkte bolig er vist ca. 40 meter fra sjøen innerst i «Kilen» på Eftevåg og plassert på ca. cote+20.

Avstanden til det gamle bolighuset er ca. 80 meter.

Boligen er antydnet som en mindre bolig på ca. 120 m², med livsløpsstandard, på ett plan og biloppstilling/carport for en bil.

Tiltaket ligger tilbaketrukket i forhold til eksisterende gårdstun på et naturlig platå omgitt av eike- og furuskog.

Uttalelser fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling og Vest-Agder Fylkeskommune.

Merknader/protester

Det foreligger ikke protester.

Byutviklingsstyrets vedtak 06.06.2013

Byutviklingsstyret behandlet søknaden i møte 06.06.2013 som sak nr. 133/13.

Det ble fattet følgende enstemmige vedtak:

Byutviklingsstyret godkjenner søknad om dispensasjon fra plankravet og formålet i kommuneplanen for oppføring av ny bolig med adkomst som omsøkt

24.10.2012. Det vises til pbl §1-8, 11-6 og 19-2. Planlagt tiltak ligger tilbaketrukket på en liten kolle i et lite benyttet rekreasjonsområde. Omsøkt bolig vil ikke berøre dyrkbar mark og er ikke i konflikt med kulturminner i området. Tiltaket vil bidra til å trekke eiendommens hovedaktivitet vekk fra sjøen og samtidig sikre eiendommens bevaringsverdige hus inkludert tun, sti og kulturlandskap. Kommuneplanen åpner for å bygge en ny enhet på Grønnevold. Det foreligger ingen merknader eller protester til søknaden.
(Enst)

Klage

Vedtaket er påklaget av Fylkesmannen i Vest-Agder i brev datert 17.06.2013. Fylkesmannen sier blant annet at det i kommuneplanen er åpnet for at det kan tillates en bolig på Grønnevoll, men det ikke angitt noen lokalisering for boligen. Eiendommen er relativt stor og det bør være mulig å finne alternativ plassering, som ikke er i strid med nasjonale interesser. Fylkesmannen kan ikke se at vilkårene for å dispensere er oppfylt. Det vises for øvrig til klagen som ligger vedlagt i sin helhet.

Merknader til klagen

Det foreligger ikke merknader til klagen fra søker eller tiltakshaver

Utsatt iverksetting av vedtak

Det er fattet vedtak om utsatt iverksettelse i brev datert 17.07.2013.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Omsøkte bolig er plassert på en skogledd kolle ca. 70 meter fra eksisterende bolighus på eiendommen og flere meter høyere. Boligen vil ikke komme nærmere sjøen enn eksisterende bolig. Etter plan- og bygningsetatens vurdering fremkommer det ikke forhold i klagen som ikke var kjent ved tidligere behandling av søknaden. Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor at vedtaket av 06.06.2013 opprettholdes.

Punkt 190/13: Østerveien 6 - 152/1717 - klage på avslag om dispensasjon

Bilag

- 01 Søknad om dispensasjon av 17-4-2013.pdf
- 02 Protest fra Lahelle Brygge II av 9-8-2012.pdf
- 03 Adv Kjær på vegne av sameiet - innsigelse av 3-6-2013.pdf
- 04 Uttalelse fra Miljørettet helsevern fra 2010-2012.pdf
- 05 Vedtak - avslag av 19-6-2013.pdf
- 06 Klage på vedtaket av 4-7-2013.pdf
- 07 Innsigelse til klage fra adv Kjær av 27-8-2013.pdf

Arkivsak-dok. 201208012-13
Saksbehandler Andre Berntsen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
19.09.2013

ØSTERVEIEN 6 - 152/1717 – BRUKSENDRING – KLAGE OVER AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra kombinert arealbruksformål kontor/bolig og arealbruksformål torg (offentlige friområder). Søknaden omfatter endret bruk av lokaler til bevertningssted, og om endret bruk av arealer langs bygningens sørøstre fasade til privat uteservering. Det foreligger protester fra naboer i nærmeste boligbebyggelse. Plan- og bygningssjefen avsto søknaden i vedtak av 19.6.2013. Hensynet bak formålet kontor/bolig blir vesentlig tilsidesatt fordi bevertning gir helt andre konsekvenser enn bolig/kontorvirksomhet. Privat uteservering vil åpenbart gå på bekostning av allmennhetens bruk av torg/park og vil være i klar strid med arealformålet. Advokatfirma Wigemyr & Co har på vegne av tiltakshaver påklaget vedtaket i sin helhet. Klager hevder at kommunen i sin behandling av saken skal legge omsøkt og godkjent driftskonsept (skjenkebevilling) til grunn. Samt å knytte vilkår til vedtaket om dispensasjon til det omsøkte og godkjente konsept. Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det fremkommer nye momenter i klagen som ikke ble vurdert i vedtaket. Det vises til sakens dokumenter.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 19.6.2013.
Klagen fra tiltakshaver datert 4.7.2013 tas ikke til følge. Saken oversendes
fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

André Berntsen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Søknad om dispensasjon av 17.4.2013
2. Protest fra Lahelle Brygge II av 9.8.2012
3. Adv. Kjær på vegne av Lahelle Brygge II – innsigelse av 3.6.2013
4. Uttalelse fra Miljørettet helsevern fra 2010, 2011 og 2012
5. Plan- og bygningsetatens vedtak av 19.6.2013
6. Klage på vedtaket av 4.7.2013 fra Advokatfirma Wigemyr & Co
7. Kommentar til klage av 27.8.2013 fra Advokatfirmaet Kjær

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

Oversiktskart:



Situasjonskart over planområdet. Tiltaket ligger i senter av bildet.

[illegible]

Reguleringsplan nr. 879, Sjømannsgata og Vindmøllegangen. Godkjent 27.10.2010. Formål kontor/bolig.

Reguleringsplan nr. 830, Elvebredden Syd.
Godkjent 19.6.2002. Formål offentlige
friområder - park/torg.

Østerveien 6 til venstre. Sameiet Lahelle brygge II til høyre. Det nye parkområdet vises i senter av bildet.



Østerveien 6. Det nye parkområdet vises i forgrunnen. Uteserveringen plasseres langs fasaden hvor biler (på torget) i dag står parkert. Eiendommen har foreløpig ingen alternativ parkeringsplass til kontordelen før parkeringskjeller under Østerveien 8 er bygget. Etableres uteservering forsvinner m.a.o. parkeringen. Arealet langs med fasaden er i tillegg kommunens eiendom, og tiltakshaver har ikke dokumentert disposisjonsretten.

Søknaden:

Søknad om rammetillatelse er mottatt 30.12.2012. Supplerende opplysninger til søknad om bruksendring er mottatt 5.4.2013. Videre ble tilleggsopplysninger til søknad om dispensasjon mottatt 17.4.2013. Søknaden omfatter bruksendring av kontorlokaler til bevertningssted, bruksendring av torg (offentlige friområder) til uteservering, herunder dispensasjon fra arealbruksformål kontor/bolig og torg (off. fri.).

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet:

Miljørettet helsevern vil ikke anbefale å gi serverings- og skjenkebevilling til dette stedet. Dette begrunnes med den korte avstanden til nærliggende leiligheter og risikoen for støykonflikter som kan oppstå som følge av slike virksomheters drift og naboers ønske om nattero.

Merknader/protester:

Det foreligger protest fra Sameiet Lahelle brygge II. Gjengis her i kortform: Området skal være et kontor/boligområde. Dette iht. nylig vedtatt plan. Parkanlegget er for byens befolkning. Men også for beboerne i området. Området er derimot ikke tiltenkt restaurant/pub. Sameiet uttrykker forståelse for at 1. etasje ikke er egnet som bolig. At det foreligger utfordringer i utleiemarkedet for kontorlokaler kan imidlertid ikke være en særlig grunn til godkjenning av omsøkte bruksendring. Området er i dag støybelastet. Lokalisering av serveringsteder gir nesten alltid konflikt dersom avstanden er mindre enn 100 meter til bolig. Avstand til klagers bolig er under 20 meter. Dagens avkjørsel til Østerveien 6 forutsettes stengt iht. reguleringsplanen. Dersom avkjørselen stenges slik planen forutsetter hvordan planlegger driften å løse parkeringen?

Plan- og bygningsetatens vedtak av 19.6.2013:

Søknad om dispensasjon for endret bruk av lokaler og uteareal ble gitt avslag 19.6.2013. Begrunnelsen for avslaget er at hensynet bak formålet kontor/bolig blir vesentlig tilsidesatt fordi bevertning gir helt andre konsekvenser enn bolig/kontorvirksomhet. Videre at uteservering vil være i strid med friområde/park/torg, idet en privat bruk på bekostning av allmennhetens bruk vil være i klar strid med arealformålet. Det vises til vedtaket i sin helhet.

Klage:

På vegne av tiltakshaver har advokatfirma Wigemyr & Co påklaget vedtaket i brev datert 4.7.2013. Klagen ble mottatt 8.7.2013, og er således rettidig.

Klager mener det er grunnlag for kommunen å kunne imøtekomme søknaden om dispensasjon, og ber derfor om at klagen tas til følge. Det anføres fra klagers side at kommunen i sin behandling av saken skal legge omsøkt og godkjent konsept etter alkoholoven til grunn. Kommunen som sådan ved kommunestyret forvalter etter kommunelovens § 6 myndigheten både etter alkoholoven og etter plan- og bygningsloven.

At myndigheten så er delegert til ulike etater og utvalg som forvalter myndighet etter ulikt regelverk kan ikke ha avgjørende betydning.

Kommunen vil også kunne stille vilkår hvis det gis dispensasjon. Det vil være saklig sammenheng mellom å gi dispensasjon i denne saken fra reguleringsformålet og knytte vilkår til vedtaket om at dispensasjonen er knyttet opp til det omsøkte og godkjente konsept. Stedet skal stenge kl. 23.30 iht. skjenkebevillingen som er gitt, og det er ikke et sted med høy musikk.

Klager fastholder at hensynene bak valg av kontor-/bolig som formål blir ikke tilsidesatt ved at det etableres et serveringssted. Formålet bevertning ble ikke vurdert i planarbeidet. Det er derfor ikke aktivt tatt stilling til at dette formålet ikke ville passe inn.

Hensynet bak formålet «friområde - blandet formål, park-/torg» blir heller ikke tilsidesatt. Uteserveringsarealet vil skape hygge og tilføre noe positivt til det arealet som skal være pent og innbydende for de som går forbi og de som stopper opp. Det er god plass foran bygget og uteservering kommer ikke på noen måte i konflikt med gang- og sykkelveien.

Fordelene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er at det skapes arbeidsplasser og aktivitet i bygningen. Søker mener man her har funnet et konsept som vil skape positiv aktivitet. Konseptet som planlegges og som kommunen allerede har gitt skjenkebevilling til både inne og ute vil tilføre bydelen Lund et hyggelig og viktig møtested. Det anføres videre at etablering av uteplassen med border og blomster vil være positivt for etableringen av promenaden langs elva. Den virksomheten som planlegges vil gi svært lite støy.

I en helhetsvurdering ber vi kommunen også legge vekt på at denne virksomheten som nå planlegges har mange likhetstrekk til Galleri-Sol som ble drevet i lokalene i de siste årene.

Det vises til klagen i sin helhet.

Tilsvar til klagen:

Advokatfirmaet Kjær har på vegne av Sameiet Lahelle brygge II i brev datert 29.8.2013 kommet med tilsvar til klagen.

En bruksendring til næringsformål og med restaurant- og pubdrift, som tiltakshaver søker om dispensasjon for, er utvilsomt i strid med både formålet for Østerveien 6 og det overordnede formålet i reguleringsplanene om at dette er et boligområde. Det er derfor helt klart at restaurant- og pubdrift i dette området er i åpenbar konflikt med det som var hensikten i gjeldende regulering. Det valgte arealformålet i reguleringsplanen er vurdert og funnet hensiktsmessig. Det er derfor etter gjeldende rett svært lite rom for å gi dispensasjon fra arealplaner. Hensynet til offentlighet i slike prosesser, tilsier at en som ønsker endring i en reguleringsplan må følge den ordinære veien med å fremme forslag til ny regulering, ikke forsøke å uthule gjeldende regulering med dispensasjon.

Leilighetene i Sameiet Lahelle Brygge II har fra før og i dag allerede store ulemper med støy fra Østerveien. Støynivået helt opp mot det som ikke er akseptabelt. Når forholdene likevel er til å leve med, er det fordi trafikken stilner tidlig på kvelden. Det gir derfor nødvendig nattero, og ellers på fritiden når beboerne ikke er på arbeid.

Støy fra restaurant- og pubdrift vil også forlenge ulempene ved støy for Sameiet Lahelle Brygge II, fordi det vil bli støy når veitrafikken på Østerveien har roet seg. Støy fra restaurant- og pubdrift fra Østerveien 6 vil også representere et eget problem, nettopp fordi støyulempene vil bli på et tidspunkt når beboerne i Lahelle har fritid og når de skal ha nattero.

I denne sammenhengen vises til at det i søknaden om skjenkebevilling er opplyst at virksomheten forutsetter 225 plasser inne og 30 sitteplasser ute. Det er derfor klart at med et så stort antall mennesker, så er det et betydelig potensiale for problemer for de nærmeste naboene til virksomheten.

Bygningsmyndighetene skal utelukkende forholde seg til at tiltakshaver søker dispensasjon for å endre bruken av Østerveien 6 fra ett planformål til et helt annet og motsatt planformål. Det ville for øvrig også bli helt umulig om bygningsmyndighetene skulle behandle byggesøknader ut fra mange og detaljerte forutsetninger om innholdet og driften av en eiendom, og også måtte forholde seg til dette senere.

At andre instanser har gitt skjenkebevilling, er også helt uten betydning for bygningsmyndighetenes behandling. Skjenkebevillingen som er gitt til selskapet Palle AS, altså et annet firma enn tiltakshaver for Østerveien 6, er gitt med grunnlag i et helt annet regelverk enn plan- og bygningsloven og bygger på helt andre vurderinger.

Det vises til merknaden-/brevet i sin helhet.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningssjefen legger til grunn, at dispensasjonssøknad, og klagen, ikke har tilført saken nye momenter som ikke var kjent på vedtakstidspunktet.

Sameiet Lahelle Brygge II har ved sin klage og senere merknader vist til klare relevante ulemper ved tiltaket. Hensyn som tilsier at fordelene ved å innvilge dispensasjon ikke er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I klagen har tiltakshaver utelatt å kommentere tiltaket i relasjon til teknisk forskrift og motstrid med bestemmelser om støy. Uteserveringen må støyskjermes av hensyn til universell utforming da hele arealet ligger i rød støysone. Kommuneplanen har også retningslinjer om at støyfølsom virksomhet ikke skal etableres i rød sone.

Støyskjerming er ikke forenlig med vern av bygningens fasade og som innhegning vil skjermingen privatisere offentlige parkarealer. Evt. endring av arealbruk etter disp. endrer ikke dette forhold. Til dette punkt kommer pbl § 19-2 3. ledd til anvendelse. Konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

En støyskjerming vil i tillegg måtte forelegges antikvarisk myndighet for uttalelse.

Reguleringsplanene for området forutsetter at dagens avkjørsler mot Østerveien stenges. Når leilighetene i Østerveien 8 blir bygget med tilhørende parkeringskjeller er det i planen avsatt 12 p-plasser til bolig- og kontordelen i Østerveien 6. Varelevering og annen tiltransportering (gjester/Taxi) vil derfor ikke kunne gjennomføres uten å belaste atkomstvei forbi boligene i Lahelle Brygge II. Parkeringsplasser for sistnevnte transport foreligger ikke.



Punkt 191/13: Gnr. 2 bnr. 719 - Skålevik - Søknad om dispensasjon for oppføring av sjøbod/brygge

Bilag

1. Søknad om dispensasjon datert 07.08.2012 og 21.05.2013
2. Situasjonsplan og tegninger.pdf
3. Supplerende opplysninger mottatt 18.06.2013 og 27.08.2013
4. Reguleringsplan med bestemmelser
5. Uttalelse fra Parrkvesenet
6. Uttalelse fra fylkesmannen v/miljøvernavdelingen
7. Uttalelse fra Vest-Agder fylkeskommune

Arkivsak-dok. 201208162-12
Saksbehandler Cathrine Bie

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
19.09.2013

Gnr. 2 bnr. 719 - Skålevik - Søknad om dispensasjon for oppføring av sjøbod/brygge

Sammendrag:

Søknad om dispensasjon er mottatt 10.8.2012. Tiltaket gjelder riving av eksisterende sjøbod samt oppføring av ny sjøbod i 2 etasjer og brygge. Ansvarlig søker opplyser at sjøboden er i dårlig stand og ønskes erstattet med en ny som er mer tilpasset det utstyr tiltakshaver har for å drive fiskerivirksomheten. Møneretning ønskes endret utfra at fiskeutstyret lettere kan inn- og uttransporteres til/fra sjøboden som vist på innsendte tegninger. Tiltaket er i strid med reguleringsplanen vedr. formål friområde, samt kommuneplanens bestemmelse § 7d, vedr. størrelse på bod/ lager. I tillegg er tiltaket i strid med plan- og bygningsloven § 1-8 vedr. 100-metersbeltet til sjøen. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Det er vurdert at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon. Et nødvendig vilkår for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger ikke.

Forslag til vedtak

Byutviklingsstyret viser til saksframstillingen og avslår i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjonssøknaden, jfr. plan- og bygningslovens §§ 11-6, 12-4 og 1-8, «Rettsvirkning av kommuneplan/ reguleringsplan og 100-metersbeltet til sjøen».

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Cathrine Bie
Saksbehandler

Trykte vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon datert 7.8.2012 og 21.5.2013
- 2 Situasjonsplan og tegninger
- 3 Supplerende opplysninger mottatt 18.6.2013 og 27.8.2013

- 4 Reguleringsplan med bestemmelser
- 5 Uttalelse fra parkvesenet
- 6 Uttalelse fra Fylkesmannen v/miljøvernabdelingen
- 7 Uttalelse fra Vest-Agder fylkeskommune

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

Oversiktskart Skålevik, Flekkerøy



SAKSFREMSTILLING

Søknaden

Søknad om dispensasjon er mottatt kommunen 10.8.2012. Revidert søknad om dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen er mottatt 21.5.2013.

Søknaden er mottatt etter at ny kommunedelplan for deler av strandsonen på Flekkerøy ble vedtatt av Miljøverndepartementet. Søknaden gjelder ikke kombinert bruk, men kommunedelplanen har lagt en del overordnede føringer for behandling av saker innenfor planen, og det har vært påkrevet med en lengre utredning over status for større områder siden disse søknadene er kompliserte. Arbeidet har vært omfattende og tatt en del tid, som er noe av bakgrunnen for at denne saken tas til behandling først nå.

Søknaden gjelder riving av eksisterende sjøbod samt oppføring av ny sjøbod i 2 etasjer og brygge. Ansvarlig søker opplyser at sjøboden er i dårlig stand og ønskes erstattet med en ny som er mer tilpasset det utstyr tiltakshaver har for å drive sitt fiskeri. Møneretning ønskes også endret utfra at fiskeutstyret lettere kan inn- og uttransporteres til/fra sjøboden. Innsendte tegninger viser planlagt nybygg. Tegninger for eksisterende bod er ikke vedlagt søknaden, men BRA er i følge matrikkelen 58m².

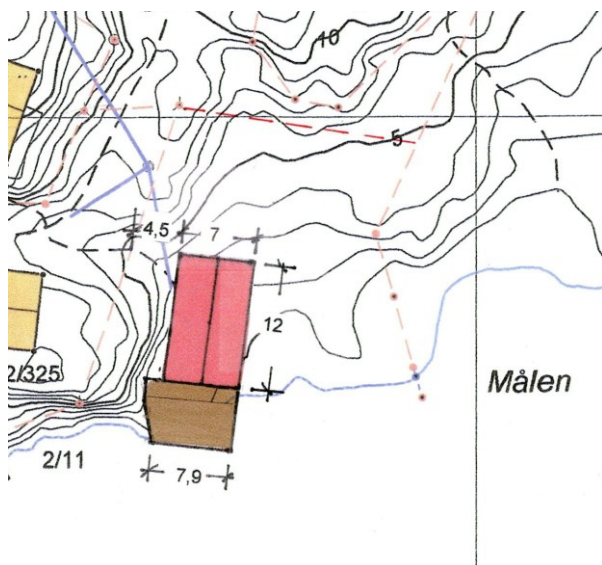
BRA for nytt bygg er ikke oppgitt, men i følge situasjonsplan er bebygd areal 84m².

Tegninger viser at BRA skal beregnes for begge etasjer og mønehøyden blir 5,7 meter.

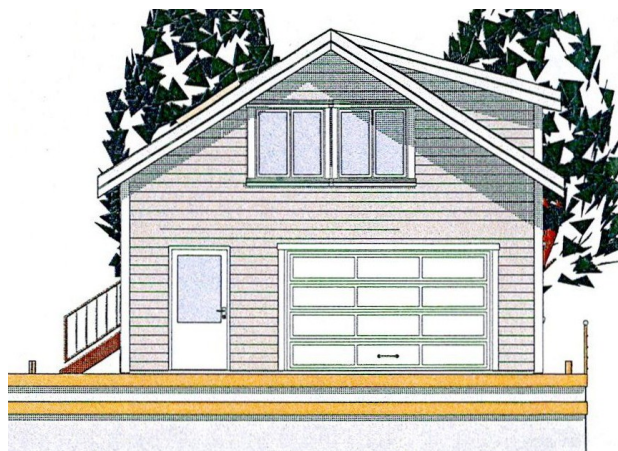
Plantegninger viser at sjøboden skal tilkobles vann og avløp og installering av wc/dusj. Det er ikke opplyst hvor parkering løses. Tiltakshaver er ellers positiv til å avstå rettighet til turvei/sti over eiendommen.

Supplerende opplysninger/begrunnelser for tiltaket er mottatt 18.6.2013 og 27.8.2013.

Situasjonsplan:



Fasade sett fra sør:



Historikk:

Eiendommen ble 18.1.2012 fradelt fra matrikelnr. 2/11 og delvis fra gnr. 2, bnr. 240, til uendret formål. Det foreligger ikke dokumentasjon på eksisterende sjøbod i kommunens byggesaksarkiver, men tiltakshaver skriver i forbindelse med søknad om fradeling at han antar at den er oppført på 1950-60 tallet.

Skråfoto av eksisterende sjøbod:



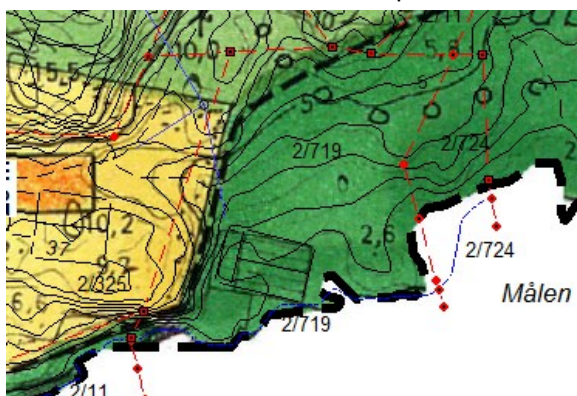
Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for SKÅLEVIK – STEGHEI, plan nr. 236, stadfestet 23.3.1972, (endr. av best. vedtatt i bygningsrådet 9.4.1981). Formål friareal. Det vises til kommunedelplan for Flekkerøy deler av strandsonen og Miljøverndepartementets vedtak pkt. f av 21.6.2011 hvor det er vedtatt at eldre reguleringsplaner skal gjelde foran kommunedelplanen med visse unntak. Bestemmelsen innebærer at det er reguleringsplanen her som er gjeldende plangrunnlag for eiendommen.

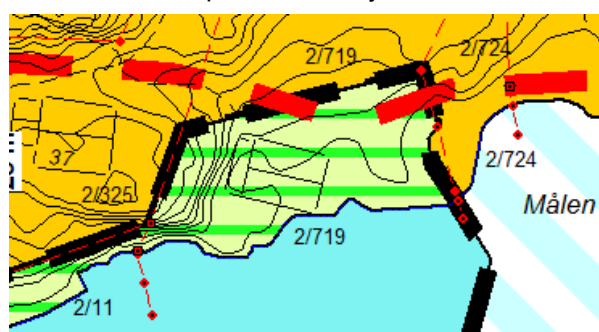
I Kommunedelplan for Flekkerøy, deler av strandsonen, vedtatt av Miljøverndepartementet 21.6.2011, er område avsatt til viktige landskaps, turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates.

I følge kommunedelplanen/kommuneplanen er det avsatt turvei/kyststi over eiendommen i bakkant av eksisterende sjøbod. I følge kommuneplanens bestemmelse § 1 pkt. 5 supplerer avsatt turvei/kyststi reguleringsplanen da det ikke foreligger motstrid med formålet i arealdelen.

Utsnitt av SKÅLEVIK – STEGHEI, plan nr. 236



Kommunedelplan Flekkerøy av 2011



Byggetomten

Byggetomten ligger ved sjøen og består for det meste av fjell. På nordsiden er det forholdsvis bratt terreng og per i dag lite tilgjengelig for allmennheten. Tiltaket skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg.

Estetiske krav

I arealbeskrivelsen til gjeldende kommuneplan (2011-2022) er det inntatt retningslinjer for estetikk som igjen skal ligge til grunn ved saksbehandlingen av plan- og byggesaker. I byggesaker skal det inngå redegjørelse for og beskrivelse av tiltakets estetiske sider i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkningen. Tiltak skal i størst mulig grad tilpasses landskapet og eksisterende terreng samt vegetasjon. Hvert enkelt tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det samsvarer med sin funksjon, får en god arkitektonisk utforming og at det innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jfr. plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

Plan og bygningsetaten har lagt tegninger og beskrivelse mottatt 10.8.2013 til grunn for sin vurdering. Tiltaket tilfredsstiller etter Plan- og bygningsetatens skjønn, rimelige skjønnhetshensyn i samsvar med sin funksjon, både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Naturmangfoldloven

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

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

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

Uttalelse fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt Fylkesmannens miljøvernavdeling, Vest-Agder fylkeskommune og parkvesenet for uttalelse.

I brev av 18.6.2013 vurderer parkvesenet i følgende:

Se fullstendig uttalelse vedlagt saken.

«Det er svært viktig at en sikrer areal til en framtidig kyststi i dette området, fra Parkeringsplassen og til friluftsområdene mot øst. Siden det ikke lenger er en reell mulighet å bruke reguleringsplanens trasé, må en benytte kommuneplanens. Denne går i et naturlig søkk i terrenget, relativt nær dagens sjøbu. Lenger mot nord, er terrenget brattere og mindre eigna for plassering av sti. Dette går fram av kotene på kartet over. Omsøkt plassering av ny sjøbu vil komme i konflikt med den naturlige plasseringa av kyststien. Reguleringsplanen går i tillegg foran kommuneplan, og omsøkt plassering av bu i friområdet vil være i strid med reguleringsformålet.

Parkvesenet vil derfor anbefale at en gir avslag på søknaden, og at evt. nyoppføring av sjøbod følger omtrent dagens fotavtrykk.»

Fylkesmannen v/ Miljøvernadv. uttaler hovedsakelig ved brev mottatt 28.6.2013:

For området gjelder reguleringsplan for Skålevik – Steghei fra 1972. Eksisterende sjøbu er her sammen med tilstøtende områder regulert til friområde. Sjøbua inngår ikke i planen. Utgangspunktet da er at dersom bua rives, bør kommunen innløse eiendommen til bruk som friområde. I en slik sammenheng er det ofte slik at pågående næringsvirksomhet bør tilbys erstatningstomt, fortrinnsvis innenfor areal vedtatt til næringsformål.

For strandområdene gjelder strenge nasjonale føringer. Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. I tillegg er det ved Kgl. res. av 25.03.2011 gitt statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen. Kristiansand kommune hører her til områdene med stort press på arealene. Retningslinjene sier bl.a. at bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Evt. tiltak bør bare avklares i plan og ikke ved dispensasjon. I dette tilfellet er arealbruken allerede fastlagt som friområde i reguleringsplanen fra 1972. Reguleringsplanen er opprettholdt, senest den 21.06.2011 ved Miljøverndepartementets stadfesting av kommunedelplanen for deler av strandområdene på Flekkerøya.

Da eiendommen er forutsatt å være del av off. friområde, må vi gi kommunen råd om å avslå søknaden. Vi minner i denne sammenheng om pbl § 19-2, 4. ledd, der kommunen ikke bør gi dispensasjon dersom direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden.

Se ellers fullstendig uttalelse vedlagt saken.

Vest-Agder fylkeskommune uttaler ved e-post av 24.7.2013:

«Fylkeskommunen vil gi faglig råd om at føringer for størrelse og utforming jf kommuneplanens bestemmelse § 7d ivaretas, samt at det knyttes vilkår til et eventuelt positivt dispensasjonsvedtak som sikrer rett til opparbeidelse av turvei for allmennheten og som hindrer privatisering av området rundt sjøboden. For øvrig har vi ingen spesielle merknader til søknaden.»

Dispensasjoner

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen vedr. formål friområde, samt kommuneplanens bestemmelse § 7d, vedr. størrelse på bod/ lager, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. I tillegg er tiltaket i strid med plan- og bygningsloven § 1-8 vedr. 100-metersbeltet til sjøen.

Generelt:

Plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer. Dette er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjestående eiendommene.

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-1](#) er det søkt om dispensasjon for omsøkte tiltak fra gjeldende plangrunnlag. Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver i hovedsak at:

- Søker er yrkesfisker/helårsfisker og står i blad B i fiskermanntallet og har egen båt. Det er viktig at det tilrettelegges for en rasjonell drift. Sjøboden er i dårlig stand og ønskes erstattet av ny som gir plass til lagring og reparasjon av det utstyr søker har for å kunne drive sin fiskerivirksomhet. Planlagt sjøbod er noe større av hensyn til lagringsplassen for fiskeutstyr og når redskap skal repareres vil båten kunne legges til brygge og vinsje redskap inn i bua.
- Møneretning ønskes endret utfra at fiskeutstyret lettere kan inn- og ut transporteres til/fra sjøboden.
- Søker vil avgi erklæring om rettighet til kyststi over eiendommen.

Det vises ellers til søkeres begrunnelser i sin helhet.

Hensyn:

Hensynet bak formål friområde er å sikre forutsigbar arealbruk i strandsonen. Og at allmennheten herunder barn og unge har god tilgang til friluftsliv, ferdsel og rekreasjonsmuligheter samt eventuelle bade- og fiskeplasser. Andre viktige hensyn er å sikre at ubebygde arealer i strandsonen forblir ubebygd samt bevaring av landskapet.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Oppføring av ny sjøbod og brygge er i strid med formålet i reguleringsplanen. Reguleringsplanen har ikke bestemmelser som gjelder størrelse på boder ved sjøen. Det vises til at når det ikke foreligger motstrid, supplerer vedkommende tema kommuneplanens arealdel jamfør kommuneplanens bestemmelse § 1 punkt 5. I kommuneplanen er område avsatt til landbruks, - natur og friluftsmål med hensynsone grøntstruktur. Det foreligger dermed ikke motstrid. Planlagt størrelse på nytt bygg er dermed også i strid med

kommuneplanens bestemmelse § 7 bokstav d vedrørende tillatt størrelse på nye boder ved sjøen.

Litt om bakgrunn for regulert formål:

Eksisterende sjøbod ble i følge søker oppført i 1950-60 årene. På denne tiden var det ikke krav til å søke om oppføring av sjøbuer på Flekkerøy da plan- og bygningsloven gjeldende for hele landet kom i 1965. Dette er trolig bakgrunnen for at det ikke finnes dokumentasjon på eksisterende bod i kommunens arkiv. Da eiendommen ble regulert, ble bygningen ikke tatt inn som byggeområde for lager/bod brygge. Eiendommen og bygningen som helhet ble regulert til friområde. I kommuneplanen har formålet i arealdelen fulgt reguleringsplan-formålet. Men i forbindelse med revidering av kommunedelplan for Flekkerøy, vedtatt 21.6.2011, ble dette forholdet gjenopptatt ved innspill fra tiltakshaver/grunneier til planarbeidet, tatt inn og vurdert i saken. Innspillene gikk i hovedsak ut på at parsellen i Målen har brygge og sjøbod som benyttes i forbindelse med yrkesfiske (eksisterende bod på eiendommen). Det var derfor uenighet om at parsellen ble klassifisert som LNF-område, da det var viktig for eier at formålet ble bod/lager/naust/båthus. I saksframlegget ved politisk behandling av saken, (arkivsaksnr. 200602155), har administrasjonen bemerket følgende: *«Parsellen av Målen er regulert friareal i reguleringsplan for Stegheia. Store deler av friarealene ligger på eiendommen 2/11. Regulerede hyttetomter er delt fra denne eiendommen. Stiforbindelse langs sjøen gått opp i terrenget. Reguleringsplan for Skålevik/Steghei er tatt opp til ny regulering med sikte på fortetting.»*

I ny kommunedelplan for deler av strandsonen på Flekkerøy av 2011 er eiendommen gitt samme formål som reguleringsplan og kommuneplan. Eksisterende sjøbod er heller ikke avsatt som bod/lager i overordnede planer. Med bakgrunn i administrasjonens merknad i plansaken som nevnt over, er det gjort en vurdering at en eventuell endring av formål på eiendommen heller bør vurderes i sammenheng med reguleringsarbeid for området. Så selv om reguleringsplanen er av eldre dato, er det nylig tatt en vurdering for eiendommen i forhold til gjeldende formål.

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, skal det **ikke** foretas en ytterligere samlet vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Å gi dispensasjon til ny og større sjøbod i dette området vil undergrave planen som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Søknaden berører forhold som kan gå ut over allmennhetens ferdsel til viktige friområder. Regionale myndigheter har sagt at dersom et tiltak ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. I tillegg har nasjonale myndigheter ved flere anledninger vedtatt innskjerpede retningslinjer for strandsonepolitikken som kommunene er pålagt å følge. Dispensasjonsadgangen i ny plan- og bygningslov (2008) er også innstrammet. Det må i tillegg tas i betraktning at en eventuell dispensasjon i strid med reguleringsplan og kommuneplanens krav til størrelse, ville gi en uheldig signaleffekt for tilsvarende saker ellers på Flekkerøy.

Etter en samlet vurdering mener Plan- og bygningsetaten at oppføring av ny sjøbod som omsøkt vil vesentlig tilsidesette hensynene bak formålet i reguleringsplanen og

kommuneplanens § 7d. Nye bygninger med denne størrelse og formål til fiskerivirksomhet bør i stedet legges til områder regulert til dette formålet. Alternativt kan det inntas og utredes i en større sammenheng ved reguleringsarbeid. Da vil man få en forutsigbarhet og gjennomtenkt løsning for området.

I tillegg vises til at når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, følger det av plan- og bygningsloven § 19-2, fjerde ledd at kommunen ikke bør dispensere fra bl.a. planer.

Konklusjon:

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Et nødvendig vilkår for dispensasjon er derfor ikke oppfylt. Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor Byutviklingsstyret at det ikke gis dispensasjon etter plan- og bygningslovens [§ 19-2](#).

Det gis i stedet råd om at nybygg/sjøbod til fiskerivirksomhet av denne størrelse og med endret plassering inntas i framtidig reguleringsarbeid for området.

Punkt 192/13: Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 19.09.2013

Bilag

Dvergsnesveien 520 - 96/53 - mulig ulovlig byggearbeid - Fylkesmannen opphever kommunens vedtak

Østre Strandgate 40 - Fylkesmannens behandling av krav om dekning av sakskostnader - kopi av brev til Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig Kristiansand

Vardåslia 21 - vedtaket av 21.11.12 omgjøres delvis - klagen tas til følge

Mail fra Erichsen med svar fra KE.pdf

Reguleringsplan for Dvergsnes felt B - vedtak.pdf

Arkivsak-dok. 201300003-24
Saksbehandler Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
19.09.2013

Meldingssaker til møte i byutviklingsstyret 19.09.2013

- 107/13 Varsel om utvidet område til endring av reguleringsplan nr. 11338, Strømme / Korsvik felt O3-O7. Skriv fra SMS Arkitekter AS datert 16.08.2013.
- 108/13 GNR. 96 BNR. 53, Dvergsnesveien 520. Fylkesmannens behandling av klage over avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av platting samt pålegg om fjerning av platting. Fylkesmannens skriv 13.08.2013. Kommunens avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av platting samt pålegg om fjerning av platting er påklaget. Fylkesmannen opphever kommunens vedtak. Trykt vedlegg.
- 109/13 Detaljregulering for Jegersberg gård – rehabiliteringssenter og ridelanlegg – utvidelse av planområdet. Skriv fra Amtedal & Hansen Arkitektkontor AS datert 21.08.2013.
- 110/13 GNR. 63 BNR. 677, Skibåsen 34 og 34A. Fylkesmannens behandling av klage over avslag på søknad om deling, herunder søknad om dispensasjon av arel fra gnr. 63 bnr. 472 og 607 for sammenføyning med gnr. 63 bnr. 677, Skibåsen 34 og 34A. Fylkesmannens skriv 22.08.2013. Kommunens delvis avslag på søknad om dispensasjon for og tillatelse til deling av parsell fra eiendommene gnr. 63 bnr. 472 og 607 for sammenføyning med gnr. 63 bnr. 677 er påklaget. Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak.
- 111/13 GBNR. 150/567, Østre Strandgate 40 – Fylkesmannens behandling av krav om dekning av sakskostnader etter forvaltningslovens §36. Fylkesmannens skriv 26.08.2013. Kravet fra Sameiet i østre Strandgate 21 A om dekning av sakskostnader i forbindelse med sak om oppføring av tilbygg på naboeiendommen tas delvis til følge. Sameiet tilkjennes dekning av sakskostnader med kr. 19.097,- inkl. m.v.a. Trykt vedlegg.
- 112/13 GNR. 58 BNR. 356, Vardåslia 21. Fylkesmannens behandling av klage over godkjenning av søknad om riving av carport, fasadeendring og oppføring av tilbygg. Fylkesmannens skriv 21.08.2013. Kommunens godkjenning av søknad om riving av carport, fasadeendring og oppføring av tilbygg er påklaget. Fylkesmannen omgjør kommunens vedtak delvis, slik at søknaden om byggetillatelse avslås så langt det gjelder tilbygg mot sørvest og sørøst. Trykt vedlegg.
- 113/13 Melding om oppstart av detaljreguleringsarbeid for Torsteinsneset i Kristiansand kommune. Skriv fra Rambøll datert 14.08.2013.

- 114/13 Oddemarka garasjetomt – erverv av garasjer Kristiansand kommunes eiendomsavdeling. Mail fra John Philip Eriksen datert 30.08.2013 med svar fra Kristiansand Eiendom. Trykt vedlegg.
- 115/13 Reguleringsplan for Dvergsnes felt B – sørlig del – mindre endring for B1 og B2 – vedtak – delegert fullmakt. Plan- og bygningssjefens skriv 04.09.2013. Trykt vedlegg.

Forslag til vedtak

[Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær