

REFERAT |KRS| Byutviklingsstyret (2007-2011) d. 28-01-2010

Mødedato Torsdag d. 28. januar 2010 kl. 09:00

Mødested Tollbodgt. 22

Indholdsfortegnelse

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 14.01.10.....	3
Kommunedelplan for Flekkerøy, del av starndsonen - arealformål Trorsteinsodde.....	4
Detaljplan for Bråvann B 4 - Utleggelse til offentlig ettersyn.....	8
Forespørsel om evt. regulering - Alsvika, Flekkerøy.....	11
Setesdalsveien 311 - klage på avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav.....	17
Klage på vedtak - avslag på søknad om disp fra kommuneplanens plankrav - Garasje/lager i Borgev	23
Skibbuveien 6B - Brygge - klage på plan- og bygningssjefens avslag.....	27
Meldingssaker til byutviklingsstyret 28.01.10.....	30
Referatsaker til byutviklingsstyret 28.01.2010.....	31



Dato: 12.01.2010
Saksnr.: 201000025-3
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
28.01.2010

Protokoll fra møte i byutviklingsstyret 14.01.10

[Forslag til vedtak:](#)

[Byutviklingsstyret godkjenner protokollen fra møte i byutviklingsstyret 14.01.10.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær



Dato: 13.01.2010
Saksnr.: 200602155-437
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Marit Eik

Saksgang

Byutviklingsstyret
Formannskapet
Bystyret

Møtedato

28.01.2010
03.02.2010
17.02.2010

Kommunedelplan for Flekkerøy, del av strandsonen - arealformål Torsteinsodde

Sammendrag:

Bystyret behandlet kommunedelplan for Flekkerøy, del av strandsonen som sak 160/09 i møte 4.11.2009. Bystyret vedtok alternativ 4B med en del endringer deriblant pkt 9:
"Byggeområdene ved Torsteinsodde i Kjærskilen endres til byggeområde fritidsbygg hvis dette ikke medfører ny høring av hele planen."

Framtidig bebyggelse på Torsteinsodde var ikke hørt med arealformål fritidsbebyggelse i forkant av bystyrets behandling av saken 4.11.2009. Som oppfølging av bystyrets vedtak er det gjennomført begrenset høring av forslag til revidert plan, utsnitt Torsteinsodde.

Fylkesmannens miljøvernnavdeling og Fylkeskommunen har fremmet innsigelse til revidert alternativ 4B, utsnitt Torsteinsodde. Begge viser til at de har tidligere fremmet innsigelser til alternativene 4 og 4B som åpner for ny bebyggelse på Torsteinsodde.

Rådmannen har i tidligere innstillinger fremmet planforslag som ikke åpner for ny bebyggelse på Torsteinsodde. Ny fritidsbebyggelse på dette arealet er i strid med kommuneplanens bestemmelse om fritidsbebyggelse og formålet med Flekkerøyplanrevisjonen fastsatt i planprogrammet.

Rådmannen frarår, med bakgrunn i viktige landskaps- og friluftsinnteresser, føringer gitt i kommuneplan og planprogrammet samt innsigelser fra fylkesmannens og fylkeskommunen, at det åpnes for bebyggelse på Torsteinsodde. Alternativ 4B anbefales endret slik at byggeområdene for fremtidig bebyggelse på Torsteinsodde endres til LNF-område med retningslinje viktige landskap, turvegdrag/grønnstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates.

Dersom bystyret ønsker å opprettholde sitt vedtak om å tillatte ny bebyggelse på Torsteinsodde kan vedtak alternativt formuleres slik:

Alternativ 1

- *Kommunedelplan for Flekkerøy, deler av strandsonen, alternativ 4B datert 21.04.2009 endres slik at Byggeområdene ved Torsteinsodde i Kjærskilen endres til byggeområde fritidsbebyggelse i henhold til kartutsnitt datert 04.11.2009.*

Alternativ 2

- *Byggeområdene ved Torsteinsodde i Kjærskilen opprettholdes som byggeområde bod/lager, brygge, jf plankart Kommunedelplan for Flekkerøy, deler av strandsonen, alternativ 4,B datert 21.04.2009.*

Forslag til vedtak:

1. Kommunedelplan for Flekkerøy, deler av strandsonen, alternativ 4B, datert 21.04.2009 jf. utsnitt Torsteinsodde datert 04.11.2009 enders slik at fremtidig bebyggelse utgår. Arealene avsettes som LNF-område med retningslinje viktig landskap, turveg/grønnstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillattes.

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Trykte vedlegg:

Kommunedelplan for Flekkerøy deler av strandsonen, alternativ 4B, utsnitt Torsteinsodde med arealformål fremtidig fritidsbebyggelse, 4.11.2009

Utrykte vedlegg:

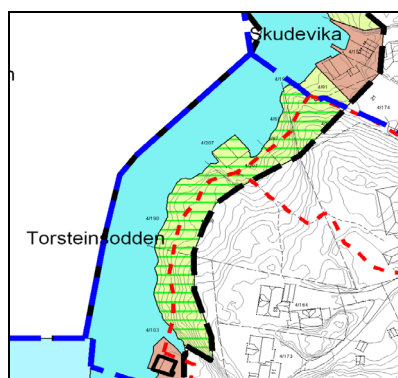
Høringsuttalelser til begrenset høring, arealformål Torsteinsodde.

Bakgrunn for saken :

Bystyret behandlet kommunedelplan for Flekkerøy, del av strandsonen som sak 160/09 i møte 4.11.2009. Bystyret vedtok følgende i pkt 9: *"Byggeområdene ved Torsteinsodde i Kjærskilen endres til byggeområde fritidsbygg hvis dette ikke medfører ny høring av hele planen."*



Framtidig bebyggelse på Torsteinsodde var ikke hørt med arealformål fritidsbebyggelse i forkant av bystyrets behandling av saken 4.11.2009. I alternativ 4B er byggeområdene på Torsteinsodde avsatt som bod/lager, brygge og i alternativ 4, med en litt annen avgrensning, som bod/lager/naust, båthus, brygge/Rorbu. De øvrige høringsalternativene åpner ikke for ny bebyggelse på Torsteinsodde. 1 alternativene 1,1B,2 og 3 er arealene avsatt som LNF-område med viktige landskap, turvegdrag/grønnstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates, samt trase for kyststi.



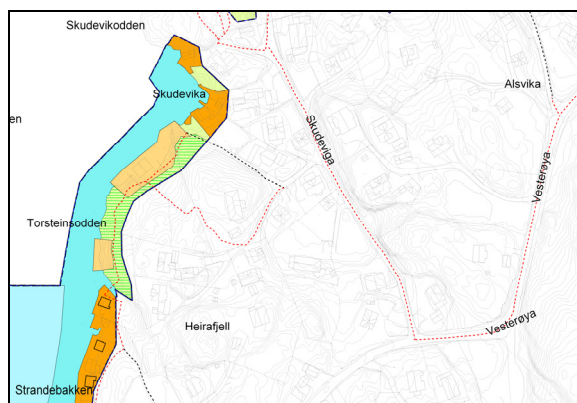
Alt 1B LNF med viktige landskap, turvegdrag/grønnstruktur



Alt 4B- fremtidig bod/lager

Begrenset høring:

Som oppfølging av bystyrets vedtak pkt 9 er forslag til revidert plan, utsnitt Torsteinsodde, sendt på begrenset høring til grunneiere, naboer, vellene/den lokale samarbeidsgruppa, Fylkesmannens miljøvernnavdeling og Fylkeskommunen.



Alt 4B utsnitt Torsteinsodde - Planlagt fremtidig fritidsbebyggelse er vist med lysgul farge.

Fylkesmannens miljøvernavdeling og Fylkeskommunen har begge fremmet innsigelse til revidert alternativ 4B, utsnitt Torsteinsodde. Både miljøvernavdelingen og Fylkeskommunen viser til at de har tidligere fremmet innsigelser til alternativene 4 og 4B som åpner for ny bebyggelse på Torsteinsodde. Begge organene har støttet alternativ 1B, der Torsteinsodde er avsatt som LNF-område med viktige landskap, turvegdrag/grønnstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates. Fylkeskommunens innsigelse er fremmet administrativt. Tidligere innsigelser fra fylkeskommunen er fremmet av NSM-utvalget. Administrasjonen tar forbehold om at NSM-utvalget kan trekke eller endre innsigelsen.

To grunneiere har bedt om en redegjørelse på hvorfor en mindre del av deres eiendom er gitt arealformål LNF. Slik redegjørelse er gitt. Det konkrete arealet er i alle høringsalternativene avsatt LNF-område, uten retningslinjer om landskap mm.

Vurdering:

Rådmannen har i tidligere innstillinger fremmet planforslag som ikke åpner for bebyggelse på Torsteinsodde, dvs LNF-område. LNF-området omfatter også ei stor bu på eiendommen 4/207 nord for Torsteinsodde som er i dårlig teknisk stand. Torsteinsodde er blant de få sammenhengende områdene i planområdet som er ubebygd og utgjør et viktig landskapselement og mulig bade- og fiskeområde, i en fjord med mye bebyggelse i strandsonen.

Ny fritidsbebyggelse på dette arealet er i strid med kommuneplanens bestemmelse om fritidsbebyggelse, *"utover det som fremgår av gjeldende planer er det for helekommunen ikke tillatt med oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse"*.

Fritidsbebyggelse er heller ikke i samsvar med målsetting med Flekkerøyplanrevisjonen, fastsatt i planprogrammet, der det blant annet heter:

- Planen skal sikre strandsonen i et langsiktig perspektiv.
- Planen skal bedre sammenhengen mellom arealdisponeringen og det reelle behovet for lager og boder ved sjøen.
- Vurdere areal for eventuelt nye boder/lager og brygger ved sjøen.

Konsekvenser av alternative arealformål framgår av planbeskrivelsen kapittel 6.

Fritidsbebyggelse har en større privat sone enn boder og lager. Allmenn ferdsel vil være mer begrenset.

Punkt 6 i bystyrets vedtak i sak 51/05 av 27.04.2005 om bruksendring omfatter kun eksisterende sjøboder.

Rådmannen frarår at det åpnes bygging av ny fritidsbebyggelse på Torsteinsodde.



Dato: 12.01 2010
Saksnr.: 200815155-16
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Jacob Berg Nilsen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
28.01.2010

Detaljplan for Bråvann B 4 - Utleggelse til offentlig ettersyn

Sammendrag:

Forslaget fremmes på vegne av Kristiansand Eiendom og har til hensikt å tilrettelegge for endret bebyggelsesstruktur fra eneboliger til konsentrert småhusbebyggelse.

Området er avsatt til formål boliger. Gjeldende plan viser 25 eneboliger. Revidert plan viser 54 boenheter fordelt på 16 boenheter i firemannsboliger, 28 kjedehus og 10 atriumshus.

Planen gir en variert bebyggelse. Slik veien og bebyggelsen er utformet er forholdet til Kjosdalen ivaretatt på en god måte, og man unngår fyllinger og silhuett. Terrengtilpasningen er også bedre med de typer boliger som er benyttet.

Ulempen for området er lang vei fra hovedvei, og dårlig kollektivdekning. Dette veies noe opp av gode tomter med utsikt, samt god tilgang til grøntområder / badeplasser.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret legger forslag til detaljplan for Bråvann B4 sist datert 27.11 2009, med bestemmelser datert 19.11 2009, ut til offentlig ettersyn.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

J.Berg Nilsen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet
2. Forslag til detalplan datert 27.11 09
3. Forslag til reguleringsbestemmelser ,sist datert 19.11 2009
4. Planbeskrivelse, sist datert 11.01 2010
5. Planskisse

Bakgrunn for saken :

BAKGRUNN FOR SAKEN

Forslaget fremmes på vegne av Kristiansand Eiendom og har til hensikt å tilrettelegge for endret bebyggelsesstruktur fra eneboliger til konsentrert småhusbebyggelse.

Planens innhold

Området er avsatt til formål boliger. Gjeldende plan viser 25 eneboliger. Revidert plan viser 54 boenheter fordelt på 16 boenheter i firemannsboliger, 28 kjedehus og 10 atriumshus.

Dagens situasjon

Området er i dag ubebygget og er det innerste delområdet i Bråvannsområdet.

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til byggeområde.

Reguleringsstatus

Området er en del av Bråvann B4 godkjent av bystyret 26.02 1997

Tematisk vurdering

Konsekvensutredning/ Planprogram

Det anses ikke nødvendig med konsekvensutredning / planprogram da områdets formål er i tråd med kommuneplanen og gjeldende reguleringsplan.

Grønnstruktur

Friluftinteresser : Det er tilrettelagt for tilknytning til omliggende friområder – stier og badeplasser.

Miljøvern

Støy : Området er ikke støyutsatt.

Forurensning : Det er ikke registrert forurensning i området

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner innenfor området.

Universell utforming

Det er stilt krav om at 70% av boenhetene skal ha universell utforming.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Analysen viser ingen kritiske forhold.

Barn og unges interesser

Området kan ikke ses å ha vært brukt av barn og unge. Området tilrettelegges for lek og stier som gir tilgang til større friluftsområder og badeplasser.

Skole- og barnehagesituasjon

Det er god skolekapasitet på Voie skole og på Torkjellsmyra skole

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ingen

Utbyggingspolitikk

Kommunen er selv utbygger.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 21.11 2008 med frist 24.12 2008 Det kom inn 5 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Fylkesmannen forutsetter at planområdet ikke medfører omdisponering av friområder. Videre må planarbeidet ha fokus på å skape trygge oppvekstmiljø med gode muligheter for lek og Aktivitetsfremmende omgivelser for barn og unge.

Vest-Agder fylkeskommune minner om at det ved etablering av konsentrert småhus-bebyggelse er det viktig å ha fokus på hvordan dette vil virke inn på øvrige bebyggelse ,at det harmoniserer og at det blir rimelig forhold mellom utnyttelse og tomtestørrelse.

De nevnte forhold er ivaretatt i planforslaget.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget er diskutert i samarbeidsgruppa og merknader er fulgt opp.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS SAMLEDE VURDERING

Planen gir en variert bebyggelse. Slik veien og bebyggelsen er utformet er forholdet til Kjosdalen ivaretatt på en god måte, og man unngår fyllinger og silhuett. Terrengtilpasningen er også bedre med de typer boliger som er benyttet.

Ulempen for området er lang vei fra hovedvei, og dårlig kollektivdekning. Dette veies noe opp av gode tomter med utsikt, samt god tilgang til grøntområder / badeplasser.

Det anbefales at planen legges ut til offentlig ettersyn.

Saksbehandler J.Berg Nilsen

Dato 12.01 2010



Dato: 12.01.2010
Saksnr.: 200706550-14
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Anne Sæther Lislevand

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
28.01.2010

Forespørsel om evt. regulering - Alsvika, Flekkerøy.

Sammendrag:

Vianova fremmer på vegne av grunneiere reguleringsplan for Alsvika på Flekkerøya. Plan- og bygningsetaten mener at planarbeidet bør stilles i bero i påvente av revisjonen av Flekkerøyplanen jfr. vedtak i Formannskapet 02.11.06. Plan- og bygningsetaten mener også at et større planområde bør vurderes hvis det skal fremmes reguleringsplan i dette området. Tiltakshaver ønsker at planen legges ut på offentlig ettersyn slik den foreligger. På bakgrunn av dette fremmes det med dette en forespørsel om evt. regulering i området. Realitene i planforslaget er derfor ikke tema i denne saken

Plan- og bygningsetaten mener at det prinsipielt er ønskelig å ha med strandsonen i denne planen, da det bl.a. bør vurderes om det muligheter for allmennhetens tilgang til strandsonen. Vi ser likevel at foreslåtte avgrensing er hensiktsmessig sett fra utbyggers side, da det nå ikke er konkrete planer for strandsonen. Boligområdet og strandsonen er adskilt med en relativt bratt skråning og har sånn sett ikke naturlig kontakt p.g.a. terreng. Plan- og bygningsetaten anbefaler likevel på prinsipielt grunnlag at saken legges i bero i påvente av revisjonen av Kommunedelplan for Flekkerøya.

Plan- og bygningsetaten mener i tillegg at planområdet har utfordringer i forhold til bokvaliteter, da særlig når det gjelder støy og tilbud om lekearealer til de litt større barna i området. Konsekvensene for landskapet og terrengtilpasningen mot Flekkerøyveien er utfordringer i området. En vurdering av ønsket utnyttelse i forhold til landskapskonsekvensene bør tas opp til vurdering. Skal planarbeidet videreføres må planen sendes tilbake for vurdering av realitetene, og da vil dette være viktige tema.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret vedtar at planarbeidet for Alsvika må legges i bero i påvente av revisjonen av kommunedelplanen for Flekkerøya, jfr. Formannskapets vedtak av 02.11.06.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Anne Sæther Lislevand
Saksbehandler

Trykte vedlegg

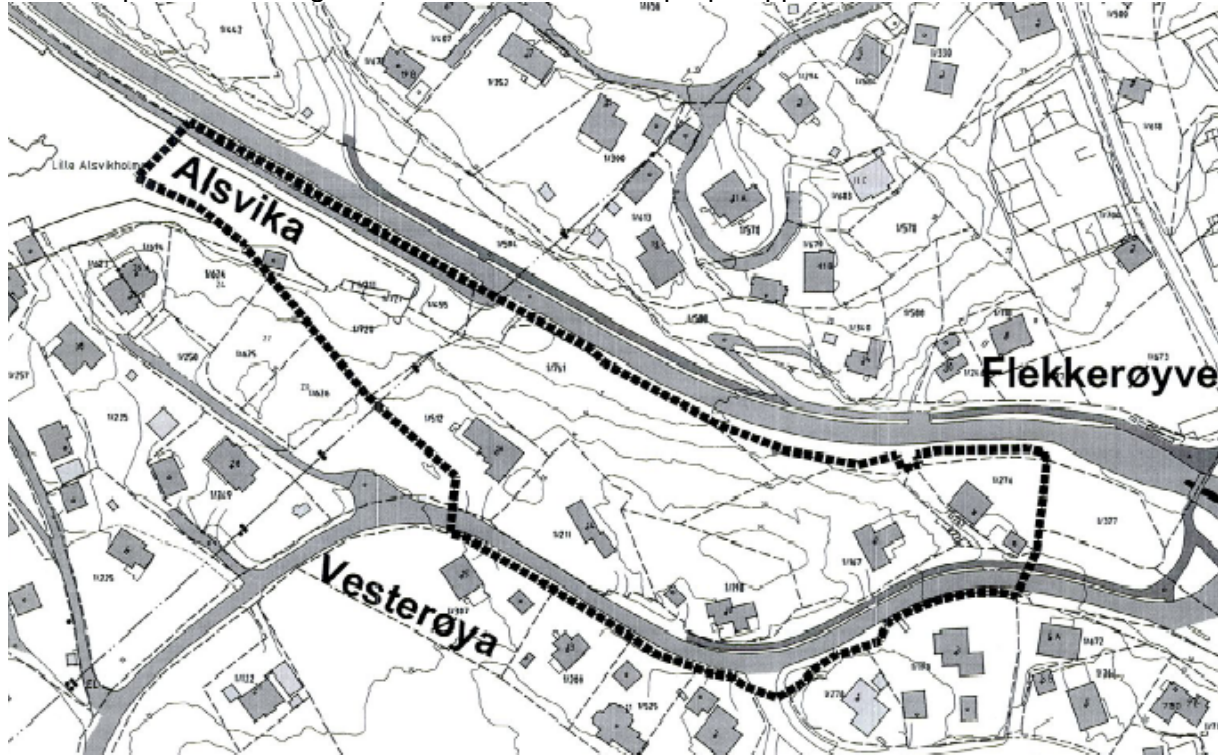
1. Oversiktskart over planområdet.
2. Situasjonsskart.
3. Forslag til reguleringsplan for Alsvika, sist datert 15.04.09
4. Forslag til reguleringsbestemmelsene for Alsvika, sist datert 15.04.09
5. Planbeskrivelse, sist datert 15.04.09
 - ROS-analyse
 - Ref. og kommentarer på mottatte merknader
 - Forslag til hovedstruktur for utomhusplan
 - Støyanalyse.
 - Snitt – terreng mot Flekkerøyveien

BAKGRUNN FOR SAKEN

Vianova fremmer på vegne av grunneiere reguleringsplan for Alsvika på Flekkerøya. Plan- og bygningsetaten mener at planarbeidet bør stilles i bero i påvente av revisjonen av Flekkerøyplanen jfr. vedtak i Formannskapet 02.11.06. Plan- og bygningsetaten mener også at et større planområde bør vurderes hvis det skal fremmes reguleringsplan i dette området. Tiltakshaver ønsker at planen legges ut på offentlig ettersyn slik den foreligger. På bakgrunn av dette fremmes det med dette en forespørsel om evt. regulering i området. Realitene i planforslaget er derfor ikke tema i denne saken.

Tidligere saksgang

Det ble avholdt oppstartsmøte 05.09.2007. Det ble meldt oppstart 15.10.2007. Ved oppstart omfattet planområdet også strandsonen, etter innspill på oppstartsmøtet:



16.04.2008 sendte plan- og bygningsetaten et brev til regulanten der vi gjorde oppmerksom på at den pågående revisjonen av kommunedelplanen for Flekkerøya og vedtaket i Formannskapet 02.11.06 som er som følger:

1. Formannskapet gir sin tilslutning til rådmannens anbefaling om at arbeidet med reguleringsplaner i og i tilknytning til området som er omfatta av revisjon av kommunedelplan for Flekkerøy bør stilles i bero til kommunedelplanen er ferdigbehandlet.
2. Administrasjonen bes snarest forberede sak til byutviklingsstyret om formalisering av bygge- og deleforbud, i påvente av vedtatt kommunedelplan, jfr. bystyrets vedtak av 27.04.05 og plan- og bygningslovens §20.5 siste ledd og §33 siste ledd.

I brevet gjorde plan- og bygningsetaten oppmerksom på at planområdet for Alsvika er berørt av revisjonen og forslagstiller ble anbefalt å la arbeidet med reguleringsplanen avvente revisjonsarbeidet.

16. april 2009 mottok plan- og bygningsetaten forslag til reguleringsplan for Alsvika med redusert planavgrensing i forhold ved oppstartsmelding. I vår tilbakemelding datert 02.07.09 viste vi igjen til nevnte vedtak i formannskapet og mente at vi på bakgrunn av dette prinsipielt ikke kan anbefale at planen behandles nå.

Dialogen med regulant i ettertid har munnet ut i at saken nå fremmes som en forespørsel om evt. regulering av dette området nå.

Planens innhold

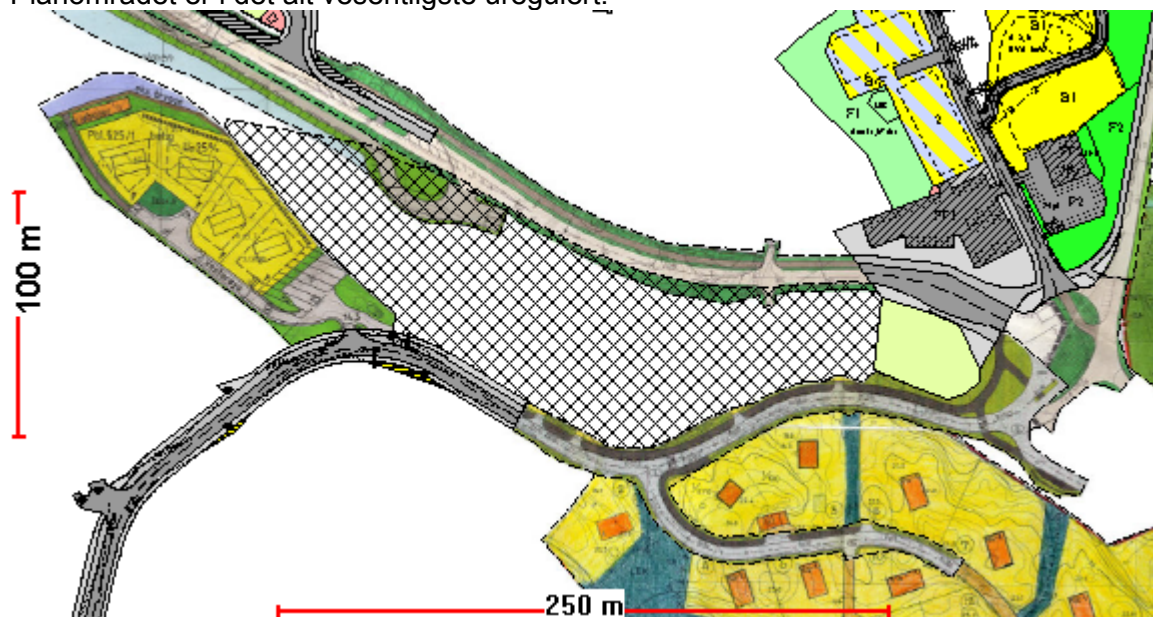
Planforslaget er en mindre boligplan for 5 nye eneboliger samt omregulering av en fritidsbolig til bolig i et eksisterende boligområde mellom Flekkerøyveien og Vesterøyveien, vest for rundkjøringen. Foruten boliger inneholder planforslaget privat adkomstvei og lekeplass. Plan- og bygningsetaten har hatt kommentarer til flere momenter i planen, men tar ikke disse opp til diskusjon her, da det nå er selve reguleringsspørsmålet som er tema.

Dagens situasjon

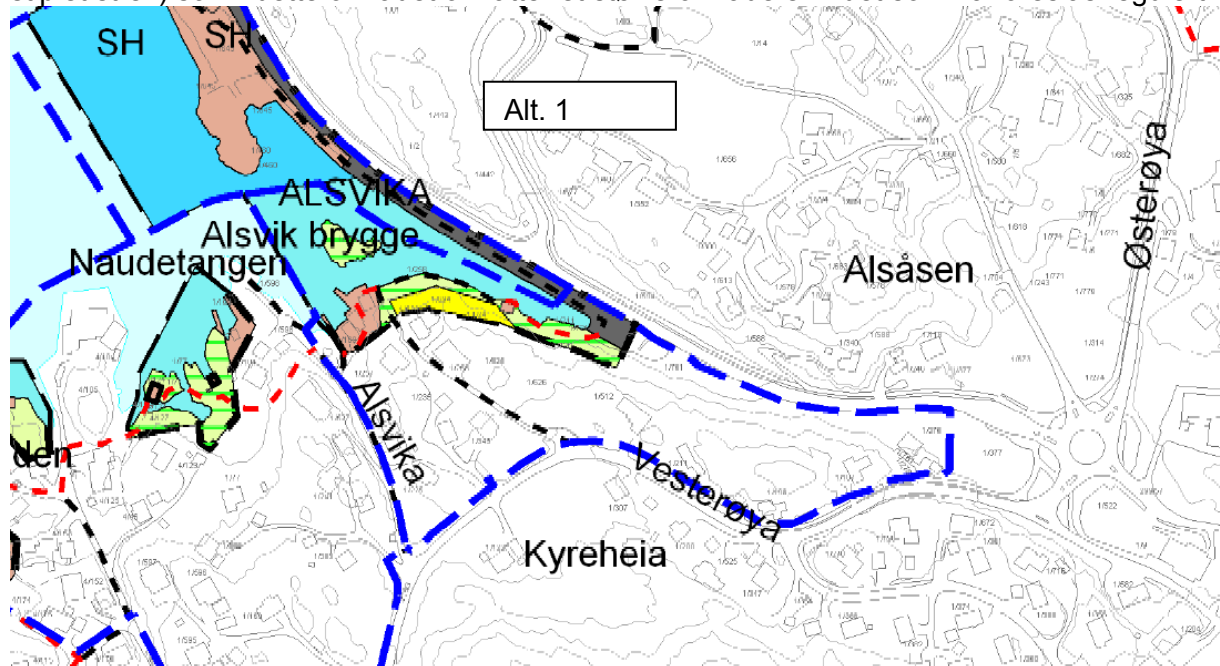
Planområdet er lokalisert mellom riksveien Flekkerøyveien og fylkesveien Vesterøya. Eksisterende boliger ligger oppe på en terrengrygg som skråner ned mot Flekkerøyveien. Fylkesveien er regulert, og gang og sykkelvei er i ferd med å bli bygget langs hele planområdet. Det er flere adkomster til boliger langs fylkesveien. I vest skråner terrenget ned mot sjøen. Strandsonen er delvis bygd ut, mest med brygger og båtplasser.

Planstatus

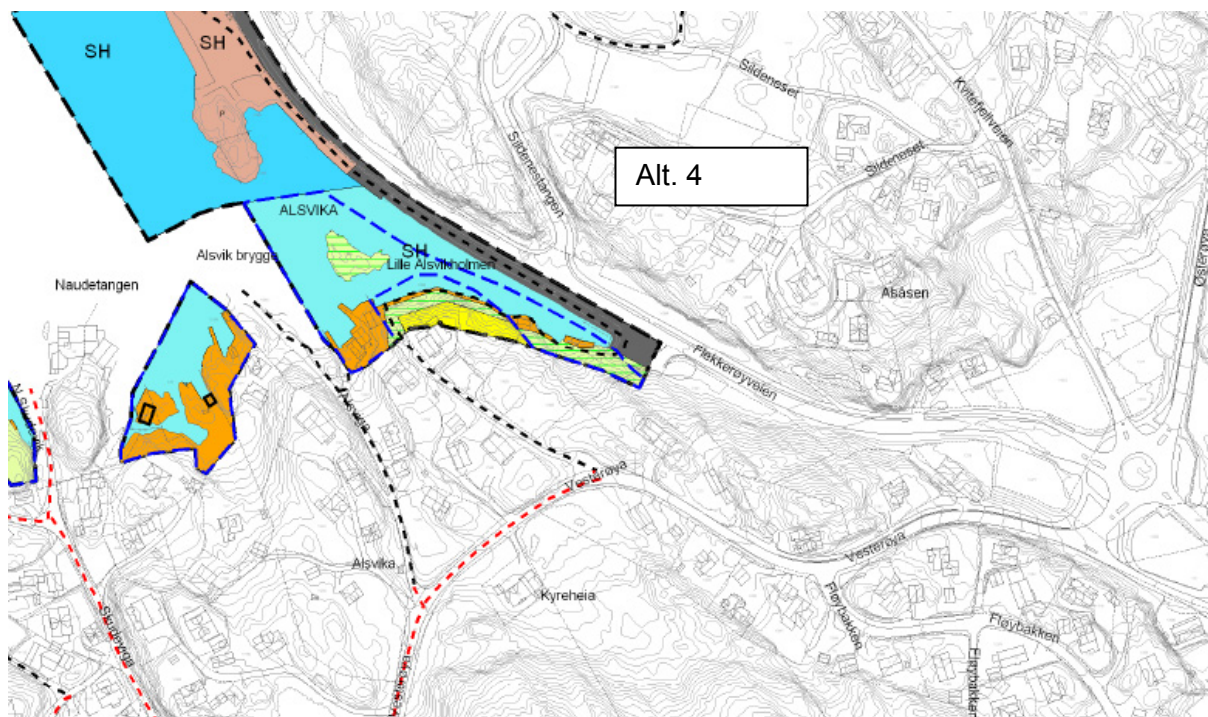
Planområdet er i det alt vesentligste uregulert:



Både i kommuneplanens arealdel og kommunedelplanen for Flekkerøy er området avsatt til eksisterende byggeområde. Strandsonen omfattes av revisjonen av Flekkerøyplanen. I revisjonsforslagets alt. 1 var det foreslått avgrensinger av fremtidige reguleringsplaner (blå stiplet strek) som i dette området omfatter et større område enn det som nå foreslås regulert.



I alt. 4, som nå er vedtatt av Bystyret, er denne avgrensingen redusert til kun å gjelde deler av strandsonen og sjøen. Da det foreligger innsigelse til alt. 4 er ikke denne saken avsluttet ennå.



PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING

Det er en målsetning for plan- og bygningsetaten å få til større sammenhengende planområder. Dette for å kunne vurdere helheten i et område. Det ble, etter innspill i oppstartsmøte, meldt oppstart av et større planområde. Forslagstiller har siden valgt å redusere planområdet. Dette med bakgrunn i at grunneieren ved sjøen ikke ønsket å delta. I kommuneplanens retningslinjer for strandsonen nevnes spesielt at *planområder skal ha en avgrensing som gjør at større arealer ses i sammenheng. Badeplasser, viktige grøntområder/adkomster/allmennhetens frie ferdsel, skal sikres i plan.* Større planområder gjør det mulig å sikre kvaliteter rundt området som skal reguleres til boliger.

Forslagsstiller legger til rette for en sandlekeplass, men krav til kvartalslekeplass er et tema for denne planen som ikke er løst. Etter dagens vedtekter skal det være en kvartalslekeplass pr. 200 boliger. Nærmeste kvartalslekeplass ligger i Fløybakken og er over 400 m unna. Det er tatt initiativ til en mindre fortettingsplan like på andre siden av Vesterøyveien også. Evt. planer i dette område må samarbeide om å løse spørsmålet vedr. kvartalslekeplass.

I dette området spesielt blir arealbruken langt på vei vurdert i revisjonen av kommunedelplanen for strandsonen og boligene vest for planområdet er regulert i en annen reguleringsplan. Slik sett er det mulig at det ikke er hensiktsmessig med en større avgrensing for planområdet slik planene for utbygging fremlegges nå.

Landskapet i dette området har vært et viktig tema for plan- og bygningsetaten. Området er noe av det første man møter når man ankommer Flekkerøya. Eksisterende boliger er tilpasset terrenget på toppen og er knapt synlige fra Flekkerøyveien. Da terrenget skråner såpass bratt ned mot Flekkerøyveien vil den nye adkomstveien bli bygget på en støttemur. Dette også for å unngå for store skråningsutslag. Muren ut mot Flekkerøyveien vil noen steder være på rundt 5 m. For å kunne få uteareal for tomt 1 i planforslaget er det her antydnet en støttemur på ca. 7 m.

Plan- og bygningsetaten mener at når det er ønskelig å bygge så sentralt på øya, nær hovedveinettet, og terrenginngrepene blir såpass store, bør det vurderes en høyere utnyttelse. Samtidig er kvalitetene både i forhold til sol, lys og støy en utfordring i skråningen ned mot Flekkerøyveien, og kanskje er det derfor mest ønskelig med eneboligbebyggelse på

toppen, som en videreføring av dagens struktur. Ved en evt. reguleringsplan ønsker Plan- og bygningsetaten en vurdering av de landskapsmessige konsekvenser en utbygging i dette området vil få.

Det er utarbeidet en støyanalyse av tiltaket. Den viser at området er utsatt for veitrafikkstøy. Evt. tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold for boligene må dokumenteres i en evt. reguleringsplan.

Plan- og bygningsetaten mener at det prinsipielt er ønskelig å ha med strandsonen i denne planen, da det bl.a. bør vurderes om det muligheter for allmennhetens tilgang til strandsonen. Vi ser likevel at foreslåtte avgrensing er hensiktsmessig sett fra utbyggers side, da det nå ikke er konkrete planer for strandsonen. Boligområdet og strandsonen er adskilt med en relativt bratt skråning og har sånn sett ikke naturlig kontakt p.g.a. terreng. Plan- og bygningsetaten anbefaler likevel på prinsipielt grunnlag at saken legges i bero i påvente av revisjonen av Kommunedelplan for Flekkerøya.

Plan- og bygningsetaten mener i tillegg at planområdet har utfordringer i forhold til bokvaliteter, da særlig når det gjelder støy og tilbud om lekearealer til de litt større barna i området. Konsekvensene for landskapet og terrengtilpasningen mot Flekkerøyveien er utfordringer i området. En vurdering av ønsket utnyttelse i forhold til landskapskonsekvensene bør tas opp til vurdering. Skal planarbeidet videreføres må planen sendes tilbake for vurdering av realitetene, og da vil dette være viktige tema.

Saksbehandler: Anne Sæther Lislevand
Dato: 12.01.2009



Dato: 18.12.2009
Saksnr.: 200815002-16
Arkivkode O: GNBN: 19,35
Saksbehandler: Lise Grundeland

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
14.01.2010

Setesdalsveien 311 - klage på avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav

Sammendrag:

Søknad om dispensasjon fra plankrav for bruksendring av eksisterende bygg fra forretning og lager til bolig samt til- og påbygg til eksisterende lagerbygg ble avslått i vedtak fra plan- og bygningsetaten av 26.11.2009.

Vedtaket er påklaget av søker. Det anføres at det vil kunne oppnås tilfredsstillende støyforhold for tiltaket, og at tiltaket ikke er ferdig prosjektert. Det vil kunne gjøres endringer. Videre anføres at tiltaket vil bedre utkjørselsforholdene for boliger med samme adkomstvei.

Plan- og bygningsetaten legger innsendt støyrapport til grunn. Store deler av tiltaket vil bli liggende i øvre sjikt av gul sone. Dette er en vurderingssone, hvor bygg kan plasseres dersom avbøtende tiltak kan gi tilfredsstillende støyforhold. Det bør ikke være slik at bygninger i rød sone tillates dersom de akkurat så vidt klarer å komme innenfor grenseverdier for gul sone. Ingen av boenhetene i det eksisterende hovedbygget vil få en stille side. Det vil være høye støyverdier utenfor fasadene selv med støy-skjerm.

En rammetillatelse gir tillatelse til gitte rammer for tiltaket. Etter plan- og bygningsetatens oppfatning vil man ikke kunne oppnå god bokvalitet på eiendommen med de rammene som er omsøkt. Plan- og bygningsetaten har foreslått annen løsning på eiendommen, som også innebærer 2 boenheter.

Det er i støyrapporten lagt til grunn skjerm på 2 meters høyde. Vegvesenet har kun gitt dispensasjon til støy-skjerm på 1,5 meter.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreligger særlige grunner for dispensasjon. Klagen har ikke tilført saken nye opplysninger. Klagen tas ikke til følge.

Forslag til vedtak:

1. Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningsetatens vedtak av 26.11.2009. Klagen tas ikke til følge. Klagen oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder for endelig klagebehandling.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Lise Grundeland
Saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Oversiktskart 1:10000.
2. Snitt- og fasadetegninger.
3. Plan- og bygningsetatens vedtak av 26.11.2009.
4. Klage fra søker av 11.12.2009.

Utrykte vedlegg:

Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk.

Bakgrunn for saken :



Situasjonsplan – opprinnelig søknad

Søknaden

Søknad om til- og påbygg til eksisterende bygning samt bruksendring fra forretning og lager til bolig ble mottatt 10.12.2008. Boligen inneholdt da tre boenheter. Plan- og bygningsetaten ga tilbakemelding om at antallet boenheter måtte reduseres til maksimum to for at dispensasjonssøknaden skulle vurderes nærmere.

Søknaden ble endret, og revidert søknad ble mottatt 06.06.2009. Søknaden omfattet bruksendring av første etasje i hovedbygning fra forretning til bolig, og til- og påbygg til lagerdelen samt bruksendring av denne til bolig. Hovedhuset og lagerdelen av bygningene inneholdt én leilighet hver.

Gjeldende plangrunnlag

Kommuneplanens arealdel 2005-2016. Godkjent 21.06.2006. Formål: boligbebyggelse.

Uttalelser fra annen myndighet

Fylkesmannen i Vest-Agder v/miljøvern avdelingen har kommet med uttalelse i saken. Det vises til at det er gjort minimale endringer på reviderte tegninger. Kommunen bes vurdere støy og minnes om hensynet til barn og unges interesser. Utover dette har miljøvern avdelingen ikke vesentlige merknader.

Statens Vegvesen har gitt dispensasjon fra Vegloven §§29 og 30 vedrørende byggeavstand mot vei for til-/påbygg og oppføring av 1,5 meter høyt gjerde/støyskjerm. Gjerdet/støyskjermen må plasseres minimum 2 meter fra asfaltkant på riksveien.

Barn og unges representant har kommet med noen kommentarer til saken. Utearealene oppfattes som store nok for opphold og lek for to boenheter. Støyforhold på uteområdene og for boarealene/fasader oppfattes som marginale i forhold til akseptable nivåer. Skolevei synes OK. Området har ingen lett tilgjengelige lekeplasser. Området mangler offentlig sandlek og en skikkelig kvartalslekeplass for større barn. En samlet plan kunne utløse slike tiltrengte kvaliteter. BUR kan ikke anbefale omsøkte ombygging ut fra kravet om gode oppvekstforhold for barn og unge.

Plan- og bygningsetatens vedtak

Søknaden ble avslått av plan- og bygningsetaten i vedtak av 26.11.2009. Begrunnelsen for avslaget tok i hovedsak utgangspunkt i støyforholdene på eiendommen. Plan- og bygningsetaten fant ikke at det forelå særlige grunner for dispensasjon.

Det er foretatt en støyvurdering av eiendommen. Det er da lagt til grunn en 2 meter høy støyskjerm langs riksveien i avstand 3 meter samt 7 meter langs eiendomsgrensen mot gnr. 19 bnr. 6. Støyberegningen viser at omsøkte bygg ligger i gul og rød sone. Rød sone er ikke egnet for støyfølsom bebyggelse. Med fasadetiltak som lyddempede ventiler og vinduer uten ventil vil man klare å få tilfredsstillende lydforhold innendørs. Støyskjermen vil bidra til at støyforholdene på uteoppholdsarealene i vinkelen mellom fløyene vil bli tilfredsstillende. Øvrige deler av eiendommen vil ha for høye støynivåer.



Støyforhold uten skjermingstiltak



Støyforhold med skjermingstiltak 1 - store deler av det grønne området er tiltenkt garasje og parkering

I støyrapporten er det ikke beskrevet tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold i første etasje på eksisterende hovedbygning mot riksveien. Det er beregnet svært høye støynivåer utenfor fasaden i denne etasjen. I tillegg viser plantegninger at både første og andre etasje i eksisterende hovedbygning har soverom som vender ut mot støyutsatt side. Også i lagerdelen er det plassert soverom som vender ut mot støyutsatt side. Dette er svært uheldig.

Det ligger i dag en boenhet i andre etasje i eksisterende hovedbygning. Denne leileigheten har dårlige støyforhold. Plan- og bygningsetaten mener det vil være uheldig å legge til rette for flere boenheter med tilsvarende dårlige støyforhold.

Når det gjelder barn og unges oppvekstvilkår, har ansvarlig søker pekt på at det fra eiendommen er gang-/sykkelvei blant annet til skole, idrettsanlegg og ulike andre offentlige bygninger. I tillegg er det trukket frem at omsøkte eiendom har store uteoppholdsarealer. Det er ikke sagt noe om lekeplasser. Gjennom planarbeid sikrer man arealer til dette formålet. Det er ingen lekeplasser i umiddelbar nærhet av omsøkt eiendom. Dette er et argument for å

fastholde plankravet. Denne argumentasjonen vil imidlertid også gjelde for naboeiendommen der dispensasjon fra plankrav er gitt. På dette punktet vil de to sakene således være mer sammenlignbare.

Plan- og bygningsetaten foreslo en revidert søknad, der lagerbygningen rives og de to boenheten plasseres i hovedbygget. Da vil man få benyttet den nedlagte butikken til bolig som før, samtidig som man sikrer begge boenhetene en stille side. Man vil også få større uteoppholdsarealer og flere muligheter for støyskjerming av denne.

Klage

Plan- og bygningsetatens vedtak ble påklaget av søker i brev av 11.12.2009. Grunn for klagen er:

1. *Avslaget baserer seg i stor grad på at det ikke er tilfredsstillende støyforhold og etterlyser tiltak for å sikre dette.* Søker mener at dette vil løses gjennom søknad om igangsettingstillatelse. Videre mener søker at støyskjerming vil gi store deler av uteoppholdsarealene gode støyforhold samt at støyforhold innendørs kan løses ved fasadetiltak.
2. *Butikken ble lagt ned i 1968, og har siden den gang blitt benyttet som egen boenhet. Det søkes altså om å få tillatelse til en boenhet som har fungert som dette i over 40 år.*
3. *Det ble i utgangspunktet søkt om 3 boenheter.* Plan- og bygningsetaten ga beskjed om at antallet måtte reduseres dersom det ikke skulle bli plankrav. Dette er etterkommet. Søker anfører at det er vanskelig å få funksjonelle og gode brann- og lydskiller i det eksisterende hovedbygget. Det er derfor en fordel at hele hovedbygget fungerer som én leilighet.
4. *Tiltaket medfører en trafikkmessig standardheving ved at avkjørselen får en sårt tiltrengt frisisiktsone.*
5. *Naboeneiendommen fikk dispensasjon fra plankrav for oppføring av to boenheter, og det er derfor forskjellsbehandling.* Selv om sakene ikke er sammenlignbare, vil dette tiltaket tilføre naboelaget noe i form av bedre avkjøring. Naboene fikk godkjent to nye boenheter uten å tilføre nabolaget noe.

Når det gjelder forslag til revidert søknad som plan- og bygningsetaten foreslår, viser søker til punkt 3 i klagen.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Det er tidligere gitt dispensasjon fra plankrav for naboeiendommen gnr. 19 bnr. 133. Denne som omsøkte. På dette punktet vil disse to sakene ikke være sammenlignbare. Eiendommen ligger ca. 34 meter fra riksveien, bak omsøkte eiendom. Avstanden til veien samt at bygningen på omsøkt eiendom fungerer som støyskerm gjør at denne eiendommen ikke har samme støyproblematikk som omsøkte. På dette punktet vil disse to sakene ikke være sammenlignbare.

Plan- og bygningsetaten er enig med tiltakshaver at eiendommen er relativt stor, og at det vil være rikelig med uteoppholdsarealer for to boenheter. Selv om størrelsen på uteoppholdsarealene er tilstrekkelig, kan det stilles spørsmål ved kvaliteten på området. Store deler av området som får tilfredsstillende støyforhold ved skjermingstiltak som beskrevet i støyrapporten er tiltenkt parkering og garasjer. Uteoppholdsarealene syd på eiendommen vil med skjermingstiltak bli liggende i gul sone.

Støyforholdene for første etasje i hovedbygningen er ikke vurdert. Med støyskjerming og fasadetiltak vil man antakelig kunne få tilfredsstillende støyforhold innendørs også her. Dette vil imidlertid ikke endre på boenhetenes manglende stille side. Dersom det tillates bygging i gul sone, bør alle boenheter sikres en stille side. Dersom lagerbygningen rives, vil man kunne innrede to boenheter i hovedbygningen med stille side, samtidig som man vil få

mulighet til mer støyskjerming av uteoppholdsarealer med for eksempel støyskjerming langs adkomstveien.

Søker anfører at det er vanskelig å få til gode brann- og lydskiller for to boenheter i hovedbygget. Plan- og bygningsetaten bemerker at det var nettopp dette den opprinnelige søknaden inneholdt. Det er trolig mer omfattende å få til tilfredsstillende brann- og lydskiller innad i eksisterende hovedbygning, enn mellom hovedbygning og lagerbygget. Dette bør imidlertid ikke være et argument for å godkjenne boenheter med dårligere bokvalitet.

Plan- og bygningsetaten ser poenget med å kunne benytte en bestående bygning. Det er også forståelig at det ikke er grunnlag for å benytte bygningen som butikk slik det i utgangspunktet er godkjent som. Plan- og bygningsetaten kan likevel ikke se at dette skal være grunn for å godkjenne omsøkte løsning når det finnes et nærliggende alternativ som vil gi vesentlig bedre bokvalitet.

Plan- og bygningsetaten mener klagen ikke har tilført saken nye momenter, og kan ikke se at det foreligger særlige grunner for dispensasjon fra plankrav som omsøkt. Klagen tas ikke til følge.



Dato: 28.12.09
Saksnr.: 200815653-13
Arkivkode O: GNB: 113,49

Saksbehandler: Jarle Nilsen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
28.01.2010

Klage på vedtak - avslag på søknad om disp fra kommuneplanens plankrav - Garasje/lager i Borgeveien 4

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningsetatens vedtak av 07.09.2009 vedrørende avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav i byggeområder. Søknaden omfatter oppføring av garasje med bebygd areal på 227m² og bruksareal på 353m². Av særlige grunner nevnes det at *"vi ikke ser behov for å lage en egen reguleringsplan kun for 113/49. Eiendommen ligger i et område for boligformål. Garasjen skal tilhøre eksisterende bolig. Det er behov for lagringsplass til 4 biler og 3 båter. Det er estetisk pent å få samlet alt inn i en bygning". Man tar også mer vare på bilene og båtene når de står under tak.* Selv om det er mange problemstillinger som er løst på omsøkt eiendom, er det likevel noen problemstillinger som melder seg i forbindelse med omsøkt tiltak. Omsøkt eiendom, sammen med soldatheimen og deler av en landbrukseiendom nærmere elva, har formål "bebygde områder" i kommuneplanen. Disse eiendommene utgjør et selvstendig "gult område" i kommuneplanen langs riksvei 41 i nær tilknytning til flyplassen. Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at hele området må reguleres samlet. Denne anledningen er nå tilstede ettersom det nylig er startet regulering av "gamle soldatheimen". Samtidig er det relativt få bygninger i området som legger føringer for reguleringsarbeidet.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder vedtak av 07.09.2009 ettersom klagen fra ansvarlig søker/tiltakshaver ikke tilfører nye momenter til saken. Klagen fra søker/tiltakshaver, datert 17.11.2009, tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

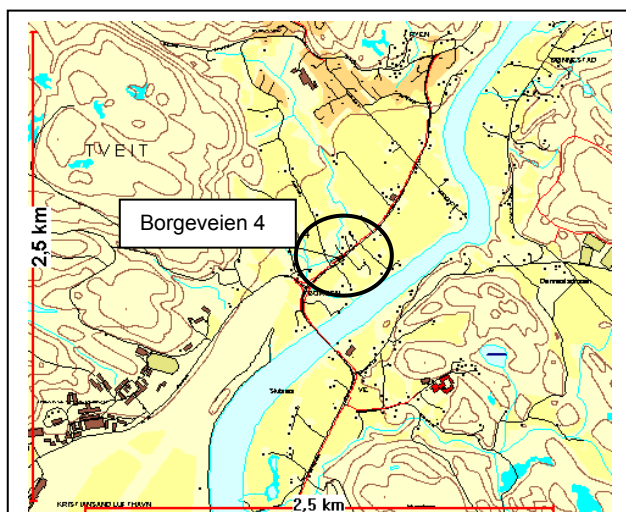
Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Jarle Nilsen
Saksbehandler

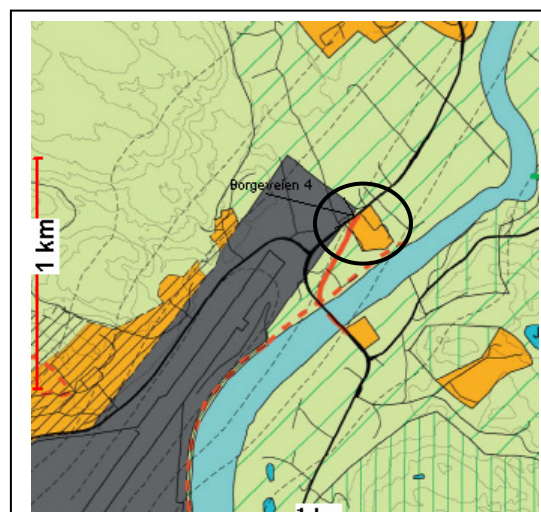
BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens krav om reguleringsplan for oppføring av garasje med bebygd areal oppgitt til 227m² og bruksareal oppgitt til 353m².

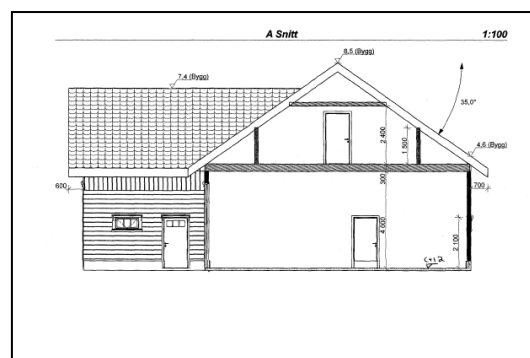
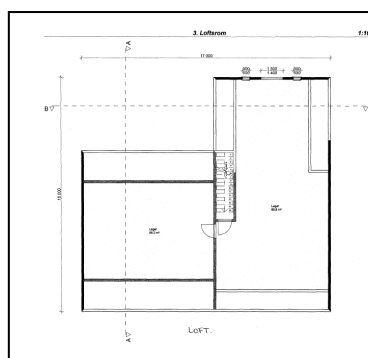
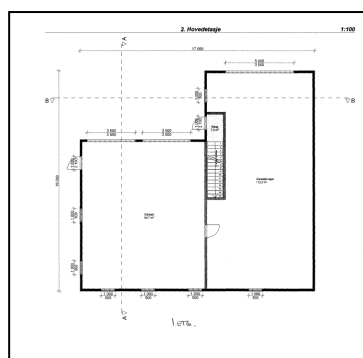
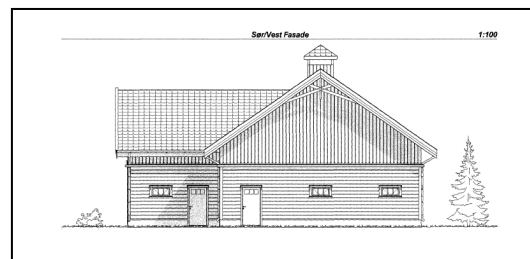
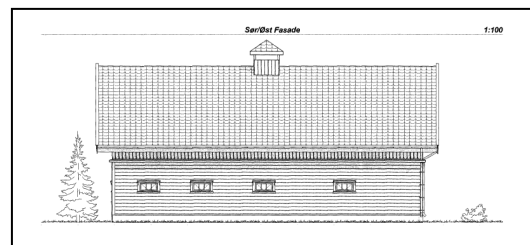
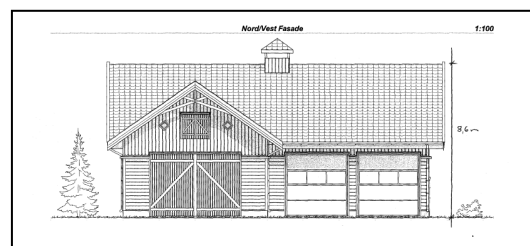


Oversiktskart



Gjeldende regulering: Kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.09.05 med LNF- område som formål. Borgeveien 4 ligger i kanten av "det gule byggeområdet"

Situasjonskart og tegninger:



Uttalelser fra annen myndighet

Søknad om dispensasjon er ikke sendt på høring men det foreligger dispensasjon fra Statens vegvesen for oppføring av garasje/lager på 113/49 med minste avstand til midten av riksveien på 19,7m.

Plan- og bygningsetatens vedtak

Følgende forhold er lagt til grunn for vedtaket:

- ✓ Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til "bebygde områder". I disse områdene krever kommuneplanen reguleringsplan for tiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens §93 pkt a, c, d, h og i. Det foreligger søknad om dispensasjon fra plankravet.
- ✓ Kommuneplanens plankrav gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene. Plankravet sikrer en forsvarlig opplysning av saken, og får bl.a. frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for offentlige interesser, naboer og omkringliggende miljø vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv.
- ✓ Omsøkt tiltak vil kunne legge føringer for et fremtidig planarbeid. Omsøkt eiendom hører naturlig inn under planavgrensningen og bør derfor vurderes i sammenheng med resten av byggeområdet. Det er allerede påbegynt planarbeide på naboeiendommen. Det vil derfor være slik at problemstillinger rundt omsøkt eiendom vil bli vurdert i overskuelig fremtid.
- ✓ Etter en konkret vurdering av dispensasjonssøknaden konkluderes det med at det ikke foreligger særlige grunner jf. plan- og bygningslovens §7 for dispensasjon fra kommuneplanens krav om reguleringsplan.

Klager

Vedtaket er påklaget rettidig av ansvarlig søker/tiltakshaver. I klagen anføres blant annet at *"vi klager på avslaget, og ber om at saken taes opp på nytt. Små justeringer av tiltaket kan gjøres, for å fjerne noen av avslagsbegrunnelsene, og ellers følger tiltaket reguleringsplanen som er under arbeid. Siden eiendommen er med i en reguleringsplan som er under utarbeidelse og omsøkte tiltak vil passe inn i områdets utvikling, ser vi ikke noe grunn til å avslå byggesøknaden med et plankrav. Flere næringsbedrifter har behov for oppbevaring av biler, maskiner og utstyr, derfor vil det ikke bli noe problem med bruken av garasjen i fremtiden. Selv om garasjen er privat, kan noe av lagerplassen på loftet leies ut til næringsvirksomhet. Vi ser heller at kommunen kan stille krav i vedtaket, for eksempel at planforslaget må være innsendt før igangsettingssøknaden, og tiltaket må være i samsvar med planforslaget før igangsettingstillatelse kan gis"*.

I tillegg til dette kommenterer tiltakshaver at han har hatt ønske om denne bygningen i flere år, og har forandret og tilpasset bygningen etter mange års dialog med plan- og bygningsetaten.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakshavers eiendom har i en lengre periode vært inkludert i reguleringsplanen som omfatter Kjevik. Det har i den prosessen etter hvert blitt klart at omsøkt eiendom vil bli liggende utenfor ny vei i Kjevikområdet, og at omsøkt eiendom derfor ville falle utenfor reguleringsplanen som omhandler Kjevik. Ettersom eiendommen da ville forbi uregulert ble tiltakshaver informert om at det var anledning til å søke om tillatelse til garasje/lagerbygg gjennom kommuneplanen. Kommuneplanen krever som kjent reguleringsplan for tiltak etter pbl §93. Det er søkt dispensasjon fra dette kravet. Plan- og bygningsetaten har behandlet søknaden og konkludert med at det ikke foreligger særlig grunn jf plan- og bygningslovens §7 for dispensasjon. Det vises til vedtak datert 07.09.09.

Plan- og bygningsetaten har forståelse for at tiltakshaver ikke synes dette er riktig utfall av søknaden, og at han nå har ventet tålmodig i flere år, men det er likevel slik at en tillatelse som gis nå vil kunne styre reguleringen av område "soldatheimen" på en uheldig måte. Kommunen er tjent med å ha så åpne muligheter som mulig når områder skal reguleres. Det vil derfor være uheldig å gi tillatelse til et tiltak når vi vet at det pågår regulering som åpenbart bør inkludere omsøkt eiendom.

I klagen foreslås det at det gis tillatelse som omsøkt og at det settes vilkår om at tiltaket ikke skal igangsettes før det foreligger reguleringsplan. I tillegg foreslås det å sette vilkår om at tiltaket skal tilpasses kommende plan. Etter plan- og bygningsetatens vurdering oppnår ikke tiltakshaver noe annet enn om saken behandles på vanlig måte etter at reguleringsplanen er

vedtatt, mens kommunen vil måtte ta hensyn til en eventuell tillatelse under reguleringsprosessen.

Her er alternativene:

- om det gis tillatelse/dispensasjon nå, med vilkår som tiltakshaver selv foreslår i klagen, vil tiltakshaver måtte søke "igangsettingstillatelse" i etterkant av reguleringen. En slik søknad skal etter loven behandles i løpet av 3 uker. Kommunen må i så fall forholde seg til en gitt tillatelse gjennom reguleringen, og denne tillatelse vil kunne styre områdets bruk og utnyttelse på en måte som kommunen ikke er tjent med.

- om det ikke gis tillatelse i denne omgang vil kommunen kunne regulere området uten flere momenter enn dagens bygninger å forholde seg til. Om reguleringen ender opp med at tiltakshaver får hjemmel til sin bygning vil denne kunne omsøkes som "enkle tiltak". En slik søknad skal etter loven behandles i løpet av 3 uker, i likhet med forrige alternativ.

Kommunen vil ha større frihet under reguleringsprosessen, mens tiltakshaver vil få samme tidshorisont.

Det er flere viktige forhold som bør avklares gjennom et planarbeide, som faktisk er i gang, før omsøkt eiendom bør videreutvikles. Kort nevnes formål og adkomst til området.

Plan- og bygningsetaten kan fremdeles ikke se at det er grunnlag for dispensasjon etter plan- og bygningslovens §7 for å gi dispensasjon som omsøkt. Klagen anbefales derfor ikke tatt til følge.



Dato: 11.01.2010
Saksnr.: 200904256-12
Arkivkode O: GNB: 2,77
Saksbehandler: Einar Sagen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
28.01.2010

Skibbuveien 6B - Brygge - klage på plan- og bygningssjefens avslag

Sammendrag:

Plan- og bygningssjefens avslag på brygge er påklaget av tiltakshaver. Tiltaket er brygge plassert ute i sjøen – uten tilknytning til land. Tiltakshaver hevder dette er fortøyningspåle kombinert med fiskekum. Det bør ikke gis unntak fra nedlagt bygge- og deleforbud (revisjon av Flekkerøyplanen). Klagen inneholder ingen nye momenter og anbefales ikke tatt til følge.

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 21.09.2009. Klagen fra tiltakshaver datert 22.10.2009 tas ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Einar Sagen
Saksbehandler

Trykte vedlegg

1. Oversiktskart over planområdet (i 1: 5000)
2. Søknad med begrunnelse/redegjørelse
3. Plan- og bygningsetatens vedtak av 21.09.2009
4. Klage på vedtaket av 22.10.2009

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

Bakgrunn for saken :

Søknaden

Søknaden omfatter godkjenning av allerede oppført varig konstruksjon, brygge på påler i sjøen, uten forankring til land. Tiltaket er beregnet til ca. 7 m².

Gjeldende regulering

Tiltaket ligger innenfor reguleringsplan for Geiderøy - bro over Skibbusundet, godkjent 29.04.1987. Sjøområdet er ikke regulert. I Flekkerøyplanen er området avsatt til vann/sjøuspesifisert bruk. I kommuneplanen er det ikke tatt stilling til arealbruken for dette sjøområdet. Det er nedlagt bygge- og deleforbud for dette området i forbindelse med revisjon av Flekkerøyplanen. Bygge- og deleforbudet er forlenget fram til 01.07.10.

Eksisterende forhold

Tiltaket er utført. Det søkes om godkjenning i ettertid.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

I brev mottatt 07.07.09 fraråder Fylkesmannen i Vest-Agder, miljøvernavdelingen, at det gis dispensasjon fra bygge- og deleforbudet.

Det foreligger godkjenning fra Kristiansand Havn, datert 28.08.07, sak nr 200706825, dokument nr 2.

Plan- og bygningsetatens vedtak, avslag

Plan- og bygningsetaten vedtak av 20.09.09:

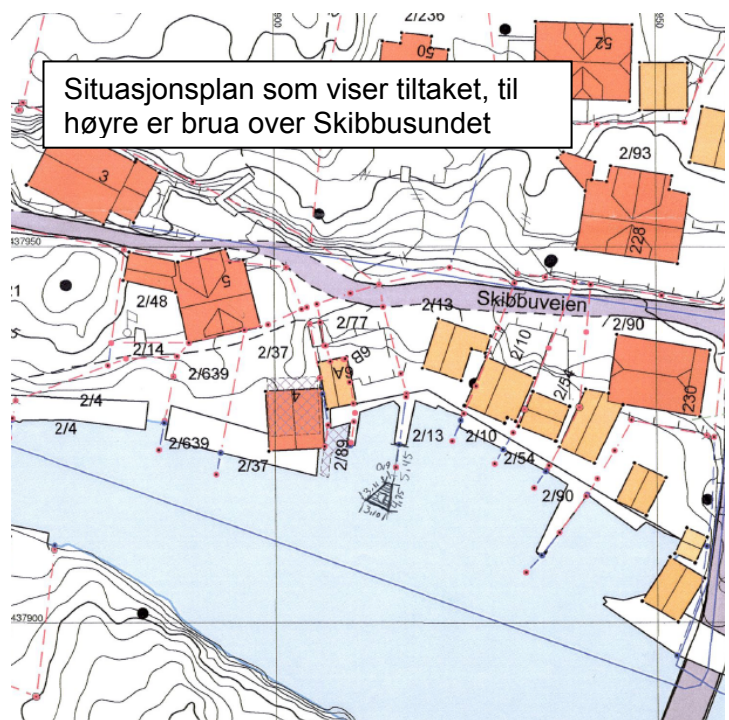
"Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 33, det gis ikke unntak fra nedlagt bygge- og deleforbud, revisjon av Flekkerøyplanen.

Søknaden omfatter godkjenning av allerede oppført varig konstruksjon, brygge, i sjø. Godkjenning krever unntak fra nedlagt bygge- og deleforbud."

Klage

Klage fra søker/tiltakshaver er mottatt 26.10.09. Det ble gitt utsatt frist for å klage til 26.10.09. Klagen er rettidig mottatt. Klagen inneholder i hovedsak følgende:

- Tiltaket er godkjent av Kristiansand Havn – tiltakshaver hevder å ha handlet i god tro
- Installasjonen er ikke til sjenanse for naboer, og den hindrer ikke båttrafikken gjennom Skibbusundet
- Tiltaket er ikke "kaier og moloer" – det er en frittstående kombinert akterfortøyning og fiskekuminstallasjon – ikke på land, men ute i sjøen – dette er opprustning/erstatning av opprusted og farlige gamle påler
- Sekundært ønskes utsetting av fjerning av tiltaket til Flekkerøyplanen er avklart.





Bilde av tiltaket, tatt av
pbe. - 03.02.09

Plan- og bygningsetatens kommentar til klage

Vi har følgende kommentar til punktene i klagen:

- I brev fra Kristiansand Havn av 31.08.07 ble tiltakshaver gjort oppmerksom på at "det påhviler søker å undersøke nødvendigheten av å søke etter plan- og bygningsloven i tillegg til Havne- og Farvannsloven". En fortøyningspåle er neppe søknadspliktig tiltak, men tiltaket som oppført er klart søknadspliktig. Ut fra dette kan vi ikke se at tiltakshaver har handlet i god tro.
- Begrepet "kaier og moloer" er standard begrep i vårt saksbehandlingssystem. Vårt system er ikke tilpasset denne type tiltak. Det vesentlige er at tiltaket framstår som annet enn fortøyningspåle. Tiltaket framstår og vil kunne fungere som brygge.
- Dersom revidert Flekkerøyplan blir vedtatt med det arealformålet for sjøområdet som bystyret har vedtatt – vannareal for allment flerbruk - vil tiltaket være i strid med dette formålet og kreve dispensasjon for å kunne oppføres. (Flekkerøyplanen er foreløpig ikke gjeldende da det foreligger innsigelse fra fylkesmannen).

Plan- og bygningsetatens vurdering

Eiendommen har fra før brygge langs land. I utforming og størrelse framstår tiltaket som bryggekonstruksjon, plassert ute i sjøen uten forbindelse til land. Det er uheldig å gi unntak fra bygge- og deleforbudet for et tiltak som er i strid med formål som er foreslått i revidert Flekkerøyplan. Dersom det oppføres flere lignende bryggekonstruksjoner i området kan det skape problemer med å komme inn til brygger langs land (tilflottsrett). Plan- og bygningsetaten mener at en godkjenning i dette tilfellet kan skape presedens for lignende saker i området. Det bør derfor ikke gis unntak fra nedlagt bygge- og deleforbud i dette tilfellet. Klagen inneholder ingen nye momenter og anbefales ikke tatt til følge. Det vises ellers til kommuneplanens bestemmelser om at størrelse på brygger skal begrenses.



Dato: 12.01.2010
Saksnr.: 201000024-2
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
28.01.2010

Meldingssaker til byutviklingsstyret 28.01.10

- 21/10 Jolleveien 39B – klage oversendes til behandling av fylkesmannen. Plan- og bygningssjefens skriv 06.01.10. Trykt vedlegg.
- 22/10 Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Harald Gilles vei, sist revidert 28.05.09. Plan- og bygningssjefens skriv 05.01.10. Trykt vedlegg.
- 23/10 GNR. 150 BNR. 1219 – Skippergt. 89. Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om riving og gjenoppføring av bakgårdsbygg. Fylkesmannens skriv 04.01.10. Fylkesmannen stadfester plan- og bygningsetatens vedtak.
- 24/10 Mindre endring av reguleringsplan for Gimlemoen vest, felt L, plan 771 B, vedtatt 14.12.00. Vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 11.01.10. Trykt vedlegg.
- 25/10 Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid for Voie 17, Vågsbygd. Skriv fra Gunnar Amtedal 13.01.10

[Forslag til vedtak:](#)

[Byutviklingsstyret tar meldingssakene til orientering.](#)

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær



Dato: 12.01.2010
Saksnr.: 201000026-2
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Grete Skoland Kaspersen

Saksgang
Byutviklingsstyret

Møtedato
28.01.2010

Referatsaker til byutviklingsstyret 28.01.2010

Forslag til vedtak:

Byutviklingsstyret tar referatsakene til orientering.

Grete Skoland Kaspersen
Utvalgssekretær