

REFERAT |KRS| By- og miljøutvalget (2015-2019) d. 16-05-2019

Møtedato Torsdag d. 16. maj 2019 kl. 09:00

Møtested Rådhuskvartalet møterom Gerda Ring og Anna Jensen

Innholdsfortegnelse

Møteprogram for by- og miljøutvalget 16.5.19.....	3
Solliveien 28A - 13/259 - dispensasjon for garasje med loft.....	5
Andøyveien 11B - 11/708 - Klage på avslag på søknad om rammetillatelse og dispensasjon for bruk	15
Grønnehaven 13B - 9/489 - Søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg.....	23
Møvikbakken 1B - 7/93 – deling og dispensasjon.....	32
Fosseviga 21 - 7/482 - søknad om etter godkjenning av diverse tiltak.....	47
Fosseviga 21 - 7/482 - tilbygg til hytte.....	58
Hvalbukta/Kanalen - 4/179 - Fremstilling til BMU - sjøbod i spesialområde LNF.....	67
Grunnevågkilen - 4/143, 4/193, 4/201 - avslag på dispensasjon for deling - klage.....	73
Skinnerheia - Justvik skole, gang/sykkelvei - detaljreguleringsplan, offentlig ettersyn.....	79

Sak 98/19: Møteprogram for by- og miljøutvalget 16.5.19

Arkivsak-dok. 201900039-60
Saksbehandler Thore Granheim

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
16.05.2019

Møteprogram for by- og miljøutvalget 16.5.19

9:00 Befaringen starter fra Kirkegata v/Kiwi
9:10 Solliveien 28A
9:30 Andøyveien 11B
9:50 Grønnehaven 13B
10:10 Møvikbakken 1B
10:35 Fosseviga 21
11:10 Hvalbukta/Kanalen
11:25 Grunnvågkilen
12:10 Skinnerheia
12:45 Lunsj
13:15 Behandle sakene

SAKSKART	
98/19	Møteprogram for by- og miljøutvalget 16.5.19
99/19	Solliveien 28A - 13/259 - dispensasjon for garasje med loft
100/19	Andøyveien 11B - 11/708 - Klage på avslag på søknad om rammetillatelse og dispensasjon for bruksendring av garasjeloft til ny boenhet
101/19	Grønnehaven 13B - 9/489 - Søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg
102/19	Møvikbakken 1B - 7/93 – deling og dispensasjon
103/19	Fosseviga 21 - 7/482 - søknad om etter godkjenning av diverse tiltak
104/19	Fosseviga 21 - 7/482 - tilbygg til hytte
105/19	Hvalbukta/Kanalen - 4/179 - Fremstilling til BMU - sjøbod i spesialområde LNF
106/19	Grunnevågkilen - 4/143, 4/193, 4/201 - avslag på dispensasjon for deling - klage
107/19	Skinnerheia - Justvik skole, gang/sykkelvei - detaljreguleringsplan, offentlig ettersyn

Sak 99/19: Solliveien 28A - 13/259 - dispensasjon for garasje med loft

Vedlegg

Re_ 08.04.19 Solliveien 28A Garasje - Møtereferat

Solliveien 28 - 13/259 - oversender tilsvaer

Re_ Solliveien 28A - 13_259 - Informasjon om dato for behandling av saken

Solliveien 28A - 13/259 - søknad om tillatelse etter pbl § 20-4 med 3 ukers saksbehandling

Solliveien 28A - Dispensasjonssøknad 19.3.19

Solliveien 28A - Dispensasjonssøknad 19.3.19

Takstol Naglestad bruk Solliveien 28a

Solliveien 28A - Dispensasjonssøknad 1.2.19

Solliveien 28A - 13/259 - tilbakemelding

Situasjonskart garasje Solliveien 28a

VS_ Solliveien 28A - 13_259 - plassering av garasje i forhold til grense mot vei.

Solliveien 28A - 13_259 - Ber om at påbegynt arbeid stoppes

Solliveien 28A - 13_259 - Vedrørende utvendig trapp

Solliveien 28A - 13/259 - status i saken?

Re_ SV_ Fwd_ Solliveien 28A - 13_259 - Ber om at påbegynt arbeid stoppes

Fwd_ Garasje Solliveien 28A

08.04.19 Solliveien 28A Garasje - Møtereferat



Arkivsak-dok. 201827853-10
Saksbehandler Margrethe Nygård

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
16.05.2019

Solliveien 28A - 13/259 - dispensasjon for garasje med loft

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon tilknyttet oppføring av frittliggende garasje mottatt den 22.2.2019 og 20.3.2019, der det søkes om dispensasjon fra plankravet i utfyllende bestemmelse til kommuneplanens arealdel § 2 samt fra høydebestemmelsene i § 3.

Tiltaket vil fremstå ruvende og massiv, det vil redusere kvaliteten og helheten i området og gi reduksjon i opplevelsen av romfølelse. I tillegg vil innvilgelse av dispensasjon i denne saken føre til en vesentlig uheldig presedensvirkning for område som ikke er regulert og hvor vi ser at garasjenes volumer bør vurderes i en planprosess.

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget viser til begrunnelse i saksfremstilling og avslår i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens § 2 vedrørende plankravet samt kommuneplanens § 3 vedrørende høyde på garasje.](#)

[By- og miljøutvalget avslår derfor søknad om dispensasjon fra kommuneplanen § 2 og § 3 datert 9.5.2019.](#)

Venke Moe
Plan- og bygningssef

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Trykte vedlegg

- 1 Dispensasjonssøknader
- 2 Nabovarsel
- 3 Tegninger og situasjonskart
- 4 Søknad om tillatelse
- 5 Maillkorrespondanse
- 6 Møtereferat
- 7 Tilleggsinformasjon til møtereferat

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart

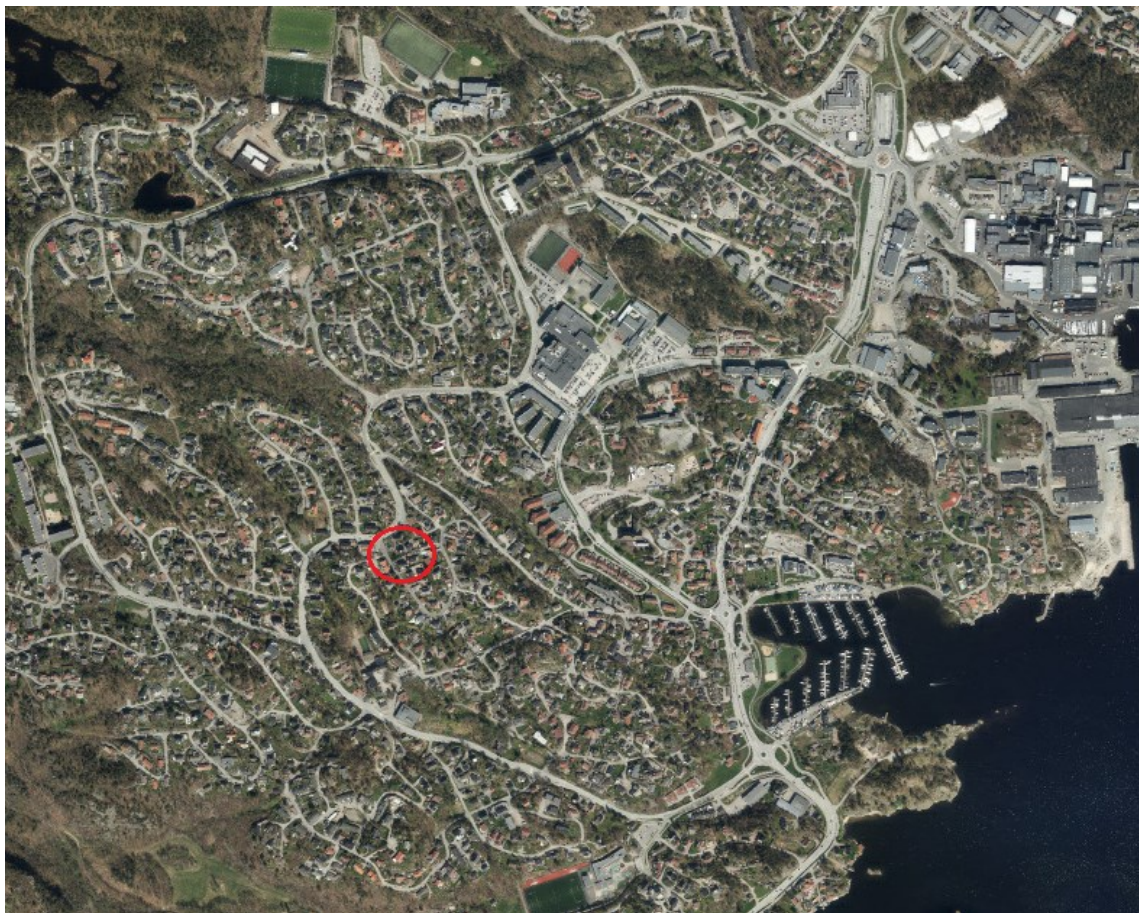


Fig. 1 – Oversiktsbilde, tiltakseierdom i rød ring.

Gjeldende plangrunnlag

Området er uregulert og det er da kommuneplanens arealdel som er gjeldene for omsøkt eiendom. Denne ble vedtatt av bystyret 22.6.2011. Formålet for eiendommen er bebyggelse og anlegg.

§ 2 - Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan. Unntaket i § 3 omtaler en maks størrelse for BRA/BYA på 50 m².

§ 3 – Garasjen skal kun være i én etasje og ha maksimalt bruksareal 50 m². Mønehøyde skal være maksimum fire meter.

Eksisterende forhold

Eiendommen ble etablert 3.6.1950 og er tilkopledd offentlig vann- og avløpsnett. Tomten har et areal på 706 m². Avkjørsel er i fra Solliveien. Terrenget er nokså flatt, noe terreng forskjeller i sørvestre hjørne av tomten.

Søknaden

Søknad om tillatelse til tiltak ble mottatt 26.11.2018, ytterligere dokumentasjon mottatt 6.12.2018 og situasjonskart mottatt 6.3.2019. Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen § 3 vedrørende høyde på garasje ble mottatt 22.2.2019, og dispensasjon fra kommuneplanen § 2 vedrørende plankrav ble mottatt 20.3.2019.

Tiltaket omfatter søknad om oppføring av frittliggende garasje med samlet BYA på 54,6 m² og mønehøyde oppgitt til å være 5,52 meter samt takvinkel på 40°. Det er også vist på fasadetegning at det skal etableres kvist langs hele takflaten (med unntak fra endene, se Fig.2) mot øst samt trapp fra andre etasje og ned til terreng mot sør. Lengde på kvist er ifølge tiltakshaver 6 meter lang. Avstand til grense mot vei er oppgitt til å være 2 meter fra veggliv.

Tiltakshaver har søkt om tillatelse til tiltak etter pbl § 20-4 og dispensasjon fra kommuneplanen. Det er

kun dispensasjonsforholdet som skal vurderes i denne omgang og søknad om dispensasjon sendes derfor direkte til BMU for behandling.

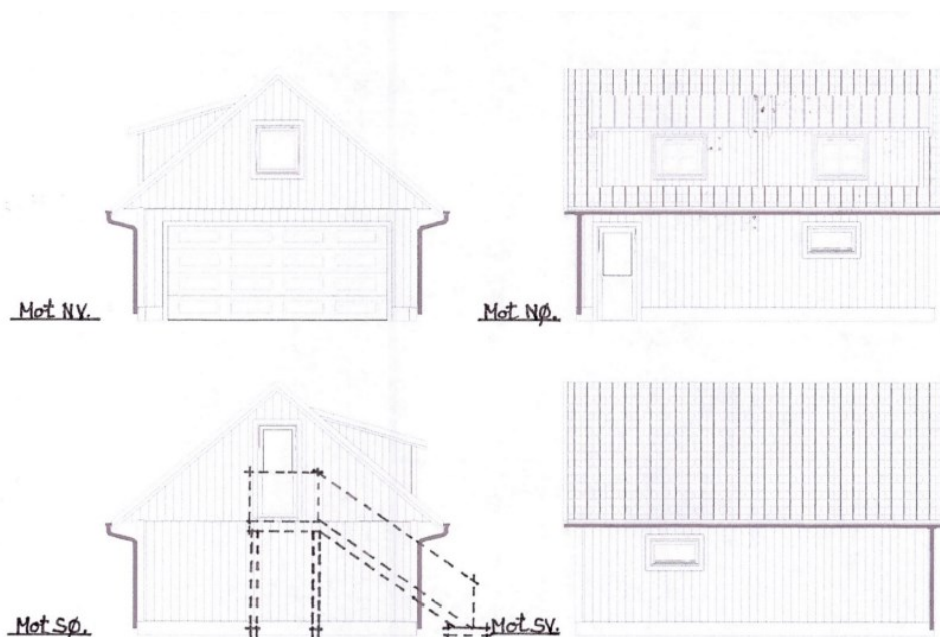


Fig.2 – fasadetegninger.

Spesielle forhold:

Det ble avholdt møte den 8.4.2019 på Rådhuskvartalet, tilstede da var; Margrethe Nygård, Marius Raael, Hans Malterud, Sindre Stølen og Andre Andersen. Møtet ble avholdt etter ønske fra tiltakshaver, møtereferat og tilleggs notat ligger vedlagt saken.

Tiltakshaver/søker er av den oppfatning av byggesaksleder har muntlig godkjent garasjen da tiltakshaver/søker var i servicetorvet den 4.2.2019. Ifølge tiltakshaver ble garasjen påbegynt etter denne datoen i god tro om at tiltaket var godkjent.

Viser også til dispensasjonssøknad av dato 19.3.2019 hvor det påpekes av tiltakshaver at «byggesaksleder har for lengst signalisert at dispensasjonssøknaden vedrørende garasjens mønehøyde vil bli godkjent». Dette er påstander som ikke stemmer overens med virkeligheten, byggesaksavdelingen godkjenner ikke søknader muntlig eller signaliserer om hvorvidt søknader/dispensasjonssøknader vil bli godkjent eller avslått.



Fig. 3 - Bilde tatt av en byggesaksbehandler 17.3.2019



Fig. 4 - Bilde tatt fra befaring 8.4.2019

Det ble den 20.3.2019 sendt ut mail til tiltakshaver/søker om at bygningsmyndigheten har observert at tiltaket er påbegynt uten tillatelse og at all bygging stoppes inntil det foreligger en eventuell tillatelse. Den 21.3.2019 svarte Andersen i mail at arbeid på byggeplassen ville bli fullført og at media kan bli

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

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med kommuneplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Som begrunnelse oppgir tiltakshaver at:

- Dispensasjon fra høyden på garasjen angitt i § 3 i kommuneplanen.
«Nær sagt samtlige boliger i nærområdet til Solliveien 28A har for lengst bygd garasjer, og det er ingen av de mange naboene som har hatt innsigelser mot et garasjebygg med omsøkt arkitektur og mønehøyde. Bygningen er godt tilpasset tomtens beskaffenhet, og den er gitt de nødvendige estetiske kvaliteter. Vinduer i kvisten bidrar både til dette og til bruksvennlighet i et bortsettingsloft som ellers ville få svært dårlige lysforhold. Kvisten bidrar ellers vesentlig til lagringskapasitet på en eiendom som har altfor lite lagringsplass i dag. Ved å utnytte muligheten til å få et romslig bortsettingsloft på det tomtearealet som garasjen uansett vil legge beslag på, så er dette en løsning som er svært fordelaktig for meg som eier og tiltakshaver. Solliveien 28A ligger i et område med relativt store tomter. Tiltaket vil ikke bryte med struktur og kvaliteter i boområdet, og det vil heller ikke ha noen negative konsekvenser for trivsel, reell utsikt, eiendomsverdi eller andre forhold som er viktige for naboer. Tiltaket anses ikke å være i konflikt med Naturmangfoldsloven § 8 – 12.

Sett fra tiltakshavers ståsted er det derfor vanskelig å se at tiltaket i det hele tatt vil kunne ha ulemper som i vesentlig grad tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra. Dette må veies mot fordelene for tiltakshaver som både vil få dekket behovet for etterlengtet garasjeplass og for lagerplass med bruksvennlig innvendig høyde (max 189 cm), og denne kombinerte løsningen begrenser samtidig reduksjonen av utomhus oppholdsarealer.

Som tiltakshaver er jeg innforstått med at PBL § 19-2 (annet ledd) innebærer at Kristiansand kommune ikke kan gi dispensasjon dersom lovens formålsbestemmelse eller aktuelle plankrav blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn evt. ulemper etter en samlet vurdering. Det må dessuten fremgå av vedtakets begrunnelse at kommunen har vurdert og tatt stilling til disse vilkårene, jf. Forvaltningslovens krav til begrunnelse.

Takstoler har vært et tema i saksbehandlers tilbakemelding. Det kan opplyses at det vil bli benyttet prefabrikerte takstoler fra Naglestad Bruk, og dette firmaet leverer også nødvendige beregninger. Enhver dispensasjon innebærer vel en viss grad av tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelse det dispenseres fra, men dette utelukker ikke i seg selv at det kan gis dispensasjon. I dette tilfellet må det kunne anføres at det på ingen måte er tale om noen vesentlig tilsidesettelse.

Som tiltakshaver og søker vil jeg samtidig hevde at fordelene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er vesentlig større enn de evt. ulemper tiltaket kan medføre for allmenne interesser. Jeg tillater meg derfor å be om positiv behandling av dispensasjonssøknaden, og at byggesøknaden ferdigbehandles i nær fremtid.»

- Dispensasjon fra plankravet angitt i § 2 i kommuneplanen.

«Kristiansand kommune v/byggesaksleder har for lengst signalisert at dispensasjonssøknad vedr. garasjens mønehøyde vil bli godkjent. Det hersker imidlertid sterk uenighet når det gjelder fortolkning av bestemmelsen om max 50 kvm BYA, og det søkes derfor med dette om dispensasjon fra denne arealgrensen samt de generelle beregningsreglene for areal BYA med sikte på at saksbehandlingen omsider kan ferdigstilles.

Nær sagt samtlige boliger i nærområdet til Solliveien 28A har for lengst bygd garasjer, og det er ingen av de mange naboene som har hatt innsigelser mot et garasjebygg med omsøkt størrelse, arkitektur/estetiske kvaliteter og mønehøyde. Naboene har dessuten samtykket i at garasjen oppføres som vist på tegningene som kommunen fikk oversendt i november 2018 – dvs. med **utvendig trapp for adkomst til bortsettingsloftet**. Resterende utomhusareal etter oppføring av garasjen overstiger kravene til utomhusareal for opphold og lek med god margin, og det er ingen planbestemmelse om max utnyttingsgrad for eiendommen.

Adkomst via utvendig trapp istedenfor en nedfellbar loftstrapp gjør bortsettingsloftet betydelig mer bruksvennlig, og dette er grunnen til at denne løsningen har vært sterkt ønskelig for meg som eier og tiltakshaver. Det BYA-areale som trappa legger beslag på er uten enhver praktisk eller reell betydning av negativ karakter. Sett fra mitt ståsted som søker er det naturlig å forholde meg til bestemmelsen om max 50 kvm BRA som den sentrale arealbegrensningen, og det er tatt høyde for at det meste av arealet under trappa skal medregnes – altså slik at det faktisk dreier seg om en garasje med ca 50 kvm BRA. Sett fra tiltakshavers ståsted er det vanskelig å se at tiltaket i det hele tatt vil kunne ha ulemper som i vesentlig grad tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra. Dette må veies mot fordelene for tiltakshaver som vil få dekket behovet for bruksvennlig lagerplass i tillegg til garasjeplass. Som tiltakshaver er jeg innforstått med at PBL § 19-2 (annet ledd) innebærer

at Kristiansand kommune ikke kan gi dispensasjon dersom lovens formålsbestemmelse eller aktuelle plankrav blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn evt. ulemper etter en samlet vurdering. Det må dessuten fremgå av vedtakets begrunnelse at kommunen har vurdert og tatt stilling til disse vilkårene, jf. Forvaltningslovens krav til begrunnelse.

Enhver dispensasjon innebærer vel en viss grad av tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelser det dispenseres fra, men dette utelukker ikke i seg selv at det kan gis dispensasjon. I dette tilfellet må det kunne anføres at det på ingen måte er tale om noen vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak noen av bestemmelsene som det søkes om dispensasjon fra.

Som tiltakshaver og søker vil jeg samtidig hevde at fordelene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er vesentlig større enn de evt. ulemper tiltaket kan medføre for allmenne interesser. Jeg tillater meg derfor å be om positiv behandling av den utvidete dispensasjonssøknaden, og at byggesøknaden ferdigbehandles i nær fremtid. Samtidig vil jeg oppfordre Kristiansand kommune til å kvalitetssikre sin fortolkning av regelverket vedr. beregning av BYA-areal for garasjer og andre mindre bygg på eiendommer hvor det ikke foreligger særlige bestemmelser om max BYA.»

Dispensasjonsgrunnlaget:

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er:

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i bygge områdene. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og bl. a. få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø ved at saken imøtekommes, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv.

Hensynet bak bestemmelsen om mønehøyde på garasjer, er at kommunen vil sikre en sammenhengende utvikling størrelsen på garasjer i området. Begrensninger i mønehøyde skal sikre en utbygging tilpasset terreng, omkringliggende bebyggelse og sikre en utbygging som ivaretar utsikt, utnyttelse og høyder slik at man oppnår en helhetlig godt tilpasset bebyggelse innenfor et område.

Hensynet bak kommuneplanens størrelsesbestemmelse for garasjer er blant annet å forhindre at det bygges store og ruvende garasjebygg, som ikke er estetiske eller i tråd med dets funksjon eller som blir for dominerende i forhold til bolighuset på eiendommen. En garasjes primære funksjon skal være parkering for kjøretøyer og oppbevaring av redskaper. Garasjer skal underordne seg bolighuset i størrelse og volum og størrelsesbegrensningen skal sikre en helhetlig bebyggelsesstruktur, og harmoni/samspill med omkringliggende bebyggelse. I tillegg skal bestemmelsen medvirke til å forhindre at garaseloft utnyttes til boformål med heller dårlig bokvalitet.

Vurdering av tilsidesettelse av hensynet:

I plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd første setning er det et vilkår for innvilgelse av dispensasjon satt til at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke må bli vesentlig tilsidesatt. Ved behandling av dispensasjon skal det vurderes hvorvidt vedtaket kan gi en uheldig presedensvirkning i området.

Høyde:

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt av bystyret i 2011 og bestemmelsen om en maksimal mønehøyde for garasjer i uregulerte områder ble innført nettopp av den grunn at kommunen så en stor pågang av oppføring av store garasjer i boligområder hvor dette ikke var ønskelig. Omsøkt garasje plasseres i et godt etablert boligområde hvor det er siden 2000 tallet har skjedd store fortettings prosjekter, noe av dette er blitt fortettet gjennom en reguleringsplan.

Omsøkt plassering er vel egnet til plassering av en garasje, og det anses å være til stor fordel for tiltakshaver med garasje plassert her. Det er flere garasjer i område, disse av mindre størrelse enn hva som er omsøkt i dette tilfellet.

Hensynet bak bestemmelsen i kommuneplanen er jo nettopp å sikre en sammenhengende utvikling av garasjer for et område. Det skal sikre en ensformet utbygging som igjen skal ivareta utsikt, estetikk, tilpasning til terreng og naboer samt en helhetlig tilpasning i forhold til nettopp høyde og utnyttelse. Ettersom at garasjen allerede er nesten ferdig oppført kan man klart se at denne er ruvende og bryter med det inntrykket man ønsker at en garasje skal gi i et boligområde. Høyden på garasjen er oppgitt til

å være 5,52 meter til møne, det er også oppgitt i søknaden at det er nødvendig med et bortsettingsloft med en kvist som er 6 meter lang, dette for å skape lys på loftet.

Det er også vist til at tiltaket ikke anses å være i konflikt med naturmangfoldloven § 8-12.

Naturmangfoldloven skal vurderes i en sak men har ingenting med vurdering av hensynet eller fordeler og ulemper å gjøre ved vurdering av en dispensasjon.

Utnyttelse:

Etter en helhetsvurdering av tiltaket og søknaden har bygningsmyndigheten vurdert at hensynet bak bestemmelsen i kommuneplanen vedrørende plankravet, blir vesentlig tilsidesatt. Garasje totalt sett vil med utvendig trapp få et areal på 54,6 m². I § 3 i kommuneplanen er det gitt et unntak fra krav om plan på at det kan oppføres mindre tilbygg/påbygg til eksisterende enhet eller frittliggende bod/garasje inntil 50 m² BYA/BRA på bebygd eiendom uten reguleringsplan. Dette er en mindre overskridelse av utnyttelsen BYA men det er den helhetlige vurderingen som ligger til grunn for at vi har vurdert at hensynet blir vesentlig tilsidesatt. Man vil ikke få den helhetlige vurderingen av et område ved å innvilge dispensasjon for enkelt saker. Det vises til flere eiendommer i område som har mulighet til å oppføre større garasjer. Store garasjer øker tettheten i område og på enkelt tomter. Presedens virkningen er relativt stor fordi mange av tomtene i område er store og det vil være god plass for store garasjer. Større garasjer vil føre til en mer massiv bebyggelse som gir redusert lys, luft og romfølelse.

Omsøkt garasje med mønehøyde 5,52 meter og 54,6 m² BYA er ikke å anse som en mindre frittliggende garasje på en allerede bebygd eiendom.

Det vises til flere garasjer i område, langs Solliveien og Løvliveien hvor det er oppført mindre garasjer. Omsøkt garasje vil virke som et fremmedelement sett i sammenheng til området som helhet. Det er i tillegg flere av disse eiendommen som har mulighet til å bygge ny eventuelt rive og bygge opp igjen større garasjer. Omsøkt garasje vil være med på å skape presedens i et område hvor det ikke er ønskelig med større garasjer. Kommuneplanens bestemmelse vedørende høyde og størrelse på garasjer ble innført av nettopp denne grunn.



Rød ring = tiltakseiendommen

Blå ring = andre mindre garasjer i område

Det anføres av tiltakshaver i begrunnelsen for dispensasjonene at hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt, men bygningsmyndigheten kan ikke se at det er gitt en god begrunnelse for at disse hensyn ikke blir vesentlig tilsidesatt. I dispensasjonssøknadene omtales ikke hensynet bak bestemmelsene i

det hele tatt utover at søker opplyser om at «*Enhver dispensasjon innebærer vel en viss grad av tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelser det dispenseres fra, men dette utelukker ikke i seg selv at det kan gis dispensasjon. I dette tilfellet må det kunne anføres at det på ingen måte er tale om noen vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak noen av bestemmelsene som det søkes om dispensasjon fra.*»

I plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd andre setning er det et vilkår for innvilgelse av dispensasjon satt til at fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de **allmenne interessene** som skal avveies. Det vil derfor i hovedsak være samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som har vekt når det er snakk om fordeler og ulemper. Fordeler og ulemper vurderes ikke da hensynet bak reguleringsplanens bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt, jmfør pbl § 19-2 annet ledd første setning.

Konklusjon:

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger ikke.

Margrethe Nygård, 9.5.2019

Saksbehandler, dato

Sak 100/19: Andøyveien 11B - 11/708 - Klage på avslag på søknad om rammetillatelse og dispensasjon for bruksendring av garasjeloft til ny boenhet

Vedlegg

Vedlegg 1_1 - Søknad_Vedleggsbrev

Vedlegg 1_2 - Søknad_Søknad om dispensasjon

Vedlegg 1_3 - Søknad_Søknad om unntak fra TEK10

Vedlegg 1_4 - Søknad_Situasjonsplan

Vedlegg 1_5 - Søknad_Plantegning 1etg

Vedlegg 1_6 - Søknad_Plantegning 2etg

Vedlegg 1_7 - Søknad_Snittegning

Vedlegg 1_8 - Søknad_Fasadetegning

Vedlegg 1_9 - Søknad_Referat forhåndskonferanse

Vedlegg 1_10 - Søknad_Bilde av fasader

Vedlegg 2_1 - Kommunikasjon_Purrer på saken

Vedlegg 2_2 - Kommunikasjon_Svar på purring på saksbehandling

Vedlegg 2_3 - Kommunikasjon_Tilbakemelding vedrørende saksbehandling og frister

Vedlegg 2_4 - Kommunikasjon_Redegjørelse saksgang

Vedlegg 2_5 - Kommunikasjon_Tilbakemelding redegjørelse saksgang

Vedlegg 2_6 - Kommunikasjon_Bekreftelse på at saken ønskes behandlet

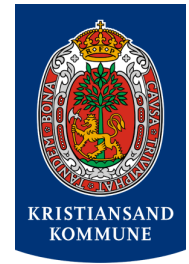
Vedlegg 3_1 - Kommunens vedtak_Avslag datert 180319

Vedlegg 4_1 - Klage_Klagebrev

Vedlegg 4_2 - Klage_Brannteknisk notat

Vedlegg 4_3 - Klage_Ny situasjonsplan

Vedlegg 4_4 - Klage_Redegjørelse av tiltaket



Dato 15. april 2019
Saksnr.: 201803359-13
Saksbehandler Lise Grundeland

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
16.05.2019

Andøyveein 11B - 11/708 - Klage på avslag på søknad om rammetillatelse og dispensasjon for bruksendring av garasjeloft til ny boenhet

Sammendrag

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 18.3.2019 vedr. avslag på søknad om rammetillatelse for bruksendring av garasjeloft til ny boenhet. Søknaden var avhengig av dispensasjon fra reguleringsplan. Det er også søkt om unntak fra krav i TEK 10 § 13-13 vedrørende utsyn. Plan- og bygningssjefen fant at det ikke er grunnlag for å godkjenne unntak fra tekniske krav. Videre mener plan- og bygningssjefen hensynene bak reguleringsplanens bestemmelser og plan- og bygningslovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt.

Vedtaket er påklaget av søker i brev av 5.4.2019. Søker mener man bør kunne gi dispensasjon på vilkår om at tekniske krav oppfylles samt at begge boenhetene får tilgang på garasje plass. Videre anfører søker at tiltaket ikke vil gi presedens, at det ikke vil endre på bygningssmassen i området, samt at alle naboer har samtykket.

I denne saken er hovedspørsmålet hvorvidt det er grunnlag for å gi dispensasjon for omsøkt fortetting, samt å vurdere hvilken kvalitet kommunen ønsker på nye boenheter. Én ting er hva som er mulig å få til rent praktisk – noe annet er hvilken kvalitet man sitter igjen med. Det er også viktig å huske på at teknisk forskrift angir minstekrav til kvalitet. Den gjeldende reguleringsplanen omfatter flere eiendommer enn direkte naboer til aktuell eiendom. En vesentlig fravikelse fra bestemmelsene vil dermed kunne få følger for flere enn de som har samtykket til dette konkrete tiltaket.

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det fremkommer nye momenter i klagen som gjør at vedtaket av 18.3.2019 bør endres.

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 18.3.2019. Klagen fra søker mottatt 5.4.2019 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Agder for endelig klagebehandling](#)

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Trykte vedlegg

- 1 Søknad mottatt 20.3.2018
- 2 Kommunikasjon mellom søker og kommunen
- 3 Plan- og bygningssjefens vedtak av 18.3.2019
- 4 Klage på vedtaket av 5.4.2019

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart

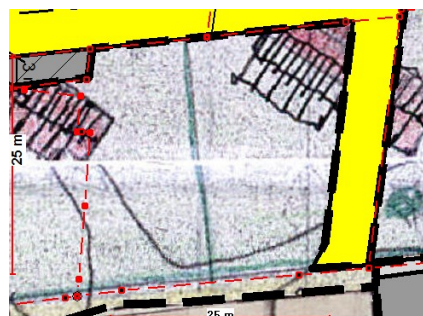
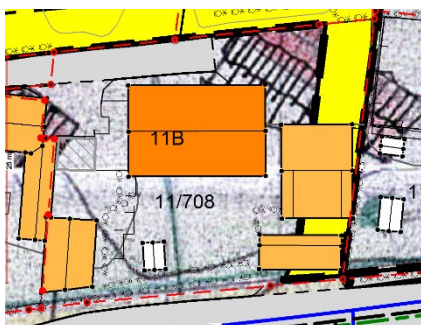


Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av:

Reguleringsplan for Voie – Andøyveien. Plan nr. 1001-37. Godkjent 15.6.1953. Formål: boligtomt – planlagt bygg.

Reguleringsplan for Gnr. 11, bnr. 8, 144, 710. Andøyveien. Plan nr. 1001-545. Godkjent 29.3.1989. Formål: byggeområde.



Eksisterende forhold

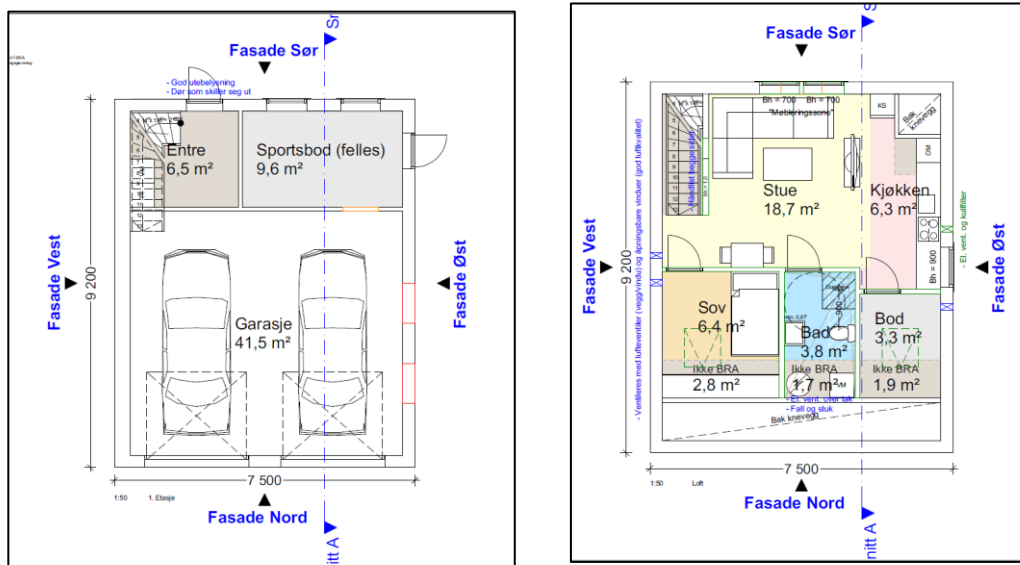
Eiendommen er ca. 970m². Den har atkomst fra Andøyveien. Tomten ligger innerst langs atkomstvei til Andøyveien 11A og 11B. Kommunalt ledningsnett finnes i Andøyveien.

Eiendommen er bebygd med enebolig, dobbelt garasje, redskapsbod og overbygd uteplass/lysthus. Garasjen er oppført med to etasjer etter tidligere godkjenning.

Søknaden

Søknad om bruksendring av garasjeloft til egen boenhet er mottatt 21.3.2018. Oppvarmet areal er angitt til å være 50,8 m². Det er oppgitt i søknaden at garasjedelen av bygget ikke skal være en del av ny boenhet. Det er søkt om unntak fra TEK 10 § 13-13 vedrørende krav til utsyn fra soverom.

Arealene er allerede innredet til bolig (av tidligere eier), og har vært utleid. Tiltakshaver har nå avventet å inngå ny utleiekontrakt i påvente av en avgjørelse fra kommunen.



Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt ingeniørvesenet for uttalelse. De har ingen merknader til bruksendringen som omsøkt.

Plan- og bygningssjefens vedtak av 18.3.2019

Søknad om rammetillatelse for bruksendring av garasjeloft til egen boenhet, med søknad om unntak fra TEK 10 og dispensasjon fra reguleringsplan ble avslått i vedtak datert 18.3.2019.

Unntak fra TEK 10

Plan- og bygningssjefen vurderte søknad om unntak fra TEK 10 ut fra følgende kriterier: ¹⁾ Uforholdsmessige kostnader ved å oppfylle TEK 10, ²⁾ Forsvarlig sikkerhet og ³⁾ Om tiltaket er nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

Plan- og bygningssjefen konkluderte med at det ikke er grunnlag for å gi unntak fra TEK10 § 13-13 vedrørende utsyn etter pbl 31-2 fjerde ledd som omsøkt. Det vises til vurdering i vedtaket av 18.3.2019.

Dispensasjon

Plan- og bygningssjefen la til grunn at bruksendring av garasjeloft til bolig er i strid med reguleringsplanen hva angår grad av utnyttning siden den nye boligen ikke er plassert innenfor bygning vist i kartet. Videre er tiltaket i strid med reguleringsbestemmelsen § 2, jf. plankartet, hva angår at tomte bare tillater en boligbygning på tomte og med plassering som vist på planen.

Plan- og bygningssjefen mente også at tiltaket er i strid med reguleringsplanens bestemmelse § 1 da den nye boligen ikke vil fremstå som villamessig.

Plan- og bygningssjefen fant etter vurdering av saken at hensyn i lovens formålsbestemmelse og hensynene bak reguleringsbestemmelsene §§ 1 og 2, jf. plankartet, vil bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon som omsøkt innvilges. Vilkår i pbl. § 19-2 annet ledd første punktum er ikke oppfylt, og dispensasjon kan ikke gis.

Det vises til plan- og bygningssjefens vedtak i sin helhet.

Klage

Plan- og bygningssjefens vedtak av 18.3.2019 er påklaget av ansvarlig søker, Agder Byggconsult. Klagen er mottatt 5.4.2019, og anses rettidig innkommet.

- **Rammesøknad:**
Det anføres i klagen at søknad om rammetillatelse ikke er vurdert, men at det er forskuttert et avslag for en fremtidig bruksendring.
- **Fravik fra TEK10:**
Søker skriver at brannprosjektering ikke er ferdigstilt i påvente av vedtak fra kommunen om hvorvidt det kan gis dispensasjon og rammetillatelse eller ikke. Videre anføres at brannrådgiver må få anledning til å finne løsninger før kommunen tar stilling til om det lar seg gjøre. Det bes om at det gis dispensasjon med vilkår om at TEK 10 § 13-13 oppfylles.
- **Parkeringsløsning:**
Søker har i klagen fremstilt en alternativ parkeringsløsning, der eksisterende garasje blir delt mellom nåværende bolig og omsøkt ny boenhet. Det foreslås å sette vilkår om slik løsning dersom dispensasjon innvilges.



- *Utgang fra ny boenhet:*
Søker viser til at passasjen til inngangen for ny boenhet mellom eksisterende bolig og garasjebygg er på 2,5m. Den er opparbeidet med brostein slik at gående blir orientert mot hovedinngangen på baksiden.



- *Vurdering av dispensasjonssøknaden:*
Søker anfører at vurderingen av dispensasjonsforholdene ved tiltaket må sees i sammenheng med at bruksendringen skjer i en allerede godkjent oppført garasjebygning, med godkjent plassering og med godkjent 2 etasjer. Videre anfører søker at eiendommen fortsatt vil bære preg av «åpen villamessig bebyggelse».

Når det gjelder forutsigbarheten for naboer, er de kjent med at garasjen som står der er i strid med flere forhold. Ingen av naboene har hatt merknader til saken. Garasjen har vært utleid av tidligere eier i flere år.

Søker skriver videre at det synes lite sannsynlig at saken kan gi presedens. Det er ingen naboer i nærområdet som allerede har oppført garasje med tilsvarende størrelse og etasjeantall at en bruksendring til ny boenhet vil være teknisk mulig å gjennomføre. Dessuten har eiendommen kvaliteter som andre eiendommer nødvendigvis ikke har.

Det vises til klagen fra ansvarlig søker i sin helhet. Utover de ovennevnte punktene er det tatt opp forhold som bl.a. knytter seg til saksbehandlingen, kommunikasjon med kommunen og bytte av saksbehandler. Disse har ikke betydning for selve saken, men er kort kommentert nederst i neste avsnitt.

Plan- og bygningssjefens vurdering

I denne saken er det søkt om rammetillatelse for et tiltak som trenger både dispensasjon fra reguleringsplan og unntak fra TEK 10. Det betyr at det tiltaket som er omsøkt er i strid med gjeldende reguleringsplan. I tillegg har man ved søknad om unntak fra TEK 10 sagt at man ikke klarer å oppfylle minimumskravene i forskriften. Hele søknaden er vurdert og behandlet (både dispensasjonssøknad og søknad om rammetillatelse med unntak fra TEK 10).

Søker anfører i klagen at tiltaket ikke er ferdig prosjektert siden det bare er søkt om rammetillatelse. De ber om at det gis godkjenning av tiltaket på vilkår av at forskriftskravene oppfylles. Plan- og bygningssjefen legger til grunn at man ved søknad om rammetillatelse som et minimum har prosjektert tiltaket i en slik grad at man vet at tiltaket er gjennomførbart innenfor gjeldende regelverk. Her søkes det om unntak fra forskriftskrav, og plan- og bygningssjefen legger derfor til grunn at det ikke er mulig å oppfylle alle kravene. Det gir ikke mening å godkjenne et tiltak, som søker opplyser i søknaden at ikke kan oppfylle kravene, på vilkår av at kravene oppfylles. Dersom søker er av den oppfatning at tiltaket kunne oppfylle TEK 10, burde det ikke vært søkt om unntak.

Plan- og bygningssjefen er enig med søker i at omsøkt tiltak ikke endrer bygningsmassen på eiendommen, og at det således vil kunne sies å ha det samme «villamessige» bebygde preget som tidligere. Plan- og bygningssjefen mener imidlertid at bestemmelsen om «åpen villamessig bebyggelse» ikke bare henspeiler på det bebygde preget. Det sier også noe om hva slags type bebyggelse man ønsket å ha i området. En liten boenhet på loftet av en garasje faller ikke inn under det man ser for seg som «villamessig» bebyggelse.

Søker anfører i sin klage at det er mulig å få til løsning med parkering i garasje for begge enhetene, og at gangveien mellom garasjen og dagens bolig til inngangsdøra på den nye enheten er 2,5m. Plan- og bygningssjefen mener det er viktig å vurdere hva slags kvalitet man får på den utbyggingen man godkjenner. En ting er hva som er fysisk mulig å få til, en annen ting er hvilken kvalitet man sitter igjen med. Oppdeling av en ordinær dobbeltgarasje som foreslått vil kunne gi utfordringer i forhold til avtaler om vedlikehold mv. Atkomst rett forbi husveggen og gjennom hagen til eksisterende bolig synes heller ikke som en god løsning ved godkjenning av en ny bolig.

I kommuneplanen for Kristiansand kommune er det satt en generell begrensning på størrelse på garasjer. Noe av bakgrunnen for dette var nettopp å hindre utbygging av små selvstendige enheter på loftet av større garasjer fordi dette generelt gir dårligere bokvaliteter enn man ønsker. Behov for rettigheter til atkomst, vedlikehold ol, avstandskrav til naboer, størrelse og kvalitet på selve bo-arealene og kvalitet og tilgang på egnet uteoppholdsarealer er forhold som ofte kan ha redusert kvalitet i slike saker.

Når det gjelder uteoppholdsarealer på den aktuelle eiendommen, er bygningsmassen plassert på en slik måte at mesteparten av dette naturlig tilfaller den eksisterende boligen. I tillegg blir avstanden mellom de to boligene liten. Dersom man skulle sett for seg en eventuell oppdeling av eiendommen mellom de to boenhetene, vil det ikke være mulig å overholde avstandskravet på 8 meter.

Når det gjelder dispensasjon fra reguleringsplan og naboenes forventninger, anfører klager at alle naboene har samtykket til tiltaket. En reguleringsplan omfatter imidlertid mange flere eiendommer enn bare de direkte naboene. En dispensasjon fra vedtatt plan vil kunne få følger/gi presedens for hele planområdet. I en planprosess høres alle berørte parter. Dersom man godkjenner vesentlige endringer av en plan gjennom dispensasjon, vil dette kunne gi fremtidige virkninger for parter som ikke ble hørt i dispensasjonssaken. Det er et klart utgangspunkt at borgerne skal kunne innrette seg i tiltro til de vedtatte bestemmelsene i reguleringsplanen. Plan- og bygningssjefen kan ikke se at søker har kommet med nye argumenter som tilsier at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder søkers bemerkninger om saksbehandling, kommunikasjon mv., beklager plan- og bygningssjefen at saksbehandlingstiden har vært såpass lang. Tiltakshaver har som følge av dette ikke betalt gebyr. I en forhåndskonferanse vil man kun få tilbakemelding på rammene for en eventuell søknad – dispensasjonsforhold, gjeldende plangrunnlag mv. Når selve søknaden er mottatt vil en saksbehandler gå gjennom søknaden og vurdere den sammen med byggesaksleder. Det er ikke gitt tilbakemelding på at søknaden er et «åpenbart» avslag. Det er imidlertid rutinemessig varslet at søknaden vil bli avslått. På den måten kan tiltakshaver velge om de ønsker å prøve saken, eller om de ønsker å trekke den.

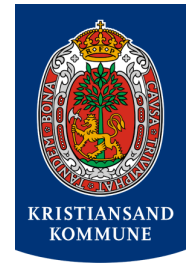
Det fremstår i klagen fra søker som at tiltaket ikke er ferdig prosjektert med tanke på arkitektur og brann. Dersom by- og miljøutvalget kommer til en annen konklusjon enn plan- og bygningssjefen vedrørende dispensasjonsforholdene, og finner at det er grunnlag for å gi den omsøkte dispensasjonen, anbefales det at det fattes vedtak kun om dette – og at plan- og bygningssjefen eventuelt gis fullmakt til å gi rammetillatelse for tiltaket når arkitektur- og brannprosjektering er ferdig forutsatt at alle tekniske krav kan oppfylles. Videre bør det stilles krav om at begge boenhetene får garasjeplass i eksisterende garasje.

Lise Grundeland, 17.4.2019

Sak 101/19: Grønnehaven 13B - 9/489 - Søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg

Vedlegg

- 1 Søknad med dispensasjon
- 2 Illustrasjon med annen takform
- 3 Følg brev med dispensasjonssøknad
- 4 Nabomerknad
- 5 Kommentar til nabomerknad
- 6 Reguleringsbestemmelser
- 7 Reguleringsplankart



Arkivsak-dok. 201814913-9
Saksbehandler Eirik Skogstad Nilsen

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
16.05.2019

Grønnehaven 13B - 9/489 - Søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon og rammetillatelse, mottatt den 23.09.18, der det søkes om oppføring av et tilbygg til eksisterende enebolig. Det søkes om dispensasjon fra Pbl. § 29-4 andre ledd, utnyttelsesgraden for eiendommen vist i plankartet til reguleringsplanen for Andøya gnr. 9, bnr. 2, og fra gjeldende reguleringsplan § D1 for oppføring av tilbygg med flatt tak på deler av tiltaket. Det søkes også om rammetillatelse for tiltaket.

Søknadens begrunnelse følger saken som vedlegg.

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget avslår med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 søknaden om dispensasjon fra Pbl. § 29-4 for oppføre tilbygget 0,5 m fra nabogrensen. Etter en samlet vurdering finner By- og Miljøutvalget at hensynet bak avstandsbestemmelsen i Pbl. § 29-4 andre ledd blir vesentlig tilsidesatt ved å gi den omsøkte dispensasjonen.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Trykte vedlegg

- 1 Søknad med dispensasjonssøknad
- 2 Illustrasjon med annen takvinkel
- 3 Følgelbrev med dispensasjonssøknad
- 4 Nabomerknad
- 5 Kommentar til nabomerknad
- 6 Reguleringsbestemmelser
- 7 Reguleringsplankart

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart:



Gjeldende plangrunnlag:

Området omfattes av reguleringsplanen for Andøya gnr. 9, bnr. 2. Godkjent: 16.05.1952.
Formål: Bebyggelse i tre.

I bestemmelsene til gjeldende reguleringsplan § D1 heter det:

«Bygningene skal ha sadel- eller valmtakmed dekning med regl eller skifer.
Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntatt takluker - tillates ikke.».

Det aktuelle tiltaket er i ikke samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Eksisterende forhold:

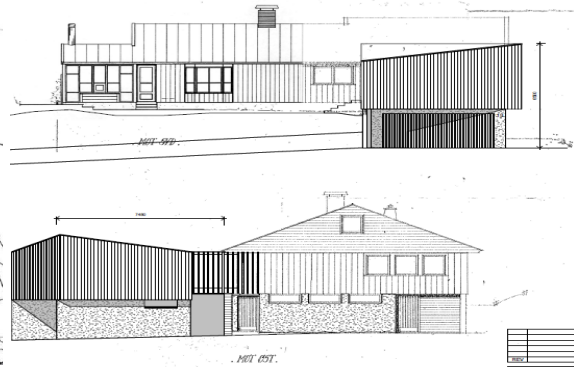
Eiendommen ble etablert 01.06.2017 og har et areal oppført med 1.000 m² i matrikkelen og er tilkoblet offentlig vann- og avløpsanlegg.

Søknaden:

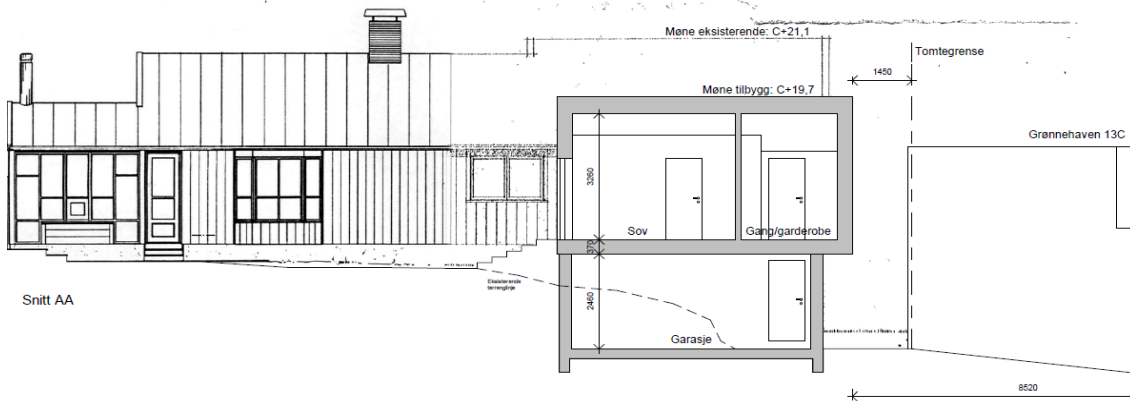
Saken gjelder søknad om dispensasjon og rammetillatelse mottatt den 23.09.18, hvor det søkes om dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i Pbl. § 29-4 andre ledd, utnyttelsesgraden for eiendommen vist i plankartet til reguleringsplanen for Andøya gnr. 9, bnr. 2, og fra gjeldende reguleringsplan § D1 for oppføring av tilbygg med flatt tak på deler av tiltaket 0,5 meter fra nabogrensen. Tilbygget skal ha et areal som er oppgitt å utgjøre 63 m² BYA og 73,3 m² BRA saltak på hoveddelen av tilbygget med møne på cote + 19,7.



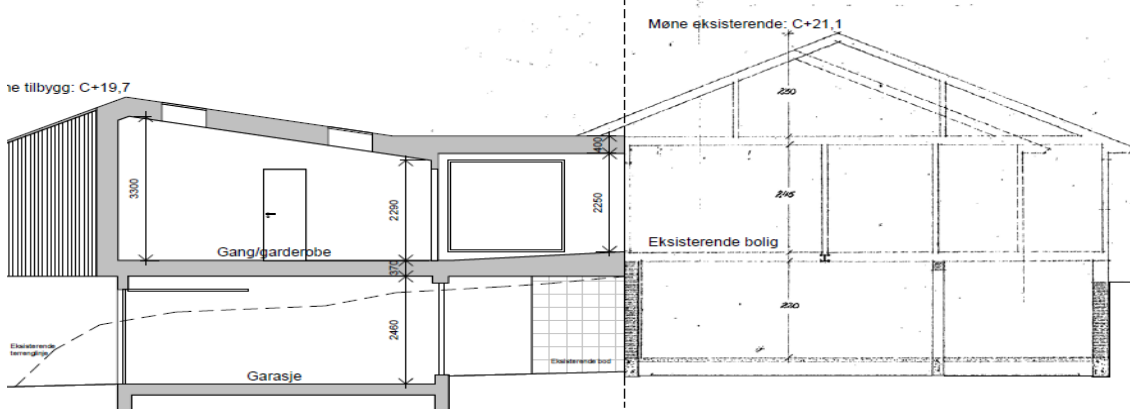
Situasjonskart



fasader syd og øst



Snitt AA



Snitt BB

Merknader/protester:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i Pbl. § 21-3, og det er registrert merknader fra nabo på 9/25 – Grønnehaven 13 c. Merknaden går i hovedsak på at tilbygget det er søkt om vil ligge svært nær nabogrensen og naboens hovedterrasse med avstand på 6,5 m. Det anføres videre at det ut i fra tegningene kan det se ut som de vil miste kveldssol i periode fra høst til vår på hovedterrassen, og i tillegg tas en vesentlig del av utsikten vår mot Voie med horisont og himmel. Det vises til at dette blir erstattet av en mørk vegg, og det vil være naturlig å sitte vendt i denne retningen ettersom det er i denne retning vi har utsikt og sollys. Avslutningsvis vises det til at det er bedt om dispensasjon fra fire meters grensen på bakgrunn av at det vil være til fordel for oss naboer at Grønnehaven 13B slipper å parkere på vår tomt. Det vises til at tiltakshaver for øyeblikket parkerer delvis på deres eiendom, og at det er tinglyst atkomstrett til denne delen av tomten. Naboen viser imidlertid til at det slik de har forstått det foreligger det ikke parkeringsrett, og nabo har derfor lite forståelse for denne

argumentasjonsrekken. Som følge av ovennevnte grunner har de innsigelse mot byggemeldingen.

Tilsvar til merknader/protester:

Ansvarlig søker har kommentert merknaden i brev av 04.10.18 og uttaler blant annet at relevant for varslingen til bnr. 25 er at utbygger Aamodt var hjemme hos eiere av 13 B der tegninger ble gjennomgått for tilbygget. Det vises til at all relevant informasjon for tilbygget ble da gitt, og høyder og avstander for tilbygget er ikke endret etter dette møtet. Det anføres videre at innsigelsen av 3.10.18 for sent innkommet og at den må avvises av kommunen. Det vises til at eiendommen gnr.9 bnr. 25 er nylig utbygd for salg og er en fortettingssak som har medført at eiendomsgrensen er satt svært nærme 13 B for å få plass til bolig på 13 C. Det vises til at boligen på 13 C vender seg i hovedsak mot syd og øst, og at brannsikring er også utført på 13 C. Brannsikring gjøres fordi avstand mellom byggene er mindre enn 8 m, og det vises til at tilbygget som nå er omsøkt på 13 B ikke ligger nærmere 13 C enn eksisterende bygg. Det vises til at en slik brannsikring skal hindre brannspredning og samtidig heller ikke hindre 13 B i tiltak på sin eiendom. Det anføres videre at når nabovarsling ble foretatt i juli 2018, har utbygger plikt til å opplyse kjøpere om forhold ved salg, så som rettigheter, nabovarsling og planer for området og eiendommer mv. Ansvarlig søker presiserer at det ikke er grunn til å tro at utbygger/selger har holdt igjen slike opplysninger ved salget av 13 C, og det kan tilføyes at det omsøkte tilbygget er prosjektert lavere enn hva man kan forvente av et tilbygg til denne boligen, nettopp for å ta hensyn til omgivelser og andre bygg i området. Eksisterende møne på boligen til 13 B er betydelig høyere enn det som nå er omsøkt.

Plan- og bygningssjefens vurdering:

Tiltaket er i strid med Pbl. § 29-4 andre ledd, utnyttelsesgraden for eiendommen vist i plankartet til reguleringsplanen for Andøya gnr. 9, bnr. 2, og fra gjeldende reguleringsplan § D1 og er dermed avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Generelt:

Dispensasjon kan gis etter Pbl. § 19-2. I bestemmelsene heter det bl.a. at:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.».

Pbl. § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Etter Pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen bør heller ikke innvilge dispensasjon når direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden. Kommunen har anledning til å sette relevante vilkår for å innvilge en dispensasjon. Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er altså begrenset.

Hensyn:

Hensynene bak reglene som er gitt i avstandsbestemmelsen i Pbl. § 29-4 er å sikre utsyn og lysforhold på egen tomt, hindre tap av sol, lys og utsikt fra naboeiendommer, hindre sjenerende innsyn eller bygging kun til sjenanse for naboer, samt å ivareta brannsikkerhetshensyn i nabolaget.

Hensynet bak utnyttelsesgraden i plankartet til gjeldende reguleringsplan, samt reguleringsplanen D § 1 har vært å styre bebyggelsen og sette krav til det estetiske på eiendommene innenfor planområde. Ønsket har helt klart vært å skape et helhetlig uttrykk for område innenfor reguleringsplanen og å tilpasse bygningene slik at de ikke blir dominerende i forhold til hverandre.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av Pbl. § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra Pbl. § 29-4 andre ledd, utnyttelsesgraden for eiendommen vist i plankartet til reguleringsplanen for Andøya gnr. 9, bnr. 2, og fra gjeldende reguleringsplan § D1 for å oppføre tilbygg til eksisterende enebolig. I stikkord kan søknaden sammenfattes slik:

Det anføres at planen er av eldre dato og det er foretatt en rekke endringer i planen på avgivereiendommene her og på flere eiendommer i den senere tid. Det skaper presedens.

Det krever også dispensasjon fra utnyttelsen, der bygget som angir utnyttelse er vist i reguleringsplanen. I ettertid er det fradelt to tomter til to ekstra boenheter. Omsøkte tomt bnr. 489 har bebyggelse som er den opprinnelige bolig etter gjeldende plan. Da det i senere tid er fradelt og oppført to bygg fra avgivereiendommen ønsker nye eiere å oppføre garasje til boligen nå. Den valgte plassering er den som gir minst terrengarbeid. Det er trangt på tomta og derfor ønskelig å gjøre minst mulig sprenging inn mot eksisterende bygninger. Omsøkte tomt har vegrett over bnr. 25 og det er lite plass til parkering på egen tomt. Dette løses derfor i garasjetilbygget som omsøkes her. Fjellet skytes ned og nederste plan får utkjøring på atkomstveien. Det gir en god løsning for parkering.

4-meters regelen er vanligvis gjeldende. Siste og nylige oppføring av bolig på bnr. 25 har utført brannsikring nettopp fordi dette bygget er lagt mindre enn 8 m fra bygg på bnr. 489, og tomtegrenser er også satt slik av utbyggere. En dispensasjon fra 4m regelen er derfor nødvendig. Bolig på bnr. 25 har ikke mye utsyn mot vest på grunn av tett vegg.

Når det gjelder utnyttelsesgraden så danner denne som er vist i plan grunnlag for utbyggingsrett. Utenfor dette kreves dispensasjoner for plassering og utnyttelse. Tomteopparbeidelse hører også med i denne søknad og er vist på tegninger men ikke i vist gjeldende plan.

§1 i planbestemmelsene angir at bygningene skal ha sadeltak eller valmtak med tekning av tegl eller skifer, nedskjæringer i takflatene er ikke tillatt. I denne saken er taket lagt nedenfor hovedtaket på bygget av hensyn til naboer. Vi har senket taket så mye som mulig, og lagt flatt tak på mellombygget. Saltak på resten av tilbygget. Utformingen tar da godt hensyn til nabo i øst.

De hensyn som er satt i plan blir ikke skadelidende tatt i betraktning at det er tillatt fortetning på flere opprinnelige eiendommer i den senere tid og fortettingssakene har allerede påtatt seg ulemper med å ikke ha de vanlige 8 m mellom byggene.

For å få dispensasjoner skal det foreligge flere fordeler enn ulemper. De ulemper som tiltaket medfører er liten avstand til eiendomsgrenser, men saken er kjent for utvikler av fortettingssakene og disse forholdene er av privat karakter.

Vi mener det er store fordeler med å få parkering og garasje på egen grunn. Det er også en fordel for naboer at parkering blir løst innenfor egne eiendomsgrenser. Det er ingen allmenne rettigheter på eiendommen. I Naturbase og Artsdatabanken er det ikke gjort funn som blir tilsidesatt om det gis dispensasjoner.

Vi mener omsøkte tiltak har overvekt av fordeler framfor ulemper og ber om at det gis de nødvendige dispensasjoner.

Vurdering:

Plan- og bygnings sjefen må innledningsvis bemerke at nabomerknader kan fremmes helt frem til søknad er behandlet. 14 dagers fristen som fremkommer av nabovarselet gir naboer kun en minste frist til å komme med merknader, og nabomerknaden er ikke for sent fremsatt i denne saken.

Plan- og bygnings sjefen viser til at det følger av Pbl. § 29-4 andre ledd at:

«Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.».

Detter er en «skal» regel og det er således i utgangspunktet en type bestemmelse det skal utvises forsiktighet med å dispensere fra. Det vises her til at det blant annet uttales i kommentarutgaven til bestemmelsen at:

«(...) Avstandskravet er fastsatt først og fremst av branntekniske hensyn, se prp. 45 s. 342. Men bestemmelsen er også begrunnet i andre forhold, blant annet hensynet til at bebyggelse på naboeiendommer sikres lys, rom og utsikt. (...) Det kan dispenseres fra avstandskravet med hjemmel i § 19-2. Sivilombudsmannens sak 1. mars 2012 (SOM-2011-1023) gjaldt spørsmålet om dispensasjon fra avstandskravet for å oppføre en veranda 2,1 meter fra nabogrensen. Saken ble vurdert etter pbl. (1985) § 70 som er videreført uten realitetsendringer i § 29-4, og derfor fortsatt er relevant. Sivilombudsmannen uttalte om lovens avstandskrav: **«(...) lovgiver har foretatt en avveining av interesser. Det må da utvises tilbakeholdenhet med å dispensere fra dette. At ulempene naboen vil oppleve er beskjedne vil derfor ikke være et selvstendig argument for at dispensasjon skal gis etter pbl. 2008 § 19-2. Tiltakshaver må kunne påvise relevante fordeler ved dispensasjon. En slik fordel må være tilstrekkelig spesifisert og klart angitt, og den må ligge innenfor de rammene plan- og bygningsloven setter.»** Ombudsmannen mente dispensasjonsvurderingen ikke var foretatt riktig, og ba Fylkesmannen vurdere saken på nytt. (...) Avstandsregelen gjelder i utgangspunktet også mindre tiltak som ikke krever søknad og tillatelse, jf. § 20-3. For enkelte mindre tiltak har byggesaksforskriften egne avstandsregler. Se byggesaksforskriften § 4-1. Særlig praktisk er nok første ledd bokstav a om bygning på inntil 50 kvm. (...)».

Plan- og bygningssjefen viser til at det derfor skal ganske mye til for at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Plan- og bygningssjefen viser også til at vurderingen vil variere naturlig etter hvilke typer eiendommer det er tale om og det vises også til at om nabo ved erklæring samtykker til tiltaket plassering er det ikke lengre avhengig av dispensasjon etter Pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a.

Plan- og bygningssjefen viser videre til vurderingen ikke nødvendigvis bør være den samme for rekkehus som går fra grense til grense og frittliggende eneboliger. I denne saken er eiendommen på 1000 m² noe som indikerer at det i utgangspunktet burde være god plass på tomten for omsøkt tiltak. I denne sammenheng vil ikke hva som er mest praktisk for tiltakshaver eller lave byggekostnader være momenter som kan tillegges vekt og plan- og bygningssjefen viser til at det er på det rene at nabo ikke samtykker til tiltaket. Sivilombudsmannen viser over til at lovgiver har foretatt en avveining av interesser og at det her må vises tilbakeholdenhet ved å dispensere fra dette.

Plan- og bygningssjefen viser til at utgangspunktet for denne søknaden er oppføring av et tilbygg til eksisterende enebolig 0,5 m fra nabogrensen på eiendom på 1.000 m². Det vises til at avstanden fra eneboligen er ca. 2,2 m og mellom bygningene er det ca. 4,2 m og det klart at dette blir trangt med et tilbygg i to etasjer. Plan- og bygningssjefen viser til at om tilbygget var avklart utbygger i utgangspunktet burde avstandserklæring vært ordnet på et tidligere tidspunkt, men dette ville likevel ikke vært førende om ny tiltakshaver i Grønnehaven 13C ikke tiltrer erklæringen. Det vises her til at avstandserklæring kan trekkes helt frem til en søknad er behandlet. Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det i søknaden er pekt på vektige argumenter i forhold til at hensynet bak Pbl. § 29-4 andre ikke blir vesentlig tilsidesatt ved tiltaket og det vises her til at nabo ikke samtykker. Kvaliteten på fortettingen som er gjort her kan helt klart diskuteres, men som vist over skal naboer i stor utstrekning kunne forholde seg til Pbl. § 29-4 i forhold til tiltak på naboeiendommer. Plan- og bygningssjefen finner derfor at hensynet bak Pbl. § 29-4 andre ledd blir vesentlig tilsidesatt ved det omsøkte tilbygget. Forutsetningene for å gi dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i Pbl. § 29-4 andre ledd vurderes ikke å være tilstede.

Plan- og bygningssjefen mener etter dette at vilkårene for dispensasjon på vilkår etter Pbl. § 19-2 ikke er oppfylt.

Eirik Skogstad Nilsen
saksbehandler, 29.03.19

Sak 102/19: Møvikbakken 1B - 7/93 – deling og dispensasjon



Arkivsak-dok. 201607494-23
Saksbehandler Einar Sagen

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
16.05.2019

Møvikbakken 1B - 7/93 – deling og dispensasjon

Sammendrag:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav (§ 2) og krav om gjesteparkering (§ 11 b) vedrørende omsøkt deling til ny tomt for bolig. Valg av hustype (størrelse, volum), høy grad av utnyttning, knapt areal til parkering, liten avstand til nabogrense sammen med at uteoppholdsarealet på både ny og gjenværende del av eksisterende eiendom ikke vil bli tilfredsstillende viser at ny tomt som omsøkt blir for liten. En dispensasjon og godkjenning av fradeling i dette tilfellet vil kunne danne presedens for lignede delesaker innenfor uregulerte byggeområder, ikke bare i dette området, men i hele kommunen. Plan- og bygnings sjefen kan ikke anbefale at det gis dispensasjon og tillatelse til deling som omsøkt.

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget avslår i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jfr. samme lovs § 11-6, "Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel", søknad om dispensasjoner fra kommuneplanens plankrav og krav om gjesteparkering.

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

Venke Moe
Plan- og bygnings sjef

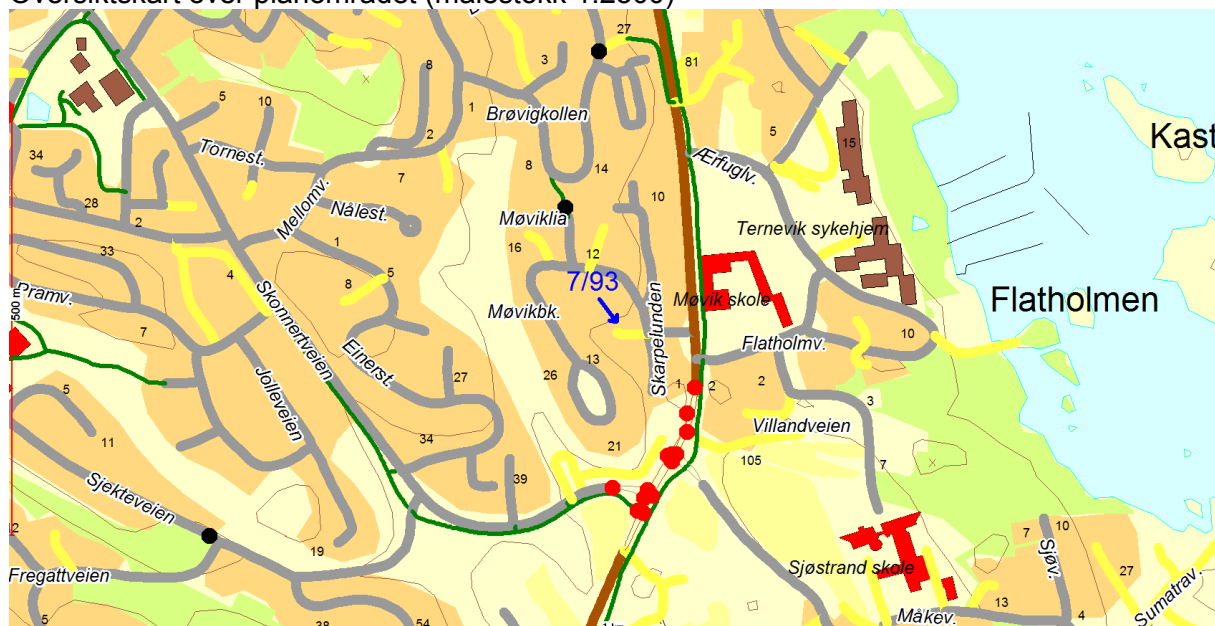
Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart

Oversiktskart over planområdet (målestokk 1:2500)



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen ligger i område som er uregulert. I arealdelen av kommuneplanen er området avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende. Aktuelle bestemmelser i kommuneplanen som er berørt:

- Plankrav for deling av tomt som omsøkt etter bestemmelsene § 2.
- Bestemmelse om minste uteoppholdsareal på 80 m² for hver boenhet, jf. bestemmelsene § 7 c).
- Parkering, herunder gjesteparkering § 11.
- Krav om garasje etter bestemmelsen § 7 e).
- Bestemmelse om lekeareal for ny bebyggelse, jf. bestemmelsene § 9.

Minste uteoppholdsareal (MUA):

Kommuneplanen har bestemmelse om minste uteoppholdsareal på 80 m², jf. § 7 c).

§ 7c. Uteoppholdsareal til bolig i Kvadrateurene med nære randsoner, samt bydels- og områdesentrene skal minimum uteoppholdsareal pr. boenhet på egen tomt eller fellesareal være 25 m². I resten av kommunen er kravet minimum 80 m². Nærmere krav for de enkelte områder fastsettes i reguleringsplan.

Parkering:

Kommuneplanen har bestemmelse om parkering, jf. § 11. Aktuell bestemmelse i dette tilfellet er følgende:

- Krav til parkering - § 11 b) (ytre sone):
 - Bil: 2 biler pr. bruksenhet, på egen tomt eller 1,5 biler på felles parkeringsplass
 - Gjesteparkering: 0,25 bil pr. bruksenhet på offentlig parkeringsplass
 - Sykkel: min 2 pr. bruksenhet.
- Fellesbestemmelser etter § 11 a) fastsetter følgende om gjesteparkering:
 - Gjesteparkering kan, avhengig av bebyggelses form, også legges på felles areal. Prosjekt som omfatter flere bruksenheter skal avsette oppstillingsplass for motorsykler o.l. på fellesareal på egen tomt eller på felles areal for flere tomter.

Garasje:

Kommuneplanen har bestemmelse om garasje, jf. § 11 c):

For boligbebyggelse skal det settes av plass til én garasje pr. boenhet. Ved søknad om oppføring av

boligbygg skal garasjen være innpasset i planene, selv om garasjen ikke blir bygd samtidig med boligen. Kommunen kan gjøre unntak når garasje plass for eiendommens behov er sikret på annen måte.

Ved deling vil følgende bestemmelser i kommuneplanen gjelde også for gjenværende del av eksisterende boligeiendom:

- Bestemmelse om minste uteoppholdsareal på 80 m² for hver boenhet, jf. bestemmelsene § 7 c)
- krav om parkering etter bestemmelsen § 11
- krav om garasje etter bestemmelsen § 7 e).

Estetikk:

Kommuneplanen har retningslinjer for estetikk jf. avsnitt 2.1.1. og 2.1.2 (fortettingsprosjekter) som bla. sier følgende:

- 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, takform og lengderetning på tomta.
- Retningslinjene setter krav om skriftlig redegjørelse for valg av løsning med tilnærmet flatt tak og fasader med annen materialbruk og utforming enn det som er vanlig i området.
- Fortettingsprosjekter skal ha god terrengtilpasning, og uheldige silhuettvirkninger skal unngås. Boligene skal ha gode uteoppholdsarealer og solforhold.

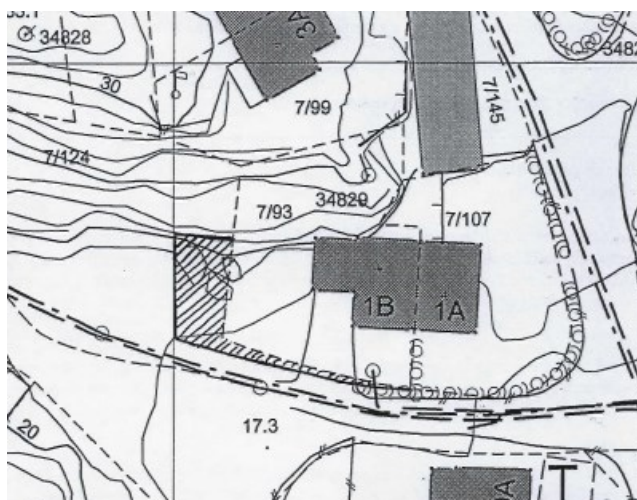
Lekeplass m.m:

Kommuneplanen har bestemmelse om lekeareal, jf. § 9). Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett (pbl § 11-9 nr. 5, 6). Kravene gjelder ved regulering og ved søknad om nye tiltak. Kravet om sandlekeplass etter bokstav b) kulepunkt nr. fem er følgende:

- Det skal etableres/være etablert sandlekeplass/tilbud på minimum 250 m², maksimalt 100 meter i luftlinje fra bolig ved utbygging i nye eller etablerte utbyggingsområder. Terrengsprang større enn 10 meter og vei større enn atkomstvei A1 regnes som barriere for atkomst til sandlekeplass. Maksimalt 100 boenheter kan være tilknyttet én sandlekeplass.

Eksisterende forhold

Eksisterende eiendom med adresse Møvikbakken 1B er bebygd med halvdel av vertikaldelt tomannsbolig og frittliggende garasje. Frittliggende garasje på 35 m² (BYA) er godkjent ved vedtak av 7.7.2000. Det er godkjent tilleggsareal til eiendommen ved vedtak av 15.5.2000 - for oppføring av frittliggende garasje.



Figur 1 Godkjent tilleggsareal, år 2000, skravert felt.

Eiendommen er etablert og tomannsbolig er godkjent oppført i 1959. Eiendommen ble delt (i skillevegg mellom boenheter) på samme tid. Avkjørsel til eksisterende eiendom ble godkjent fra kommunal vei, Møvikbakken. Fra Møvikbakken ble anlagt egen stikkvei til eiendommen.

Det er opparbeidet kjørevei fram til eksisterende garasje. Veien ligger på kommunalt areal og må regnes som kommunal vei.



Figur 2 Eksisterende forhold.

Søknaden

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav (§ 2) og krav om gjesteparkering (§ 11 b) vedrørende omsøkte deling til ny tomt for bolig.

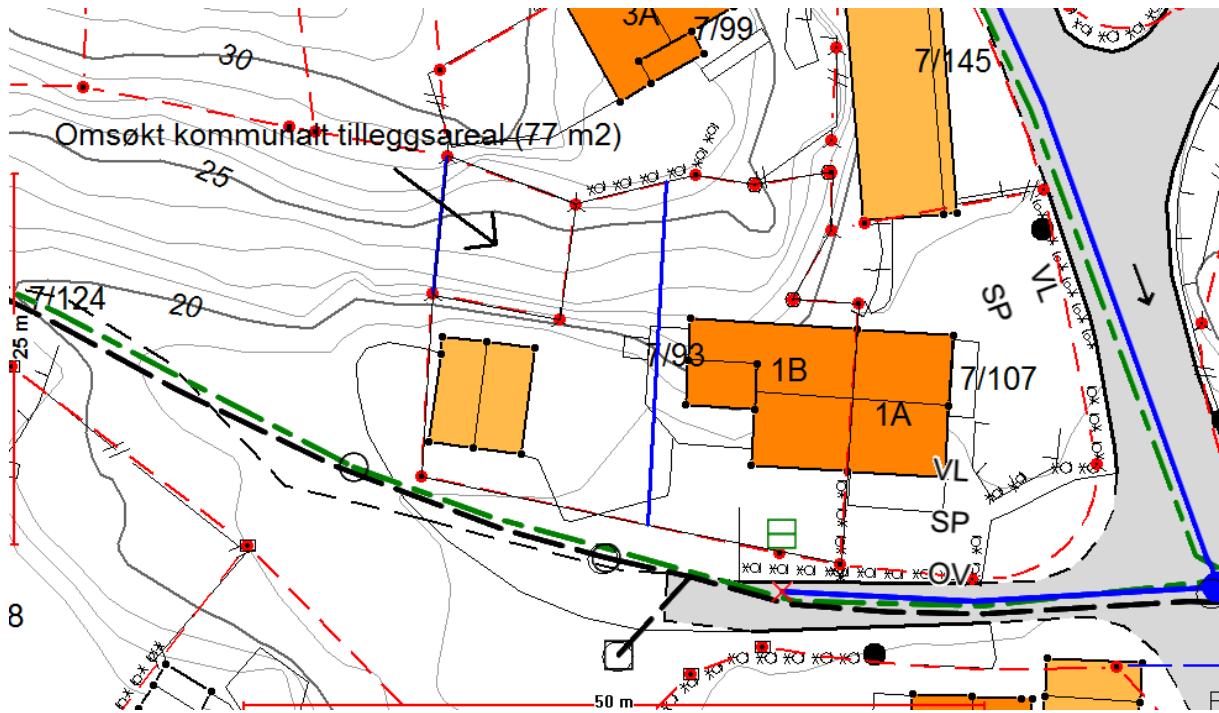
Søknaden omfatter fradeling av en parsell fra eksisterende bolig-eiendom til del av tomt for ny enebolig samt tilmåling av en parsell fra kommunalt areal som tilleggsareal til samme omsøkte boligtomt. Søknad om deling gjelder for en konkret bolig, jf. mottatte tegninger. Mottatte tegninger viser bolig i tre etasjer og saltak med lav takvinkel (ca. 15 grader). Revidert søknad med supplerende dokumentasjon er sist mottatt 14. desember 2018. Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens krav om gjesteparkering er mottatt 18. mars 2019. Komplette søknad er mottatt 18. mars 2019.

Ny omsøkt boligtomt er beregnet til: 327 m² (målt i gislene).
Eksisterende, gjenværende tomt er beregnet til: 306 m² (målt i gislene).
Kommunalt areal som søkes lagt til ny omsøkt tomt: 77 m² (målt i gislene).
Eksisterende eiendom (7/93) er i matrikkelen oppgitt til: 555 m².

I reviderte tegninger mottatt 25. september 2018, dokument nr. 18, og revidert situasjonskart samt supplerende opplysninger mottatt 14. desember 2018, dokument nr. 20 – har søker oppgitt følgende:

- Bebygd areal (BYA) for ny bolig: 110 m².
Bruksareal (BRA for ny bolig: 189,5 m² fordelt på 3 etasjer, der øverste etasje er under saltak.

Eksisterende tomannsbolig som planlegges beholdt, er i to etasjer. Eksisterende halvpart av tomannsbolig har etter opplysninger i matrikkelen et samlet bruksareal på 137 m² i to etasjer.



Figur 3 Kart som viser omsøkt tomt i forhold til eksisterende bebyggelse og grenser – blå strek er nye grenser og rød stiplet strek er eksisterende grenser.

Omsøkt fradeling med bolig som innsendte tegninger viser, er beregnet til en utnyttelse på: 37 % BYA ($110+12,5/327 \times 100 = 37\%$ BYA).

Eksisterende bolig på gjenværende tomt er beregnet til en utnyttelse på: 38 % BYA. (Utnyttelse: $90+25 = 115/306 \times 100 = \text{ca. } 38\%$ BYA.)

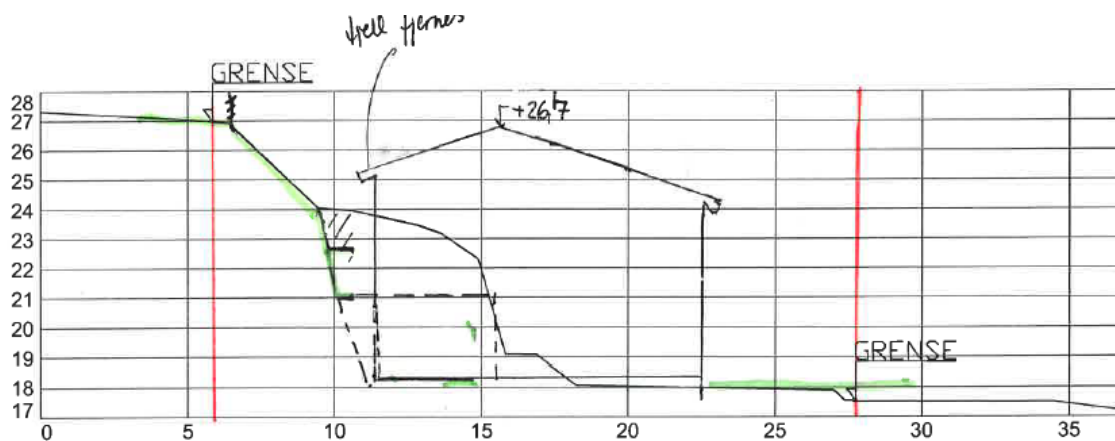
Eksisterende bolig og garasje på eksisterende tomt er beregnet til en utnyttelse på: 22 % BYA. (Utnyttelse: $90+35/555 \times 100 = 125/555 = 22\%$ BYA.)

Avstand fra ny bolig til eiendomsgrense mot vest (kommunalt areal) og mot nord (Møvikbakken 3A) er oppgitt til 4 meter. Avstand fra ny bolig og eksisterende bolig (Møvikbakken 1B) til ny felles grense er oppgitt til ca. 2,5 meter.

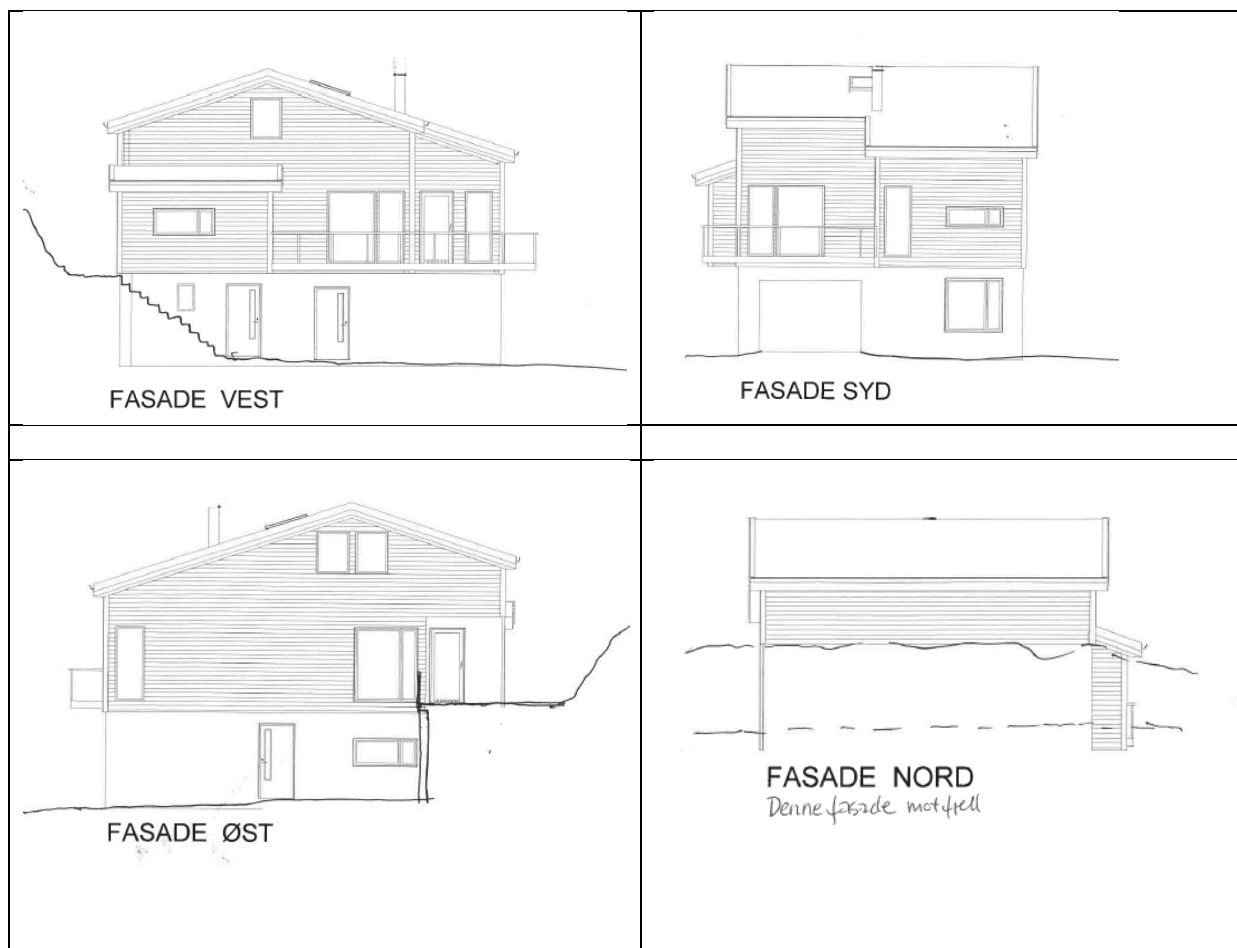
Uteoppholdsarealet er vist på utomhus-/situasjons-plan og er markert med gul farge, se kart under. Uteoppholdsareal for ny omsøkt boligeiendom er i søknaden oppgitt til 90 m^2 . For eksisterende bolig og gjenværende tomt er uteoppholdsareal oppgitt til 85 m^2 .



Figur 4 Situasjonsplan – uteoppholdsareal= gul farge.



Figur 5 Terrengprofil.



Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt Vest-Agder fylkeskommune, regionalavdelingen, parkvesenet og ingeniørvesenet til uttalelse. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten kan ikke se at ytterligere sektormyndigheters saksområde blir direkte berørt av søknaden.

Vest-Agder fylkeskommune, regionalavdelingen:

- Området er bebygd med boliger, men er uregulert og det er omgitt av flere regulerte boligområder. Det er potensiale for fortetting i området, samtidig som forholdet til

lekeplasser, grønnstruktur og bokvalitet for øvrig tilsier at det uregulerte området bør reguleres slik at en kan se hele området i sammenheng.

- En bit for bit utvikling av området, mener vi er uheldig i forhold til å sikre fellesskapsløsninger.
- På denne bakgrunn frarådes omsøkte dispensasjon.
- Det er ingen spesielle merknader fra fylkeskonservatoren.

Parkvesenet:

Parkvesenet har bl.a. uttalt følgende i notat av 12.7.2016:

- Av hensyn til friluftsområdet anbefales ikke fradeling til nytt tomteareal vest for dagens grense. Området anbefales regulert til friområde.
- Området er en del av en sammenhengende grønnstruktur, med kvartalsleketilbud. Det er viktig at særlig boliger får vanlig minimumsavstand til friområder (4 meter), noe en ved regulering i området helt klart ville anbefale som byggegrense. Bolig nærmere enn dette, legger uvilkårlig begrensninger på bruk og opplevelse av friområdet. Parkvesenet helt klare innstilling er derfor at det ikke må tillates ny bolig nærmere eiendomsgrense enn 4 meter. Det er lite ønskelig med mer trafikk inn i grønnkorridoren, og det er også vanskelig å se at det er plass til nødvendig trafikkareal på egen tomt. Dette vil sannsynligvis bli et problem for offentlig areal; flyfoto viser at det allerede i dag er privatisert og planert område for biloppstilling/lagring på offentlig areal.
- Ny bygningsmasse nær friområdet vil ventelig svekke opplevelsen av natur og grønt. Vist tiltak vil ventelig ikke påvirke naturmangfold vesentlig. Det er i det hele tatt vanskelig å se at ny bolig kan innpasses på så trangt areal, uten at det går vesentlig ut over allmennhetens interesser.

Ingeniørvesenet:

Ingeniørvesenet kan akseptere deling på følgende vilkår, jf. notat av 30.6.2016:

- Det skal opparbeides en felles avkjørsel for begge eiendommer.
- Sikt i avkjørselen opparbeides til 3x20m.

Naturmangfoldloven:

Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Søknaden gjelder i hovedsak eiendom som er bebygd og opparbeidet med garasje og nytt areal (tilleggsareal) som består fjellskråning med noe trær og annen vegetasjon. Det foreligger ingen registreringer i kommunens database for biologisk mangfold. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket ikke å komme i konflikt med naturmangfoldloven.

Merknader/protester

Det foreligger protester/merknader fra følgende:

Tommy Hansen, Møvikbakken 3 A:

- Naboer i Møvikbakken 3 A er fremdeles bekymret for sprengning i fjell. Bygget kommer tett opp mot grense, noe som er lite ønskelig for beboere i Møvikbakken 3 A.

Dag og Nina Løvdal, Skarpelunden 9A:

- Vil at det utføres god drenering når ny bolig skal bygges. Dette for å unngå økt vannsig mot vår bolig/tomt i Skarpelunden 9A.

Sigrun Ingibjörg Arnardóttir og Gudmundur Petursson, Møvikbakken 1A:

- Ved en utbygging må utkjørsel/adkomst fra tomtegrensen til den planlagte nye bolig i vest og fram til kryss i øst, rustes opp. Videre slik at utkjørselen blir klart definert og slik at arealer utenfor utkjørselsgrensen ikke kan benyttes til utkjøring fra den nye bolig. Årsaken til denne kommentaren er at det oppstår begrunnet mistanke om større måleavvik i dette område.

- Med økt antall biler og økt trafikk omkring den planlagte nye bolig er det viktig at tilstrekkelig parkeringsplasser er etablert i området. Viktig at trafikksikkerheten vurderes og at trafikkhastigheten i hele utkjørslen settes ned til f.eks. 15 km i timen med installasjon av et skilt samt fartsdumpe.

Søkers/tiltakshavers tilsvar til protest:

Søkers kommentarer til protester:

- Det er mottatt merknad fra nabo i 3A som tidligere, denne nabo ønsker rystelsesmåler i forbindelse med grunnarbeid. Det vil bli montert før arbeidene starter.
- Det er mottatt merknad fra nabo i 1A, vedlegg C-6. I hovedsak gjelder merknaden i C-6 en anmodning om kanalisering av avkjørsel ved Møvikbakken/Skarpelunden og atkomstveien inn til tomta. Dette er kommunal grunn. Vedr. parkering på ny bolig og 1B så må det løses på egen grunn i henhold til kommunens bestemmelser om parkering.

Plan- og bygnings sjefens kommentar til protester/merknader:

Plan- og bygnings sjefen anbefaler at søknaden avslås. Det er derfor ikke nødvendig med en kommentar til protester.

Dispensasjoner:

Tiltaket (delingen) er i strid med kommuneplanen plankrav (§ 2) og krav om gjesteparkering (§ 11 b) vedrørende omsøkte deling til ny tomt for bolig - og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. 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. Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket 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. 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.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav (§ 2) og krav om gjesteparkering (§ 11 b) vedrørende omsøkte deling til ny tomt for bolig. Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at:

1. Stedet er allerede bebyggt med frittliggende garasjebygg og er dermed allerede i bruk for bebyggelse. Tiltaket er kun en ny boenhet. Plasseringen vil ikke eksponere seg i landskapet da det er fjell bak bygget og stedet har en lun beliggenhet.
2. Tilleggsarealet mot nord ligger mellom bnr. 93 og bnr. 99, det ligger naturlig til dette laveste nivået og er ikke egnet til grøntområde/korridor for allmenheten. Kan ikke se at noen naboer blir negativt berørt av tiltaket.
3. Det kan settes rekkefølgekrav til dispensasjonen f.eks. ruste opp stien som passerer i syd eller bidrag til lekeplassen. En plan vil ikke medføre noen endring utover omsøkte forhold.
4. Det er ingen allmenne interesser til stedet så lenge stien blir beholdt. På stien er det fri ferdsel.
5. Tiltaket ligger nært til Metroaksen i Kristiansand kommune, det er kun ca. 100 m til busstopp. En fortetting her har en meget gunstig plassering og er i tråd med kommunens fortettings-politikk.
6. Det er ikke gjort funn i Artsdatabanken og det er ikke noe som kan sies å være i strid med Naturmangfoldloven om dispensasjon gis.
7. Det er ikke gjesteparkeringsplasser i selve Møvikbakken. For denne eiendommen er nærmeste offentlige parkering ved Møvig Idrettshall, avstand er ca. 115 m, som er overkommelig avstand for gjester. Parkeringen her er brukt av naboer ved behov og selvsagt brukere av hallen utenom skoletiden. Eier har etablert seg her for flere tiår

siden, og har ikke hatt trafikkproblemer ved besøk av gjester. Andre boliger i området benytter parkering til gjester på egne tomter eller i ytterkanter av veg samt ved Møvighallen ved behov.

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen (kommunedelplanen) er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i bygge-områdene. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og bl. a. få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø ved at saken imøtekommes, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv.

Hensynet bak bestemmelsen om krav til parkering (og gjesteparkering) er å sikre at eiendommer tilrettelegges for tilstrekkelig parkering i forhold til bebyggelsens formål (f.eks. bolig, forretning, kontor). Dette gjelder også parkering for gjester og besøkende. Parkering på den enkelte eiendom gir økt trafiksikkerhet ved at en i størst mulig grad unngår parkering i gatene.

Vurdering:

Ny bolig er bedre tilpasset eksisterende bebyggelse enn opprinnelige forslag med flatt tak, men vil fremdeles virke stort og dominerende med tre etasje i forhold til eksisterende bebyggelse i to etasjer. Boligen er endret fra flatt tak til saltak med lav takvinkel, ca. 15 grader. Møneretningen er videre endret fra vinkelrett til parallelt med eksisterende bebyggelse på eiendommen. Det er vanlig med boligbebyggelse i to etasjer i området. På tomter med terrengfall er det to etasjer der underetasje tar opp terrenget. Den dominerende takformen i området er saltak med takvinkel på ca. 22 grader. Det vises til kommuneplanens retningslinjer om estetikk som sier at nye boliger skal «innordnes eksisterende struktur i forhold til tomtebredde, byggegrense mot offentlig vei og byggverkets bredde, høyde, takform og lengderetning på tomte».

Omsøkt dispensasjon vil medføre en betydelig økning i grad av utnyttning - både for eksisterende gjenværende eiendom og ny omsøkt boligeiendom. En ny bolig på en for liten tomt vil legge ytterligere byggepress på det eksisterende grønne arealet. Det vises til parkvesenets uttalelse om at kommunalt areal allerede er privatisert ved eksisterende bebyggelse.

Ved omsøkt løsning vil uteoppholdsarealet for beboerne ikke bli tilfredsstillende. Det vil bli små og usammenhengende areal som ikke egner seg til lek og opphold. Restareal mot vest (4 meters bredde), øst (ca. 2,5 meters bredde) og nord (ca. 1 meters bredde) er uegnet til uteoppholdsareal. En deling som omsøkt vil medføre at uteoppholdsareal for eksisterende bolig blir vesentlig redusert og ikke tilfredsstillende. Det vises til vurdering av uteoppholdsareal i eget avsnitt nedenfor.

Kommuneplanens bestemmelse § 7 e fastsetter at det skal være mulighet for oppføring av garasje på egen grunn. Dette vil gjelde for ny tomt og eksisterende tomt. Ny bolig vises med garasje inkludert bolig og med biloppstillings-plass ved siden huset av da det ikke er mulig å oppnå minimum 5 meter foran garasje på egen grunn. For eksisterende bolig vil forholdet bli tilsvarende. Foran viste plassering av garasje vil det kun bli 3 meter og ekstra bil oppstillingsplass er tilsvarende vist ved siden av garasjen.

Omsøkt eiendom ligger ved et sammenhengende grønt-område med gangsti og snarvei til kvartalsleketilbud med ball-løkke. Denne stikkveien er del av viktig forbindelse til grønt-draget med lekeplass og ball-løkke i retning mot nord-vest. Eksisterende grønt-område består av skog/vegetasjon og er en buffer og grønn lunge mellom bebyggelsen i området. En ny bolig på en for liten tomt vil legge ytterligere byggepress på det grønne arealet.

Det vises til at parkvesenets fraråder at dispensasjon gis og at arealet bør reguleres til friområde. Parkvesenet uttaler at kommunalt areal allerede er privatisert ved at kommunal areal er tatt i bruk til bil-oppstilling, lagring og hageareal. Det vises til uttalelse fra fylkeskommunen om at en bit for bit utvikling av området er uheldig i forhold til å sikre fellesskapsløsninger og som på bakgrunn av dette fraråder omsøkte dispensasjon.

Det vises videre til at dette området var avsatt som grønt-område i tomtedelingsplan fra før 1965, se kartutsnitt av tomtedelingsplan nedenfor.

Fortetting i boligområder bør fortrinnsvis skje gjennom planarbeid og ikke gjennom enkeltdispensasjoner. Ved regulering vil kommunen kunne sikre at grønt-områder ikke forsvinner gjennom en bit-for-bit- utbygging, men blir sikret gjennom en regulering til friområde eller naturområde.

En dispensasjon i dette tilfellet kan danne presedens for andre tilsvarende søknader. Valg av hustype (størrelse, volum), høy grad av utnyttning, knapt areal til parkering, liten avstand til nabogrense sammen med at uteoppholdsarealet på både ny og gjenværende del av eksisterende eiendom ikke vil bli tilfredsstillende viser at ny tomt som omsøkt blir for liten. Dersom det gis dispensasjon i dette tilfellet vil dette kunne danne presedens for lignede saker innenfor uregulerte byggeområder, ikke bare i dette området, men i hele kommunen.

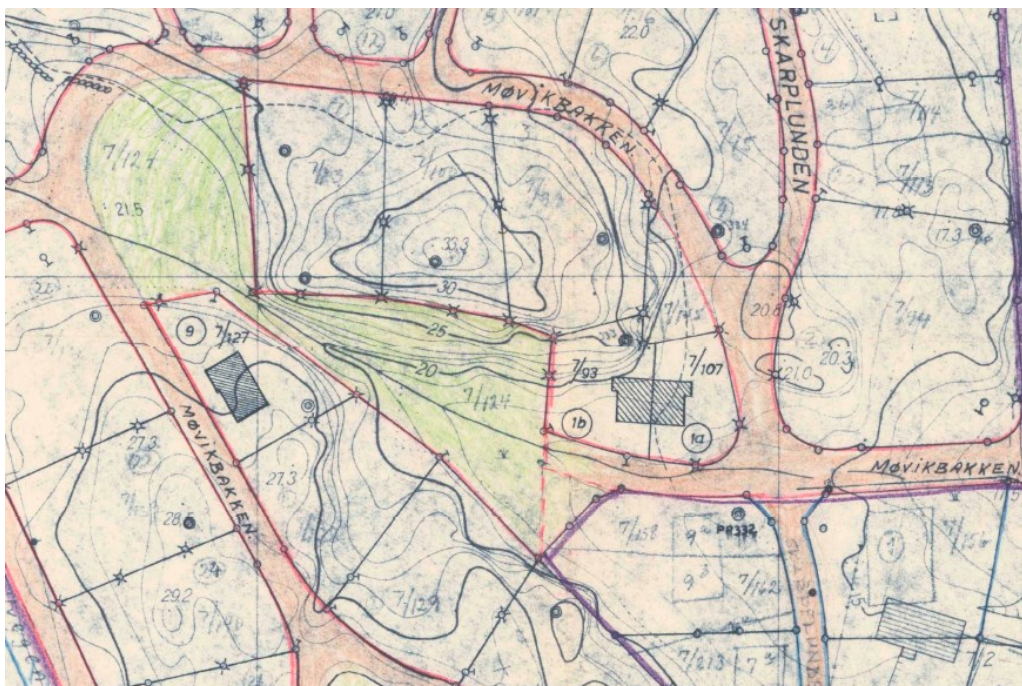
Plan- og bygningsjefen har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen om plankrav og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt hvis det gis dispensasjon. Vilkårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke.

I kommunens veinormal (av 16.9.15) punkt 2.6 står det bl.a. følgende om gjesteparkering:

- Gjesteparkeringsplasser i områder med eneboliger/rekkehus skal inngå i det offentlige veinettet. Private gjesteparkeringsplasser skal normalt brukes i blokk-/konsentrert bebyggelse. Det forutsettes at private gjeste-parkeringsplasser er tilgjengelig hele døgnet og skiltes.
- Gjesteparkeringsplasser bør fordeles rundt i et boligområde, men plasser for færre enn 4 biler bør unngås. Avstand mellom bolig og gjesteparkeringsplass bør ikke overstige 150 m. Parkeringsplasser skal ikke legges inntil lekearealer eller sнопlasser.

Det er ikke etablert ordning med gjesteparkeringsplasser i boligområdet ved Møvikbakken. Ved ømsøkt løsning vil det ikke være mulig med privat gjesteparkering på egen tomt da tomten vurderes for liten og dette ytterligere ville gå på bekostning av uteoppholdsareal for beboerne. Eneste alternativet er dermed at parkering for gjester blir langs veien. En avstand på ca. 150 meter til nærmeste parkeringsplass, som kan benyttes til gjesteparkering for bolig, er akseptabel. Imidlertid kan i utgangspunktet de opparbeidede parkeringsplassene ved skolen (og idrettshallen) ikke benyttes til gjesteparkering for ny bolig. Området ved skolen (og idrettshallen) er regulert til offentlige bygninger (ungdomsskole). Parkeringsplassene ved Møvik skole og idrettshall er forbeholdt bruk og aktiviteter ved skolen og idrettshallen. En privat gjesteparkering på dette arealet er i strid med reguleringsplanen og vil kreve dispensasjon. I tillegg må tiltakshaver framskaffe en tids-ubestemt avtale som gir rettighet til slik parkering. Etablering av en ekstra enebolig vil ikke ha vesentlig innvirkning på parkeringsforholdene i området. Men søkers/tiltakshaver løsning med gjesteparkering på skolens/idrettshallens areal er i utgangspunktet ikke aktuelt. En dispensasjon i dette tilfellet vil kunne danne presedens for lignende saker. Dispensasjon fra bestemmelsen om gjesteparkering anbefales ikke.

Plan- og bygningsjefen har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen om gjesteparkering og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt hvis det gis dispensasjon. Vilkårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger ikke.



Utsnitt av tomtedelingsplanen (over) er fra før 1965 (kartet er merket med Oddernes oppmålingsvesen). Eksisterende tomannsbolig er vist omtrent midt i utsnittet. Nye tomter for bebyggelse er vist på kartet. Arealet farget med grønn farge er eksisterende område for lek/ballbane og grønt-område.

Deling – pbl. § 26-1, vurdering

Bestemmelsen i plan – og bygningsloven § 26-1 (opprettelse og endring av eiendom) fastsetter de materielle vilkårene for oppretting og endring av eiendom. Etter § 26-1 skal opprettelse av ny grunneiendom ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot plan- og bygningsloven forskrift eller plan. Opprettelse av eiendom må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i plan- og bygningsloven. I rundskriv H-1/10 står bl.a. følgende om deling:

- Ved behandlingen av dele-søknaden må det foretas en konkret vurdering av om de eiendommer som opprettes eller endres, er egnet til bebyggelse på grunn av størrelse eller form.
- Det er nå uttrykkelig presisert at også plassering av tomta skal vurderes. Bygningsmyndighetene må derfor ved vurderingen av delingssøknaden ha en oppfatning om framtidig husplassering på tomta og størrelsen på framtidig bebyggelse. Hus-plasseringen er også bundet av byggelinjer fastsatt i gjeldende arealplan og avstandsbestemmelsene i pbl. § 29-4.
- Uttrykket «etter kommunens skjønn» er fjernet for å presisere at det ikke skal være opp til kommunens frie skjønn å vurdere om en tomt er uegnet til bebyggelse. Denne vurderingen skal domstolene kunne prøve fullt ut.

Ved deling skal det også vurderes i forhold til eksisterende gjenværende eiendom. Det vises til brev fra departementet - Tolkningsuttalelse | Dato: 24.09.2018, 18/3560-2: «Etter dette mener vi at pbl. § 21-6 ikke bare regulerer den tomt som søkes fradelt, men også resteiendommen.».

Plan – og bygningsloven § 29-4 (avstand til nabogrense):

I rundskriv H-8/15 (2015) står bl.a. følgende om formålet bak bestemmelsen:

Formålet bak plan- og bygningsloven § 29-4 er bl.a. brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering, som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser samt hensyn

til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter. Bestemmelsen er dermed en viktig styringshjemmel for kommunene.

Omsøkt fradeling vil gi boligplassering i strid med hovedregelen på minst 4 meter avstand til nabogrense. Avstanden fra ny bolig og eksisterende bolig til ny omsøkt, felles grense vil bli ca. 2,5 meter. Det er uheldig at fortetting i eldre, etablerte boligområde skjer på så små tomter at hovedregelen om avstand på minst 4 meter til nabogrense etter plan- og bygningsloven § 29-4 ikke kan oppfylles. Som redegjort for under vil det i dette tilfellet bidra til at grad av utnytting vil bli vesentlig høyere enn det som er vanlig i området og at uteoppholdsarealet for beboerne ikke blir tilfredsstillende.

Ubebygde areal og uteoppholdsareal:

Krav til den ubebygde del av tomte følger av plan- og bygningsloven § 28-7 der det bl.a. står følgende: «*Uteareal på tomte skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsykler, sykler o.l.*».

I kommuneplanen er fastsatt at minste uteoppholdsareal (MUA) for hver boenhet skal være på minst 80 m², jf. bestemmelsene § 7 c). Uteoppholdsareal skal være på bakkenivå. Verandaer og balkonger skal ikke tas med i beregningen av uteoppholdsareal. Det vises til veiledning om grad av utnytting, H-2300 B, side 31 (2014): «*Uteoppholdsareal er areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealet omfatter den ubebygde delen av tomte, som ikke er avsatt til kjøring og parkering.*»

Bestemmelsen er et minstekrav som skal sikre at det lages gode uteoppholdsarealer og dermed sikre god bokvalitet for alle aldersgrupper og funksjonsnivå. Uterommet skal gi mulighet for opphold og sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill i de ulike årstidene. For et nybygg bør det være mulig å oppføre en bolig uten å måtte dispensere fra kommuneplanens minstekrav mht. uteoppholdsareal.

Uteoppholdsarealet er i søknaden vist på situasjonsplan, markert med gul farge, se situasjonskart over. Uteoppholdsareal for ny omsøkt boligeiendom er oppgitt til 90 m² (30+50+10 m²= 90 m²). Mot vest vil uteoppholdsarealet bli mindre enn de oppgitte 30 m² da dette arealet også vil bli benyttet som hovedatkomst til boligen (inngangsparti). Mot øst vil det kun bli en smal stripe med bredde på ca. 2,5 meter. Arealet mot sør, foran huset, ved siden av areal foran garasje og biloppstillingsplass, vil få en størrelse og utforming som er bedre egnet til uteoppholdsareal, men dette arealet vil bli på kun 35 m² (7x5). Arealet nord for planlagt hus, som før siste reviderte søknad var vist til uteoppholdsareal i sin helhet, er i søknaden nå tatt bort – da dette arealet er for bratt og er dermed uegnet til uteoppholdsareal.

Kravet i kommuneplanen er satt til 80 m² for hver boenhet. For småhusbebyggelse som eneboliger bør det være et sammenhengende areal på minimum 80 m² til uteoppholdsareal. Dette er ikke mulig å oppnå i dette tilfellet. «Restarealer» på 4 meter eller smalere, som det i dette tilfelle vil bli på tre sider av planlagt bolig, vil uansett ikke være tilfredsstillende uteoppholdsarealer for lek og opphold for beboerne. Vår konklusjon er at uteoppholdsarealet ikke er tilfredsstillende og i realiteten vil bli vesentlig mindre enn 80 m². Det samme forholdet vil gjelde for eksisterende boenhet som ved en fradeling vil få redusert sitt uteoppholdsareal vesentlig og til mindre enn 80 m².

Grad av utnytting:

Planlagt hus vil gi grad av utnytting på ca. 37 % BYA. Eksisterende hus vil få omtrent en dobling av utnyttelsen etter en deling. Det gir en ny grad av utnytting på ca. 38 % BYA. De eksisterende eiendommer i området bebygde med enebolig- og tomannsbolig har langt lavere grad av utnytting.

Avkjørsel:

Fradeling for bebyggelse med ny enebolig krever utvidet avkjøringstillatelse. Ingeniørvesenet har i sin uttalelse akseptert deling på vilkår av at det etableres felles avkjørsel for ny tomt og

gjenværende del av halvpart av tomannsbolig. Dette er ikke mulig å oppnå ved omsøkte løsning.

Rasfare:

Deler av omsøkt tomt består av skrånende fjell som kan være rasfarlig. Det er ca. 13 meter høydeforskjell i fjellskråningen - i en avstand på ca. 13 meter. Det er bedt om dokumentasjon på at området ikke er rasfarlig, jf. pbl. § 28-1. I slike tilfeller kreves en vurdering av fagkyndig person, f.eks. geolog. I søknaden er ikke dette tilfredsstillende dokumentert da søker kun har opplyst at grunn-entreprenør har befart fjellet og søker konkluderer på dette grunnlag at det ikke er spesielle forhold som tilsier at ekstra undersøkelser er nødvendig. Ved en eventuell godkjenning av omsøkt fradeling vil nærmere avklaring om rasfare kunne tas inn som vilkår i rammetillatelse sammen med krav om ansvarsbelegging av fagområdet.

Oppsummering, pbl. § 26-1 (deling):

Valg av hustype (størrelse, volum), høy grad av utnyttning, knapt areal til parkering, liten avstand til nabogrense sammen med at uteoppholdsarealet på både ny og gjenværende del av eksisterende eiendom ikke vil bli tilfredsstillende viser at ny tomt som omsøkt blir for liten. En godkjenning av fradeling i dette tilfellet vil kunne danne presedens for lignede delesaker innenfor uregulerte byggeområder, ikke bare i dette området, men i hele kommunen. Plan- og bygningssjefen kan ikke anbefale at det gis tillatelse til deling som omsøkt.

Plan- og bygningssjefens øvrige vurdering

Det foreligger tegninger av en konkret bolig til søknad om fradeling og dispensasjon fra plankravet. For byggesaken – 201503535, Møvikbakken 1B - 7/93, bolig - er det gitt tilbakemelding til søker/tiltakshaver om at søknad om rammetillatelse for bolig kan ikke behandles før ny tomt er godkjent fradelt.

Privatisering av kommunalt areal:

Bruken av eksisterende eiendom har ført til privatisering av kommunalt grøntareal og veiareal (kommunal grunn). Ortofoto og andre flybilder viser at tilliggende arealer både sør og vest for eksisterende eiendom er opparbeidet og tatt i bruk til bl.a. asfaltert innkjørsel, hageareal, biloppstilling, plassering av båt og annet utstyr.

Ved en godkjenning av ny bolig på en for liten tomt antas at privatiseringen fortsetter. Dette er uheldig. Det vises til uttalelse fra parkvesenet om dette forhold. En for høy utnyttelse og for lite uteoppholdsareal for beboerne vil legge ytterligere press på kommunalt grønt-areal.



Figur 6 Ortofoto 2018.



Figur 7 Skråfoto fra 2014.

Ved eventuell godkjenning:

Dersom utvalget skulle gå inn for å gi dispensasjon bør det stilles vilkår om at bolig tegnes om slik at det kan etableres felles avkjørsel med nabo, eksisterende bolig i 1B, jf. ingeniørvesenets uttalelse.

Det er en eksisterende sandlekeplass i luftlinje ca. 100 meter og der høydeforskjellen er på ca. 10 meter fra omsøkt sted. I slike tilfeller kan kommunen sette vilkår om at ny bolig får krav om bidrag til opprustning av eksisterende lekeplass.

Saksbehandler Einar Sagen, dato 24.4.19

Sak 103/19: Fosseviga 21 - 7/482 - søknad om etter godkjenning av diverse tiltak

Vedlegg

Avslag - tilbygg

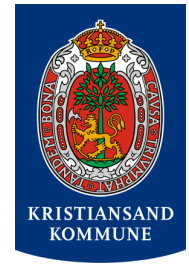
Ulovlig arbeid i strandsonen - pålegg om umiddelbar stans

7/482 - vedtak brygge

Fosseviga 21 - 7/482 - utvidelse av brygge

Fosseviga 21 - 7/482 - mulig ulovlige byggearbeid - mottatt melding - varsel

Fosseviga 21 - 7-482 - søknad om dispensasjon rev. 22.03.19



Arkivsak-dok. 201708448-14
Saksbehandler Øyvind Fiskaa

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
04.04.2019

Fosseviga 21 - 7/482 - søknad om ettergodkjenning av diverse tiltak

Sammendrag:

Byggesak mottok den 26.6.2017 mail fra By- og samfunnsenheten som hadde vært på befaring i området og hadde konstatert at det hadde skjedd veldig mye på denne eiendommen - se bilder.

Hvis de ikke har tillatelse til dette så er det nok ganske alvorlig sak, het det.

Etter en del frem og tilbake ble søker gitt anledning til å søke om tiltakene i ettertid.

Det søkes om dispensasjon for følgende forhold:

- Sandkasse for lek (8 x 4 m) på brygge som er bygd uten tillatelse.
- Forankringsplattning for vannscootere (5 x 3 m) ved siden av eksisterende brygge.
- Sitteplattning, 3 trinn (5 x 3,7 m) delvis på eksisterende brygge.
- Planert adkomst fra brygga og opp til hytta inkl. trapp og støttemur m/rekkverk.

Under befaring er det også konstatert at det er etablert kunstig sandstrand og sperring av sundet med steinmasser, jfr. foto i saken.

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget viser til plan- og bygningsloven (pbl) og gir dispensasjon fra pbl § 1-8 og fra reguleringsplan for adkomst m/trapp/ støttemur og rekkverk fra brygga opp til hytta, jfr. sakens vurdering.

By- og miljøutvalget viser til sakens vurdering og til plan- og bygningsloven § 19-2, reguleringsplan, plan- og bygningsloven § 1-8 og avslår følgende:

- Brygge med sandkasse mot syd.
- Brygge med forankringsplattning for vannscootere mot nord.
- Sitteplattning, 3 trinn (5 x 3,7 m).

I tillegg kommer steinsetting/ sperring av sundet og kunstig sandstrand som må tilbakeføres slik det var, jfr. ortofoto fra 2011.

Sjøbod må fjernes. Det er ingen dokumentasjon på at det har vært godkjent noen sjøbod på dette stedet tidligere, jfr. ortofoto fra 2011.

Med hjemmel i pbl § 32-3 krever By- og miljøutvalget at de ulovlige tiltakene fjernes innen 01.07.2019.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Trykte vedlegg: Ref. nr. 201405071-10, dato 17.10.2014 – tilbygg til hytte
Ref. nr. 201603879-2, dato 17.2.2016 – terrenngrep langs sjøen
Ref. nr. 201603879-11, dato 13.6.2016 – gjenoppbygging av brygge
Ref. nr. 201611337-2, dato 3.10.2016 – gjenoppbygging av brygge
Ref. nr. 201708448-2, dat. 3.5.2018 – mulig ulovlig arbeid

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING



Oversiktsplan - pilen ned til venstre viser lokaliseringen

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert, og omfattes reguleringsplan for Buvannsområdet. Godkjent 16.9.98. Formål «byggeområde».



Utsnitt av reguleringsplan

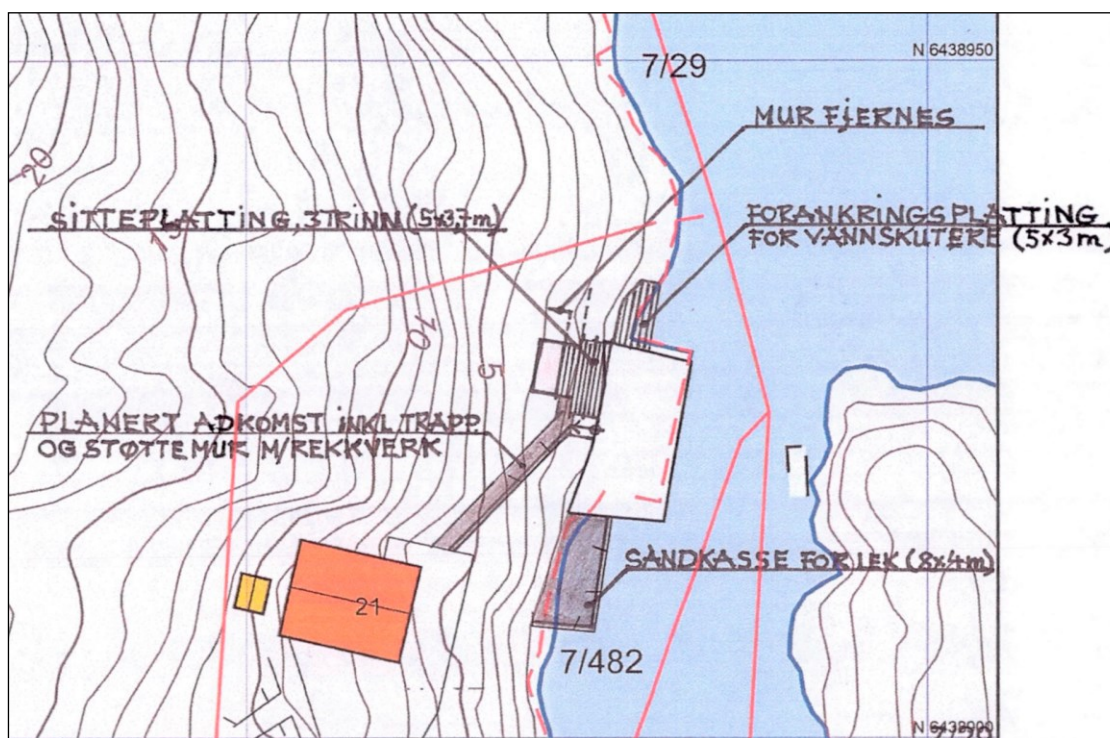
Utdrag av reguleringsbestemmelsene:

- § 2 - Byggeområder og enkelttomter skal benyttes til fritidsbebyggelse. Hver tomt kan bebygges med en hovedbygning på inntil 60 m² brutto grunnflate i en etasje. Byutviklingsstyret kan tillate 2 etasjer der dette er akseptabelt i forhold til landskapsestetiske hensyn og naboskap. Bygninger skal gruppevis utformes enhetlig.
- § 5 - Bod/Wc på maksimum 5 m² kan hvor forholdene ligger til rette anbefales som frittliggende bygninger i rimelig nærhet til hytta.

Søknaden:

Jeg søker nå om dispensasjon og etter godkjenning og om tillatelse til retting og/ ferdigstillelse av tiltak som har vært forhastet igangsatt av sikkerhetsmessige grunner mv.

1. Sandkasse for lek, størrelse 8 x 4 m og høyde 0,6 m over normalt havnivå.
Arealet er avrettet på en gammel steinfylling og sikres med en rund stokk som kantstenger for at barna skal få et eget lekeområde i nærområdet og samtidig sikre steinfyllingen.
2. Forankring for vannscootere, størrelse 5 x 3 m.
Dette er en anbefalt løsning av sikkerhetsmessige grunner for en farkost som ikke er egnet lagt inntil en vanlig brygge. Plasseringen er tilpasset slik at vannscooterne blir liggende innenfor ytterkanten av hovedbrygga.
3. Natursteinmur fjernes.
Dette er en mur som ikke har noen funksjon og vil bli fjernet.
4. Sitteplattning, størrelse 5 x 3,7 m utformet som 3 stk. 0,5 m høye trappetrinn, anlagt på et skråfjell bak brygga.
Denne skal fungere som en sitteplass for alle aldersgrupper istedenfor løse alternativer. Sitteplattningen erstatter en fra gammelt av anlagt bred trapp ned til brygga og samtidig sikrer at ingen sklir på skråfjellet.
5. Planert adkomst inkl. trapp og natursteinsmur m/rekkverk.
Dette er hovedadkomsten til fritidsboligen. På grunn av stigningsforhold opp fra brygga og sideveis skrå helning har det vært nødvendig av sikkerhetsmessige grunner å sikre adkomsten så godt som mulig for alle aldersgrupper.



Situasjonsplan

Sakens historie:

I byggesak den 27.10.2014, ref. 201405071-10 ble det gitt avslag på søknad om dispensasjon og byggetillatelse for oppføring av tilbygg til hytte med BYA 43,3 m² og BRA 23,2 m².

Byggesak mottok den 26.6.2017 mail fra By- og samfunnsenheten som hadde vært på befaring i området. I mailen skrev de bl.a. følgende.... «Det har skjedd veldig mye på denne eiendommen - se bilder - og hvis de ikke har tillatelse til dette så er det nok ganske alvorlig sak. Anbefaler befaring. Det er lagt ut skjellsand ved brygga også, antar at uten å søke.»



Ovennevnte foto ble mottatt fra By- og samfunnsenheten etter at de hadde vært på befaring i område



Ortofoto 2011



Ortofoto 2018



Skråfoto 2011

Kort fortalt gjelder saken en rekke tiltak som er oppført uten tillatelse og det har vært fattet vedtak i flere saker om tiltak på eiendommen. Det vises til trykte vedlegg i saken.

Saksnr. 201405071-10, dato 17.10.2014 – tilbygg til hytte

Vedtak:

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jfr. samme lovs § 12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan", jf. sakens vurdering.

Plan- og bygnings sjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Det vises til sakens vurdering og uttalelse fra Fylkesmannens miljøvern avdeling. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon foreligger ikke etter plan- og bygningsloven § 19-2.

En imøtekommelse av søknaden er betinget av at det kan gis dispensasjon fra reguleringsplan for Buvannsområde. Det foreligger søknad om dispensasjon mht. areal.

Saksnr. 201603879-2, dato 17.2.2016 – terrenginngrep langs sjøen

Vedtak:

Med hjemmel i pbl. § 32-3 gis herved pålegg om umiddelbar byggestans.

Frist for å etterkomme pålegget settes til umiddelbart.

Det vedtas herved en tvangsmulkt stor kr. 1000,- pr. dag som vil begynne å løpe fra tidspunktet for ovennevnte frist dersom pålegget ikke etterkommes.

Saksnr. 201603879-11, dato 13.6.2016 – gjenoppbygging av brygge

Vedtak:

«Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygnings sjefen i vedtak av 07.12.2015.

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2, jfr. samme lovs § 1-8 gis det dispensasjon fra pbl. § 1-8 for endring av eksisterende brygge fra trebrygge til steinbrygge og å heve brygga med 20 cm.

Det gis ikke dispensasjon for å utvide brygga. Det vises til pbl. § 1-8 og kommuneplanens bestemmelse om maks 8 meter kaifront.

Med hjemmel i pbl § 32-3 gis pålegg om at ulovlig utvidelse av brygga skal fjernes.

Rettingsarbeidet skal være gjennomført innen 30.10.2016. Bygningsmyndigheten må underrettes skriftlig når arbeidet er ferdig tilbakeført.»

Saksnr. 201611337-2, dato 3.10.2016 – gjenoppbygging av brygge

Brev:

«Det vises til søknad mottatt 5.9.2016, om dispensasjon for å utvide brygge med 8 meter mot syd. I ref. sak 201603879-11 behandlet kommunen søknad om gjenoppbygging av brygge og å heve den med 20 cm over den høyden som den gamle brygga hadde. I tillegg ble det søkt om å utvide brygga med 8 meter mot syd. Denne brygga skulle ligge 50 cm under den eksisterende brygga.

Kommunen fattet følgende vedtak i saken:

«I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2, jfr. samme lovs § 1-8 gis det dispensasjon fra pbl. § 1-8 for endring av eksisterende brygge fra trebrygge til steinbrygge og å heve brygga med 20 cm.

Det gis ikke dispensasjon for å utvide brygga. Det vises til pbl. § 1-8 og kommuneplanens bestemmelse om maks 8 meter kaifront.

Med hjemmel i pbl § 32-3 gis pålegg om at ulovlig utvidelse av brygga skal fjernes.

Rettingsarbeidet skal være gjennomført innen 30.10.2016. Bygningsmyndigheten må underrettes skriftlig når arbeidet er ferdig tilbakeført.»

Med bakgrunn i ovennevnte vedtak så anses saken som endelig avgjort og pålegget om fjerning innen 30.10.2016 endres ikke. Deres søknad mottatt 5.9.2016, anses å være behandlet.

Viss brygga ikke fjernes innen fastsatt frist vil kommunen reagere med ytterligere sanksjoner.»

Saksnr. 201708448-2, dat. 3.5.2018 – mulig ulovlig arbeid

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har mottatt melding om mulig ulovlig forhold på ovennevnte eiendom.

Det er gjort arbeider på fritidsboligen og på eiendommen som vist på vedlagte bilder.

Dette tiltaket er søknadspliktig etter PBL § 20-2, jf § 20-1 a.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten kan pr. i dag ikke se av etatens arkiver at tiltaket tidligere er omsøkt og godkjent.

Det ble også opplyst om at det er mulig å sende inn søknad i ettertid og det er denne søknad som nå er til behandling.

Det søkes om dispensasjon for følgende forhold:

1. Sandkasse for lek (8 x 4 m) på brygge som er bygd uten tillatelse.
2. Forankringsplattning for vannskutere (5 x 3 m) ved siden av eksisterende brygge.
3. Mur fjernes
4. Sitteplattning, 3 trinn (5 x 3,7 m) delvis på eksisterende brygge.
5. Planert adkomst fra brygga og opp til hytta inkl. trapp og støttemur m/rekkverk.



Foto 23.01.2019 - sitteplattung



Foto 23.01.2019 – adkomst m/støttemur etc.



Foto 23.01.2019 - stenging av sundet



Foto 23.01.2019 - brygge m/sandkasse, sandstrand



Foto 23.01.2019 - adkomst, trapp og sjøbod



Foto 23.01.2019 - forankringsplattung vannscootere



Foto 23.01.2019 – utbedring eksisterende brygge

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Søknaden har vært oversendt Fylkesmannens miljøvernavdeling og Fylkeskommunen til uttalelse.

Fylkesmannens miljøvernavdeling skriver i sin uttalelse av 7.1.2019:

«Etter vår vurdering vil de aktuelle tiltakene privatisere området og bidra til et økt bebygd preg på kystlandskapet. En økt privatisering av strandsonen vil vanskeliggjøre allmenhetens ferdsel gjennom området og vil kunne redusere allmenhetens bruk av det smale sundet utenfor eiendommen og den lille holmen øst for eiendommen. Reguleringsplanen legger klare føringer for hva som tillates av tilrettelegging i friluftsområdene og Fylkesmannens miljøvernavdeling kan ikke se at de utførte tiltakene er i tråd med disse føringene.

Tiltakene vil samlet sett medføre klare ulemper i forhold til de interesser Fylkesmannens miljøvernavdeling er satt til å ivareta. Vi vurderer videre at tiltakene vil medføre en uheldig uthuling av reguleringsplanen som styringsverktøy.

Fylkesmannens miljøvernavdeling vil følgelig fraråde alle omsøkte tiltak. Dersom kommunen gir dispensasjon for omsøkte tiltak, vil vi vurdere å påklage vedtaket.

Vi ber om å få tilsendt kopi av vedtak i saken.»

Fylkeskommunen har ikke uttalt seg til saken.

Naturmangfoldloven:

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens § 8 til 12, og vi kan, ut fra en samlet vurdering blir dette noe delt. Byggesøknaden på fritidsboligen og utfyllingen i sjøen vurderes noe forskjellig. Det vises til uttalelse fra Fylkesmannen om at tiltakene vil samlet sett medføre klare ulemper i forhold til de interesser Fylkesmannens miljøvernavdeling er satt til å ivareta.

Mht. byggesøknaden kan det neppe sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas. Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag i forhold til føre-var-prinsippet, da tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade. Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforringelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivaretatt.

Kunstig sandstrand er ikke vurdert i denne sammenheng, da det ikke foreligger søknad.

Estetiske krav:

Plan og bygnings sjefen har lagt tegninger og beskrivelse mottatt 26.11.2018, til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygnings sjefen mener at det er vist tilfredsstillende tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

De tiltak som er oppført i strandsonen er ødeleggende for det bebygde preget og naturlandskapet.

VA-tilkobling:

Tilkobling til vann- og avløpsledning er under behandling hos ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet.

Plan- og bygnings sjefens samlede vurdering:

Omsøkte tiltak krever flere dispensasjoner og det søkes følgelig også om dispensasjoner.

- Dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8.
- Dispensasjon fra reguleringsplan vedr. friluftsområde.
- Dispensasjon fra «byggegrensers langs sjø i kommuneplanens arealdel».

Tiltakene krever dispensasjon fra bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan Buvannsområdet, Holskogen- Torsteinsnes- Hellevika- Kroodden, vedtatt 16.9.1998. Fritidsboligen er punktfestet, eiendommen ellers har formål friluftsområde. I følge bestemmelsene skal friluftsområdene ikke opparbeides, og det tillates bare enkel tilrettelegging med stier, merking og bolting av båtfeste. I henhold til bestemmelsen bør brygger anordnes som fellesanlegg for flere hytter. Disse anleggene må nøye terrengtilpasses og ikke plasseres i arealer egnet til friluftformål.

I kommuneplanen er området avsatt til LNF-område med hensynssone friluftsliv, samt arealformål kombinert formål i sjø og vassdrag. I følge kommuneplanen skal brygger ved sjøen ikke ha kaifront på mer enn 8 m, og arealet skal maksimum være 16 m². Ut fra målinger i kart anslår Fylkesmannen at eksisterende brygges kaifront er drøyt 10 meter og arealet om lag 50 m².

For 100- metersbeltet til sjøen er det nasjonalt gitt sterke føringer med hensyn på bevaring og forbud mot tiltak.

Generelt:

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 fra planer og plankrav. Denne foreleggningen 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.

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. 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.

Hensynet bak bestemmelsen om byggegrense langs sjø.

Hovedhensynet bak byggeforbudet langs sjø og vassdrag er å verne strandsonen mot byggetiltak og terrenginngrep for å sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmennhetens interesser, samt å hindre at tilgjengeligheten til sjø og vassdrag reduseres.

Hensynet bak bestemmelsen om reguleringsplan:

Intensjonen med å kreve bebyggelsesplan ved feltutbygging er blant annet å sikre at bebyggelsen får en enhetlig utforming, tilfredsstillende adkomstforhold og utearealer, samt tilstrekkelig tilgang på lys og luft mellom bebyggelsen

Hensyn formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven:

Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet, likeverd og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

Søknad om dispensasjon:

«Det søkes om dispensasjon for følgende forhold:

1. Sandkasse for lek (8x4 m) på brygge som er bygd uten tillatelse.
2. Forankringsplattning for vannskutere (5 x 3 m) ved siden av eksisterende brygge.
3. Mur fjernes
4. Sitteplattning, 3 trinn (5 x 3,7 m) delvis på eksisterende brygge.
5. Planert adkomst fra brygga og opp til hytta inkl. trapp og støttemur m/rekkverk.

Iflg kommunens ortofoto så var den eksisterende bryggas totale lengde i front ca. 11,3 meter i 2011 og bredde ca. 5,2 meter. Til sammen ca. 58 m².

Den oppførte brygga som det nå søkes om har en samlet lengde i front på ca. 26,5 meter. Dette inkluderer brygge for vannscooter og brygge for sandkasse. Inkl. plattning over land har den et samlet areal på ca. 175 m² iflg. kommunens ortofoto.

For å illustrere tiltakets størrelse så har kommuneplanen bestemmelser om bryggers størrelse i de tilfeller der det gis dispensasjon. I bestemmelsen heter det at brygger skal begrenses i størrelse, og kaifront skal ikke være lenger enn åtte meter. Arealet skal maksimum være 16 m². Plattning som del av brygge tillates ikke.

For at dispensasjon fra reguleringsplanen skal gis så kreves det at både hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra og at hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse § 1-1, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det følger av pbl § 19-2 annet ledd at det ikke kan gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det må fremgå av vedtakets begrunnelse at kommunen har vurdert og tatt stilling til disse vilkårene, jf. forvaltningslovens krav til begrunnelse.

I denne saken foreligger det negative uttalelse fra Fylkesmannens miljøvernavdeling for omsøkte tiltak.

Det heter i rundskriv fra departementet at kommunen ikke bør dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Det er derfor nødvendig med streng praksis ved behandling av dispensasjoner i 100- metersbeltet langs sjøen og forbudet i pbl § 1-8 mot bygging i 100- metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging i disse områdene, og spesielt i områder med stort utbyggingspress.

Omsøkte tiltak består av utfylling og planering, samt en steinsetting ute i sjøen som kan betraktes som en slags «kaifront». I kommuneplanen er de satt begrensninger på 8 meter kaifront på brygger. En slik privatisering av strandsonen vil i praksis kun gagne tiltakshaver.

Omsøkte tiltak er utført uten søknad, noe som er svært uheldig. At fyllingen i sjøen allerede er utført skal ikke være et argument til at det gis dispensasjon. Miljøvernavdelingen fraråder alle omsøkte tiltak og vil vurdere å påklage vedtaket dersom kommunen gir dispensasjon for omsøkte tiltak.

Utbyggingspresset i strandsonen er stort og en tillatelse vil kunne danne presedens og føre til at det vil lønne seg å bygge først å søke etterpå. Med i dispensasjonsvurderingen er også det faktum at dersom det gis dispensasjoner i denne saken, vil dette kunne skape presedens, slik at strandsonen i et større område blir bygget ut bit for bit.

Bygningsmyndighetene er av den oppfatning at dersom det gis dispensasjoner i denne saken, vil hensynet i formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven vedrørende forutsigbarhet, medvirkning og langsiktige løsninger for samfunnet bli vesentlig tilsidesatt.

Dersom det gis dispensasjoner i denne saken, vil hensynet i formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven vedrørende forutsigbarhet, medvirkning og langsiktige løsninger bli vesentlig tilsidesatt.

For at dispensasjon skal gis kreves det at både hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra og at hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse § 1-1, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Iflg kommunens ortofoto så var den eksisterende bryggas totale lengde i front ca. 11,3 meter i 2011 og bredde ca. 5,2 meter. Til sammen ca. 58 m². Inkl. platting over land har brygga nå fått et samlet areal på ca. 175 m² iflg. kommunens ortofoto.

Kommuneplanens bestemmelser om bryggers størrelse er at maks kaifront ikke skal være lenger enn åtte meter. Arealet skal maksimum være 16 m². Platting som del av brygge tillates ikke.

Brygga var allerede langt over den størrelse som retningslinjene tillater før de ulovlige arbeidene ble igangsatt.

De argumenter som fremføres i søknaden som f.eks. at sandkasse og brygge (steinfylling som sikres med en rund stokk) for at barna skal få eget lekeområde i nærområdet kan ikke vektlegges.

Det samme gjelder forankring for vannscootere. Det kan ikke vektlegges om dette skulle være en anbefalt løsning av sikkerhetsmessige grunner for farkost som ikke er egnet lagt inntil en vanlig brygge.

Følgende tiltak kan beholdes:

- Adkomst fra brygga og opp til hytta inkl. trapp og støttemur m/rekkverk.

Følgende tiltak må fjernes:

- Brygge som er oppført for sandkasse/ lek mot syd må fjernes.
- Brygge med forankringsplatting for vannskutere (5 x 3 m) mot nord må fjernes.
- Sitteplatting, 3 trinn (5 x 3,7 m).
- Oppført mur skal fjernes iflg. søker.

I tillegg kommer kunstig sandstrand og steinsetting som sperrer sundet. Denne må fjernes og tilbakeføres slik det var. jfr. ortofoto fra 2011.

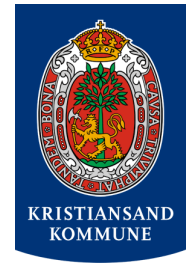
Det er heller ingen dokumentasjon på at det har vært godkjent noen sjøbod ved brygga og den må derfor fjernes.

Omsøkte tiltak som kreves fjernet kommer klart i strid med plan- og bygningslovens § 1-8 og reguleringsplanens formål.

Sak 104/19: Fosseviga 21 - 7/482 - tilbygg til hytte

Vedlegg

Avslag - tilbygg



Arkivsak-dok. 201708448-18
Saksbehandler Øyvind Fiskaa

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
16.05.2019

Fosseviga 21 - 7/482 - tilbygg til hytte

Sammendrag:

Søknaden mottatt 26.03.2019, omfatter ettergodkjenning av tilbygg til eksisterende hytte.

Tilbygget innebærer at hytta utvides fra BYA 77,08 m² til BYA 92,80 m² (terrasse er ikke medregnet), utvidelsen av hytta økes med 15,72 m². BRA økes fra 110 m² til 123 m².

Etter reguleringsbestemmelsene kan hver tomt bebygges med en hovedbygning på inntil 60 m² brutto grunnflate i en etasje. Det kan tillates 2 etasjer, der dette er akseptabelt i forhold til landskapsestetiske hensyn og naboskap.

Det er også sendt inn ettergodkjenning av sandkasse for lek, forankringsplattung for vannskutere, 3 trinn, adkomst fra brygga og opp til hytta inkl. trapp og støttemur m/rekkverk. Disse tiltakene behandles som en egen sak. Saken ble splittet opp fordi utvidelsen av hytta er innkommet noe senere.

Søknaden begrunnelse er gjengitt i saken.

Forslag til vedtak

By- og miljøutvalget viser til sakens vurdering og til plan- og bygningsloven § 19-2, reguleringsplan plb § 12-4, plan- og bygningslovens § 1-8 og avslår søknaden.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-3 krever By- og miljøutvalget at de ulovlige tiltakene fjernes innen 01.07.2018.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Trykte vedlegg: Ref. nr. 201405071-10, dato 27.10.2014 – avslag tilbygg til hytte
Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

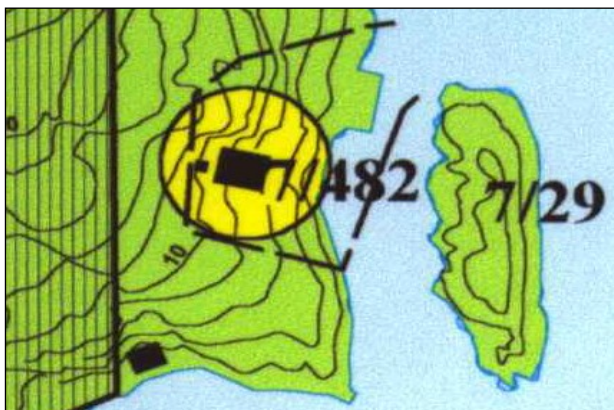
SAKSFREMSTILLING



Oversiktsplan - pila nede til venstre viser lokaliseringen

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert, og omfattes reguleringsplan for Buvannsområdet. Godkjent 16.9.98. Formål «byggeområde».



Utsnitt av reguleringsplan

Utdrag av reguleringsbestemmelsene:

- § 2 - Byggeområder og enkelttomter skal benyttes til fritidsbebyggelse. Hver tomt kan bebygges med en hovedbygning på inntil 60 m² brutto grunnflate i en etasje. Byutviklingsstyret kan tillate 2 etasjer der dette er akseptabelt i forhold til landskapestetiske hensyn og naboskap. Bygninger skal gruppevis utformes enhetlig.
- § 5 - Bod/Wc på maksimum 5 m² kan hvor forholdene ligger til rette anbefales som frittliggende bygninger i rimelig nærhet til hytta.

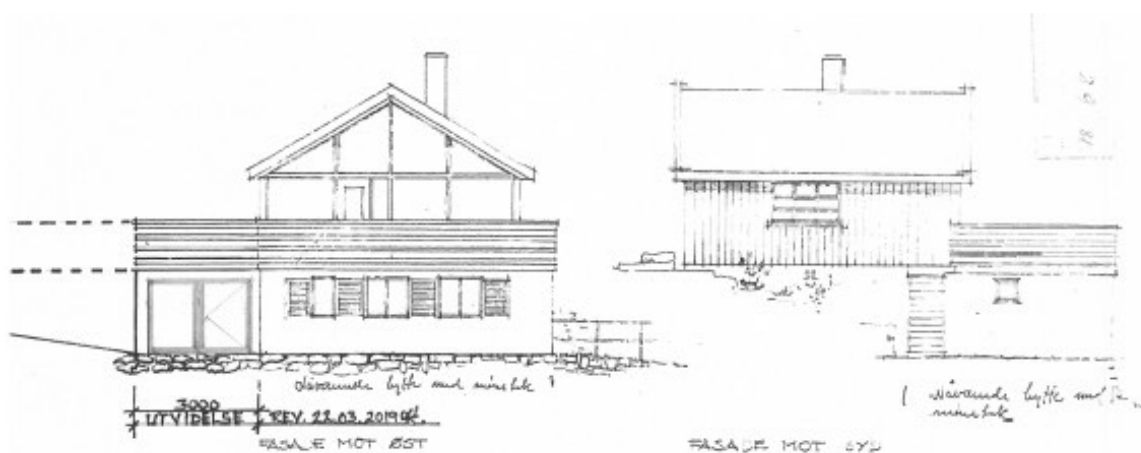
Søknaden:

I søknaden er BYA oppgitt før og etter 2014.

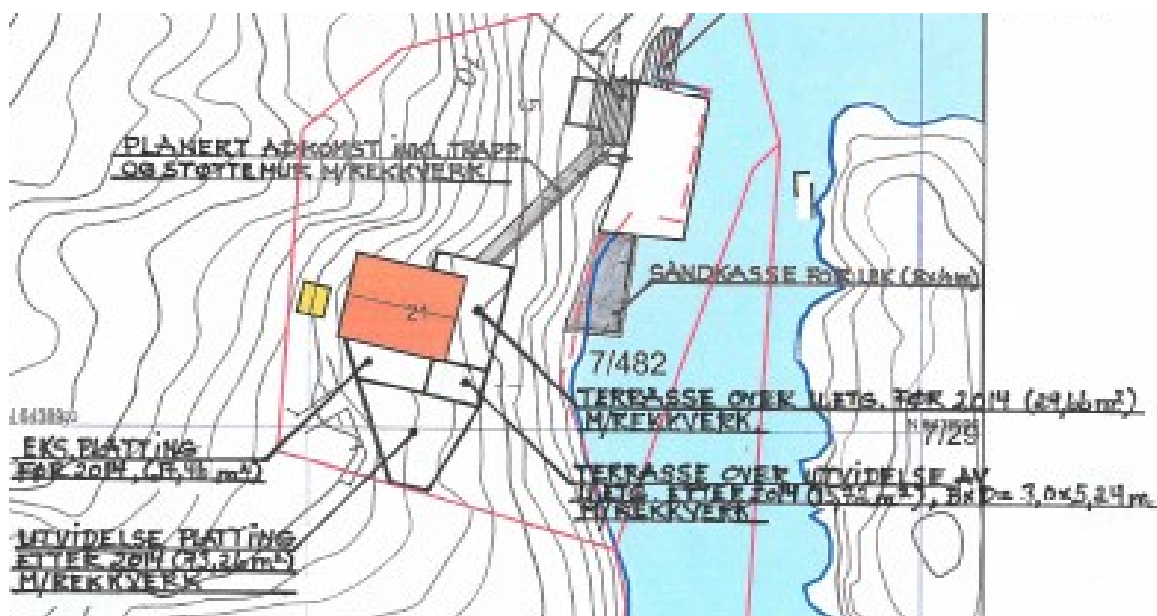
Det søkes om utvidelse fra BYA 77,08 m² til BYA 92,80 m², altså med 15,72 m².

BRA økes fra 110 m² til 123 m².

Iflg. kommunens WEB matrikkel er BRA for den eksisterende hytta oppgitt til 77 m².



Omsøkte endring



Situasjonsplan som viser utvidelse terrasse/ plattning med delvis utvidet underetasje

Sakens historie:

I byggesak den 27.10.2014, ref. 201405071-10 ble det gitt avslag på søknad om dispensasjon og byggetillatelse for oppføring av tilbygg til hytte med BYA 43,3 m² og BRA 23,2 m².

Byggesak mottok den 26.6.2017 mail fra By- og samfunnsenheten som hadde vært på befaring i området. I mailen skrev de bl.a. følgende.... «Det har skjedd veldig mye på denne eiendommen - se bilder - og hvis de ikke har tillatelse til dette så er det nok ganske alvorlig sak. Anbefaler befaring. Det er lagt ut skjellsand ved brygga også, antar at uten å søke.»

Foruten omsøkte tiltak har det vært utført flere andre tiltak på eiendommen uten tillatelse som er fremmet for By- og miljøutvalget som egen sak. Det er anledning til å søke om ettergodkjenning av tiltakene.



Ortofoto 2011



Skråfoto 2011



Ovennevnte foto var vedlagt fra By- og samfunnsenheten



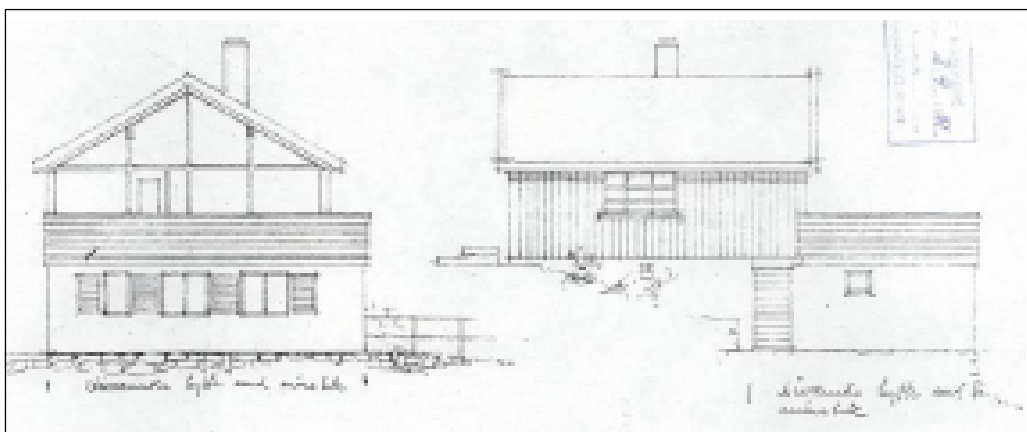
Ortofoto 2018

Det ble også opplyst om at det er mulig å sende inn søknad i ettertid og det er denne søknad som nå er til behandling.

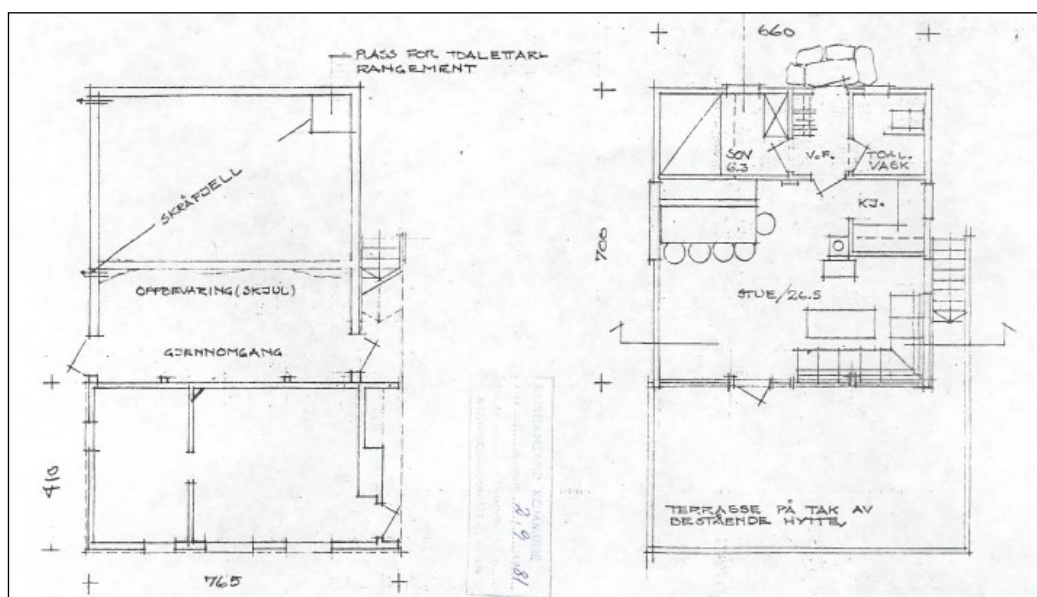
Det søkes om dispensasjon for følgende forhold:



Foto 23.01.2019



Hytta slik den ble godkjent 10.7.82 på gnr 7/20



Plantegning u-etg. og hovedetasje

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Utvidelsen av hytta har ikke vært oversendt på høring som egen sak, men i forbindelse med tiltakene samlet skrev Fylkesmannens miljøvernavdeling følgende i sin uttalelse av 7.1.2019:

«Etter vår vurdering vil de aktuelle tiltakene privatisere området og bidra til et økt bebygd preg på kystlandskapet. En økt privatisering av strandsonen vil vanskeliggjøre allmenhetens ferdsel gjennom området og vil kunne redusere allmenhetens bruk av det smale sundet utenfor eiendommen og den lille holmen øst for eiendommen. Reguleringsplanen legger klare føringer for hva som tillates av tilrettelegging i friluftsområdene og Fylkesmannens miljøvernavdeling kan ikke se at de utførte tiltakene er i tråd med disse føringene.

Tiltakene vil samlet sett medføre klare ulemper i forhold til de interesser Fylkesmannens miljøvernavdeling er satt til å ivareta. Vi vurderer videre at tiltakene vil medføre en uheldig uthuling av reguleringsplanen som styringsverktøy.

Fylkesmannens miljøvernavdeling vil følgelig fraråde alle omsøkte tiltak. Dersom kommunen gir dispensasjon for omsøkte tiltak, vil vi vurdere å påklage vedtaket.

Vi ber om å få tilsendt kopi av vedtak i saken.»

Fylkeskommunen har ikke uttalt seg til saken.

Naturmangfoldloven:

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens § 8 til 12, og vi kan, ut fra en samlet vurdering blir dette noe delt. Byggesøknaden på fritidsboligen og utfyllingen i sjøen vurderes noe forskjellig. Det vises til uttalelse fra Fylkesmannen om at tiltakene vil samlet sett medføre klare ulemper i forhold til de interesser Fylkesmannens miljøvernavdeling er satt til å ivareta.

Mht. byggesøknaden kan det neppe sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas. Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag i forhold til føre-var-prinsippet, da tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade. Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforingelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivaretatt.

Estetiske krav:

Plan og bygningsssjefen har lagt tegninger og beskrivelse mottatt 26.3.2019, til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningsssjefen mener at det er vist tilfredsstillende arkitektonisk utforming på bygningen i seg selv, men den blir mer eksponert.

Plan- og bygningsssjefens samlede vurdering:

Utvidelsen av hytta fører til at den blir i strid med reguleringsbestemmelsenes § 2 om at... «hver tomt kan bebygges med en hovedbygning på inntil 60 m² brutto grunnflate i en etasje. Byutviklingsstyret kan tillate 2 etasjer der dette er akseptabelt i forhold til landskapsestetiske hensyn og naboskap».

Generelt:

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 fra planer og plankrav. Denne foreleggningen 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.

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. 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.

Hensynet bak bestemmelsen i reguleringsplan:

Hensynet med Byggelinjer er å sikre at bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjene. Sikrer strøkskvalitet og ordnet byggemønster, lys, luft og åpenhet, terreng- og omgivelsesplassering. Hensikten er å sette en øvre ramme for bygningers volum over terreng. Derved reguleres den totale belastningen for omgivelsene og tettheten i et byggeområde ved at forholdet mellom bebygget og ubebygget areal fastsettes. Graden av utnytting ivaretar hensynet til landskapskvaliteter, bevaring av vegetasjon, de visuelle fjernvirkninger, lys og luft i nærmiljøet, friluftsløven m.v.

Søknad om dispensasjon:

Dispensasjonssøknaden er begrunnet for alle tiltakene samlet, også for de tiltakene som omhandler brygger etc. Begrunnelsen er bl.a. følgende:

«Fritidsbebyggelse ble etablert på stedet i 1957 – 1959 under E7/29 og videre dokumentert i forbindelse med godkjenning av tilbygget i 1982.

I søknadspapirene i 1981 ble eiendommens nåværende grunndata E7/482 benyttet, men i kommunens godkjenning i 1982 ble fortsatt E29/3 benyttet som grunndata.

Bebyggelsen er plassert i kupert terreng på toppen av en skrent, og tomte har en bratt skråning ned mot og ut i sjøen hvor en brygge er anlagt...(....)....

....(....)..... Tiltakene anses ikke å være i konflikt med naturmangfoldloven. For 100- metersbeltet til sjøen er det nasjonalt gitt sterke føringer med hensyn til bevaring og forbud mot tiltak. Det skal tas særlig hensyn til natur- kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Det følger av pbl. § 19-2 annet ledd at det ikke kan gis dispensasjoner dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det må fremgå av vedtakets begrunnelse at kommunen har vurdert og tatt stilling til disse vilkårene, jf. forvaltningslovens krav til begrunnelse.

Det synes vanskelig å se noen klare ulemper ved en dispensasjon eller gjøre plan eller bestemmelser skadelidende ettersom denne delen av Hellevika ikke er lett tilgjengelig pga. naturlige hindringer. Undertegnede anser de sikkerhetsmessige fordelene som langt større enn de eventuelle ulempene, og hensynet bak planen blir da tilsidesatt. Videre ber undertegnede om en positiv behandling av søknaden.»

Plan- og bygnings sjefens generelle vurdering er stort sett den samme som tiltakshaver selv har fremlagt.

Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Det er derfor nødvendig med streng praksis ved behandling av dispensasjoner i 100- metersbeltet langs sjøen og forbudet i pbl § 1-8 mot bygging i 100- metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging i disse områdene, og spesielt i områder med stort utbyggingspress.

Omsøkte tiltak er utført uten søknad, noe som i seg selv er uheldig. Det er likevel anledning til å søke i ettertid.

Utbyggingspresset i strandsonen er stort og en tillatelse vil kunne danne presedens og føre til at det vil lønne seg å bygge først å søke etterpå. Med i dispensasjonsvurderingen er også det faktum at dersom det gis dispensasjoner i denne saken, vil dette kunne skape presedens, slik at strandsonen i et større område blir bygget ut bit for bit.

Bygningsmyndighetene er av den oppfatning at dersom det gis dispensasjoner i denne saken, vil hensynet i formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven vedrørende forutsigbarhet, medvirkning og langsiktige løsninger for samfunnet bli vesentlig tilsidesatt.

Dersom det gis dispensasjoner i denne saken, vil hensynet i formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven vedrørende forutsigbarhet, medvirkning og langsiktige løsninger bli vesentlig tilsidesatt.

For at dispensasjon skal gis kreves det at både hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra og at hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse § 1-1, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hytta var allerede over den størrelse som reguleringsplanen tillater (60 m²) før de ulovlige arbeidene ble igangsatt.

Omsøkte tiltak kommer klart i strid med plan- og bygningslovens § 1-8 og reguleringsplanens maks størrelse på hytter.

Plan- og bygnings sjefens samlede vurdering:

Eksisterende hytte ligger ca. 10 meter fra sjøkanten og verandaen ca. 7,5 meter fra sjøkanten.

Eksisterende veranda ligger på nivå med 1. etasjen, relativt høyt over sjøen, ca. 7- 8 meter.

Iflg. reguleringsbestemmelsene kan det tillates 2 etasjer der dette er akseptabelt i forhold til landskapsestetiske hensyn og naboskap.

Plan- og bygnings sjefen viser til at hytta har en eksponert beliggenhet og at ved å forlenge både hytta og terrassen vil den eksponere seg vesentlig mer enn tidligere. Det bebygde preget vil således forsterkes ytterligere.

Plan- og bygnings sjefen anser at hensynene bak reguleringsbestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene der det er lagt vekt på landskapsestetiske hensyn, jf. § 2 «Byutviklingsstyret kan tillate 2 etasjer der dette er akseptabelt i forhold til landskapsestetiske hensyn og naboskap».

I tillegg foreligger det ikke en klar overvekt av fordeler for å gi dispensasjon etter en samlet vurdering. Fordelene er kun for søker selv, men av hensyn til presedens så er det svært uheldig å godkjenne det omsøkte tiltak. Dersom tiltakene ikke hadde vært oppført før de ble søkt om så anses det som lite trolig at det hadde blitt gitt dispensasjon. Tilbygget til hytta med terrasse vil øke det bebygde preget mot sjøen.

Konklusjon:

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg foreligger det ikke en klar overvekt av fordeler for å gi dispensasjon. Det vises til ovennevnte vurdering og uttalelse fra Fylkesmannens miljøvernavdeling.

Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger ikke.

Sak 105/19: Hvalbukta/Kanalen - 4/179 - Fremstilling til BMU - sjøbod i spesialområde LNF

Vedlegg

Hvalbukta/Kanalen - 4/179 - sjøbod - avslag søknad om dispensasjon

Hvalbukta/Kanalen - 4/179 - uttalelse fra Parkvesenet

491687

Klage på vedtak



Arkivsak-dok. 201805382-10
Saksbehandler Mari Gunnerud Haus

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
16.05.2019

Hvalbukta/Kanalen - 4/179 - Fremstilling til BMU - sjøbod i spesialområde LNF Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningsssjefens vedtak av 22.01.2019 vedrørende dispensasjon for oppføring av sjøbod i strandsona og spesialområde LNF- «viktige landskaps- og turvegdrag/grønnstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates». Etaten begrunnet avslaget med at oppføring av ny sjøbod ville stå i sterk strid med formålet i både kommunedelplan og plan- og bygningsloven § 1-8. Området er vurdert som visuelt viktig og spesielt sårbart, og ny bebyggelse vil virke som en ytterligere privatisering av området. Området er innlemmet i et spesialområde innenfor LNF, der det er gitt ekstra sterke føringer for å hindre videre utbygging. Videre vurderer vi at det å innvilge sjøboder i LNF-område vil gi svært uheldige presedensvirkninger.

Vedtaket er påklaget av søker i brev mottatt 08.02.2019. Klagen går kort fortalt ut på at arealet er lite, ligger helt i kanten av formålsgrensen og vil underordne seg øvrig bebyggelse i den eksisterende rekken. Da klager fikk parsellen var den ikke en del av LNF-område. Klager er fisker av yrke, og det stilles spørsmål om avslaget er for prinsipielt. Videre skriver de at sjøboden ikke vil virke privatiserende.

Plan- og bygningssetaten kan ikke se at saken på bakgrunn av klagen, er blitt tilført nye momenter og derav bedre opplyst. Det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag for å oppheve eller endre det påklagede vedtak idet et nødvendig vilkår for dispensasjon etter pbl. ikke er oppfylt.

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningsssjefens vedtak av 22.01.2019. Klagen fra søker datert 08.02.2019 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Agder for endelig klagebehandling.](#)

Venke Moe
Plan- og bygningsssjef

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Trykte vedlegg

- 1 Uttalelser fra andre etater
- 2 Plan- og bygningssjefens vedtak av 22.01.2019
- 3 Klage på vedtaket av 08.02.2019

Utrykte vedlegg: Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart

Oversiktskart over planområdet:



Gjeldende plangrunnlag

Kommunedelplan for Flekkerøy, deler av strandsonen. Planbeskrivelse med konsekvensutredning. Vedtatt av Miljøverndepartementet den 21.06.2011. Formål LNF og viktige landskaps-, turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates.

Eksisterende forhold

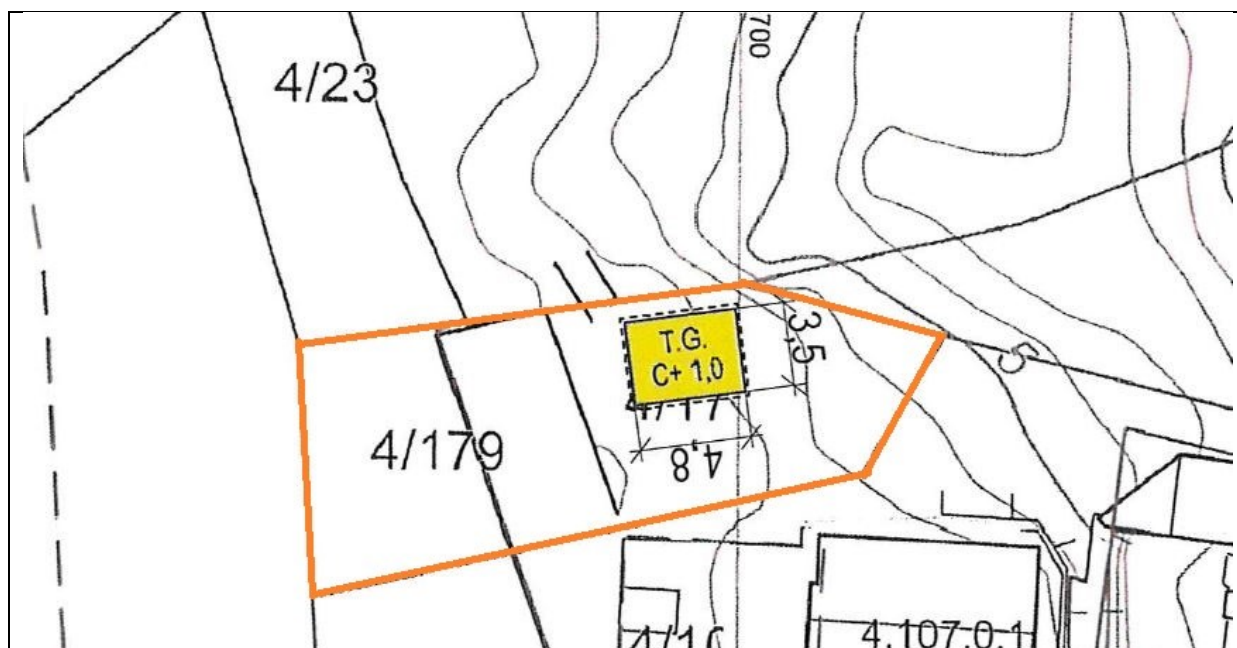
Gårds- og bruksnummeret består av en del i sjø, og en del på vann. Tomten på land består delvis av brygge, delvis av terreng. Tomten er 268,8m².

Søknaden

Søknad om dispensasjon er mottatt 07.05.2018.

Søknaden omfatter oppføring av sjøbod. BYA/BRA er oppgitt til 18,7m²/15m².

Det foreligger søknad om dispensasjon fra kommunedelplanens planbestemmelse og formål viktige landskaps-, turvegdrag/grøntstruktur, samt byggeforbudet i pbl. § 1-8.



Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder (nå fylkesmannen i Agder), Vest-Agder fylkeskommune og Parkvesenet til uttalelse.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten kan ikke se at ytterligere sektormyndigheters saksområde blir direkte berørt av søknaden.

Fylkesmannen, miljøvernavdelingen har i kort versjon uttalt følgende:

«Det aktuelle arealet er avsatt til grønnstruktur i kommuneplanen og grenser til område avsatt til annet byggeområde – sjøbod/lager. På eiendommen er det en brygge som er i bruk av tiltakshaver. Miljøvernavdelingen vurderer at den omsøkte plasseringen av sjøboden vil bidra til å spre bygningsmassen innerst i Hvalbukta og vil kunne virke privatiserende. Vi vil derfor anbefale at kommunen ikke gir dispensasjon til sjøboden på den omsøkte plasseringen. Miljøvernavdelingen vurderer at en plassering nærmere eksisterende sjøbod i sør, i mindre grad vil bidra til å spre bebyggelsen, og i mindre grad vil privatisere arealene innerst i Hvalbukta.

Vi minner om at det ikke kan gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2 annet ledd. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det må fremgå av vedtakets begrunnelse at kommunen har vurdert og tatt stilling til disse vilkårene, jf. forvaltningslovens krav til begrunnelse.»

Parkvesenet har i kort versjon uttalt følgende:

Grøntarealet er del av en sammenhengende grønnstruktur og naturbiotop som starter på den aktuelle eiendommen og som går rundt hele bukta, og som knytter seg på store friluftsområder mot vest.

Parkvesenet mener prinsipielt en ikke skal bygge i areal avsatt til grønnstruktur, og særlig ikke der en etter et så detaljert planarbeid som i kommunedelplanen, har satt en formålsgrense. Det vil være uheldig for naturområdet innerst i bukta, og det vil kunne gi svært uheldig presedensvirkning for andre saker der en har satt en slik formålsgrense.»

Plan- og bygnings sjefens merknader til uttalelsene:

Vi viser til plan- og bygningsloven § 19-2 der det kommer frem at: *«Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.»*

I denne saken har statlig myndighet uttalt seg negativt til dispensasjonen, og da spesielt plasseringen.

Plan- og bygnings sjefens vedtak av 22.01.2019

Vi viser til vedtaket i sin helhet, men trekker frem noen hovedpunkter:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten vurderte dispensasjonssøknaden og konkluderte med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Eiendommen er regulert til LNF-formål «LNF- viktige landskaps- og turvegdrag/grønnstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates». Det kommer klart frem av navnet på hensynssonen at kommunen ikke har ønsket ny bebyggelse i dette området. Selv om eiendommen har en brygge, vurderes det at ny bebyggelse i form av en sjøbod klart vil gå imot hensynene som er å hindre nye bygningstiltak og bevare viktige grøntarealer i området.

Sjøboden vil føre til en ytterligere privatisering av området og fortettelse av bygningsmassen i området. En sjøbod vil medføre annen og mer privatiserende bruk av eiendommen, som er i strid med arealformålet og formålet bak pbl. 1-8.

Videre vurderer vi at det å innvilge sjøboder i LNF-område vil gi svært uheldig presedensvirkninger. Det er flere tomter lengre ute i Kanalen og ellers på Flekkerøy som også er i LNF, og som vil kunne føre samme argumentasjon dersom vi i denne saken innvilger.

Klage(r)

Klagen er satt frem av Flatnes Bygg Consult på vegne av tiltakshaver. Klagen innkom 08.02.2019 og er rettidig.

Det vises til klagen i sin helhet. Klageanførlene går i hovedsak ut på følgende:

1. Arealet er lite, ligger helt i kanten av formåls grensen og vil underordne seg øvrig bebyggelse i den eksisterende rekken. Sjøboden ikke vil virke privatiserende.

2. Da klager fikk parsellen var den ikke en del av LNF-område.
3. Klager er fisker av yrke, og det stilles spørsmål om avslaget er for prinsipielt.
4. Det vil ikke andre parseller videre mot nord hvor det vil være aktuelt med lignende tiltak.

Plan- og bygnings sjefens vurdering

Vi vil her ta for oss klagers anførsler punkt for punkt:

1.

Selv om arealet til boden er lite, vil det fremdeles føre til en ytterligere privatisering av området og fortetting av bygningsmassen i området. En sjøbod, uavhengig av størrelse, vil medføre annen og mer privatiserende bruk av eiendommen, som er i strid med arealformålet og formålet bak pbl. 1-8. Tomten har en brygge, men denne virker som en gradvis overgang til grøntarealet. Eiendommen er regulert til LNF-formål «LNF- viktige landskaps- og turvegdrag/grønnstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates». Dette spesialområdet av LNF er valgt der det er visuelt viktig å beholde ubebygde arealer, samt der biologisk mangfold har stor verdi. Det ligger i navnet at dette er et område der det skal tungtveiende grunner for å tillate ny bebyggelse. Det kommer klart frem av navnet på hensynssonen at kommunen ikke har ønsket ny bebyggelse i dette området. Eiendommen ligger innerst i en bukt, og har derfor stor betydning for det visuelle uttrykket. Ny bebyggelse vil være i strid med dette formålet, og dermed vesentlig tilsidesette hensynene bak formålene. I retningslinjene for LNF-områdene står det at det ikke tillates at eksisterende bygninger bruksendres eller utvides. Når det ikke tillatt med utvidelse av eksisterende bebyggelse taler dette sterkt for at det ikke skal tillates oppføring av ny bebyggelse. Det er heller ikke ved en tilfældighet at eiendommen er innlemmet i akkurat dette spesialformålet. Formålsgrensen sammenfaller med der brygga er. Brygga var der da eiendommen ble regulert til LNF-formål, men det ble likevel vurdert at eiendommen utga et viktig visuelt ubebygde landskapselement.

2.

Det at parsellen ikke var en del av LNF-området da klager fikk parsellen, kan ikke legges vekt på i vurderingen av å innvilge dispensasjon. Kommunedelplanen for Flekkerøy er et styringsdokument for å følge den innskjerpede strandsonopolitikken, og er vedtatt av Mijøverndepartementet. Planen ble laget nettopp for å forhindre videre praksis med utbygging og fortetting på Flekkerøy. Det å bruke denne endrede politikken som et argument i dispensasjonssaken vil derfor være i sterk strid med hensynet bak planen.

3.

Det at klager er fisker som yrke er ikke en del av vurderingen av om formålet blir vesentlig tilsidesatt, men er her brukt som et argument for om fordelene er klart større enn ulempene. Dersom hensynet bak planen blir vesentlig tilsidesatt, er det ikke nødvendig for etaten å vurdere fordelene. Dette fordi begge vilkårene må være oppfylt. Likevel vil vi foreta en kort subsidiær vurdering av dette punktet, siden det er brukt som argument i klagen. Private forhold skal som hovedregel ikke ha avgjørende vekt i vurderingen av dispensasjon. Dette fordi arealbruket fastlegges i et livslangt perspektiv, mens eierforholdene kan være skiftende ved at eiendommer selges eller går i arv. Slike personlige forhold kan i noen tilfeller «vippe vektskåla», der det ikke foreligger andre forhold som taler tyngre mot dispensasjon. I dette tilfellet vil hensynet til at allmennhetens interesser vil svekkes og at viktige visuelle grøntarealer forsvinner og blir utbygd, veie tyngre.

4.

Selv om det ikke er flere parseller innover i bukten mot nord, vil en dispensasjon kunne gi presedensvirkninger for eiendommer/parseller i resten av planområdet og Flekkerøy for øvrig. Ved å åpne for å oppføre sjøboder i LNF-området vil dette få svært uheldige presedensvirkninger. Det er flere tomter lengre ute i Kanalen, og ellers på Flekkerøy som ligger i LNF-område, og flere vil kunne føre lignende argumentasjon som i denne saken. Det å åpne for videre utbygging av LNF og i 100-metersbeltet på Flekkerøy vil stå i sterk kontrast med formålet til planen – som er å nettopp regulere og forhindre videre utbygging av disse områdene.

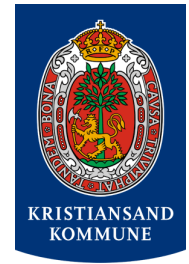
Plan- og bygnings sjefen kan ikke se at saken med bakgrunn i klagen, er blitt tilført nye momenter og eller blitt bedre opplyst. Vi vurderer at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, da hensynet bak planen og lovens bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt.

Mari Gunnerud Haus, 23.04.2019

Sak 106/19: Grunnevågkilen - 4/143, 4/193, 4/201 - avslag på dispensasjon for deling - klage

Vedlegg

1. Søknad om dispensasjon datert 19.11.2018
2. delingsplan
3. uttalelse fra Fylkesmannens miljøvernnavdeling
4. Avslag på dispensasjon datert 23.01.2019
5. Klage på vedtak datert 9. mars 2019



Arkivsak-dok. 201827670-11
Saksbehandler Espen Pedersen

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
04.04.2019

Grunnevågkilen - 4/143, 4/193, 4/201 - avslag på dispensasjon for deling - klage

Sammendrag:

Saken gjelder klage datert 9. mars 2019 på plan- og bygnings sjefens vedtak av 23.01.2019 vedr. avslag på søknad om dispensasjon for deling av 3 eksisterende eiendommer i 5 nye parseller.

Søknaden ble avslått under henvisning til pbl § 11-6 «rettsvirkning av kommuneplanens arealdel», pbl § 1-8 «forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag» og plankravet i kommuneplanen.

Utvikling av området må vurderes i en helhetlig plan. Hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, lovens formål og forutsigbarhet vil etter plan- og bygnings sjefens vurdering bli vesentlig tilsidesatt.

Plan- og bygnings sjefen kan ikke se at det i klagen fremkommer forhold som ikke var kjent ved tidligere behandling av saken. Klagen er vedlagt i vedlegg 5.

Forslag til vedtak

[By- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygnings sjefens vedtak av 23.01.2019. Klagen fra søker datert 9. mars 2019 tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Agder for endelig klagebehandling](#)

Venke Moe
Plan- og bygnings sjef

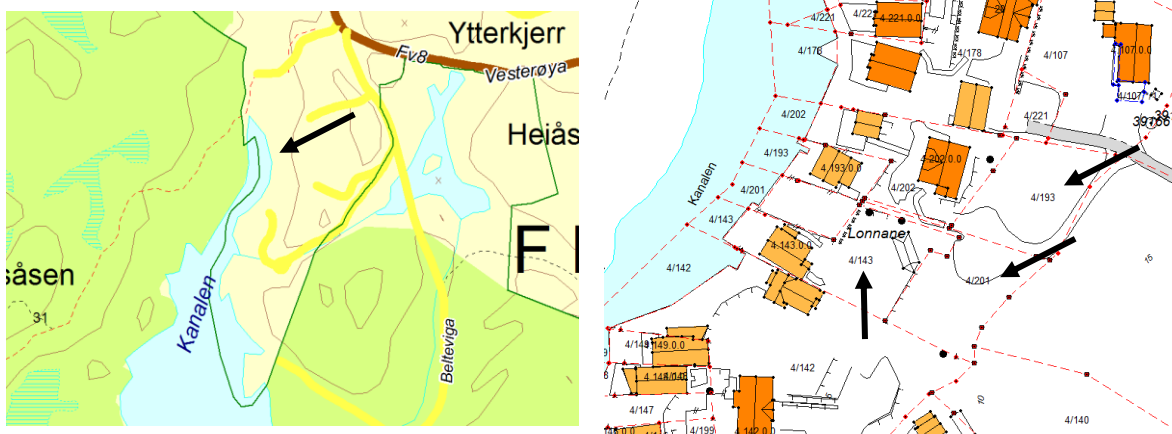
Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Trykte vedlegg;

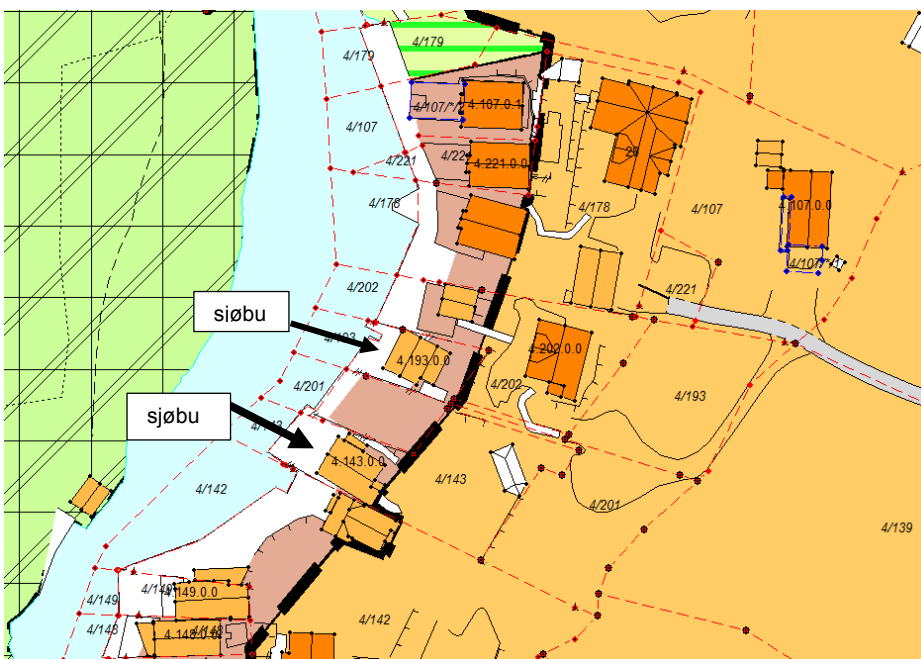
1. Søknad om dispensasjon datert 19.11.2018
2. Delingsplan
3. Uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvern avdeling
4. Avslag på dispensasjon datert 23.01.2019
5. Klage på vedtak datert 9. mars 2019

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag



Det er kommunedelplan for «Flekkerøya, deler av strandsonen», godkjent 21. juni 2011 som er plangrunnlaget for området langs Kanalen.

Området på land, langs østsiden av kanalen er avsatt som «annet byggeområde-nåværende».

Området i sjøen er avsatt som «områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag – vannareal for allment friluftsliv».

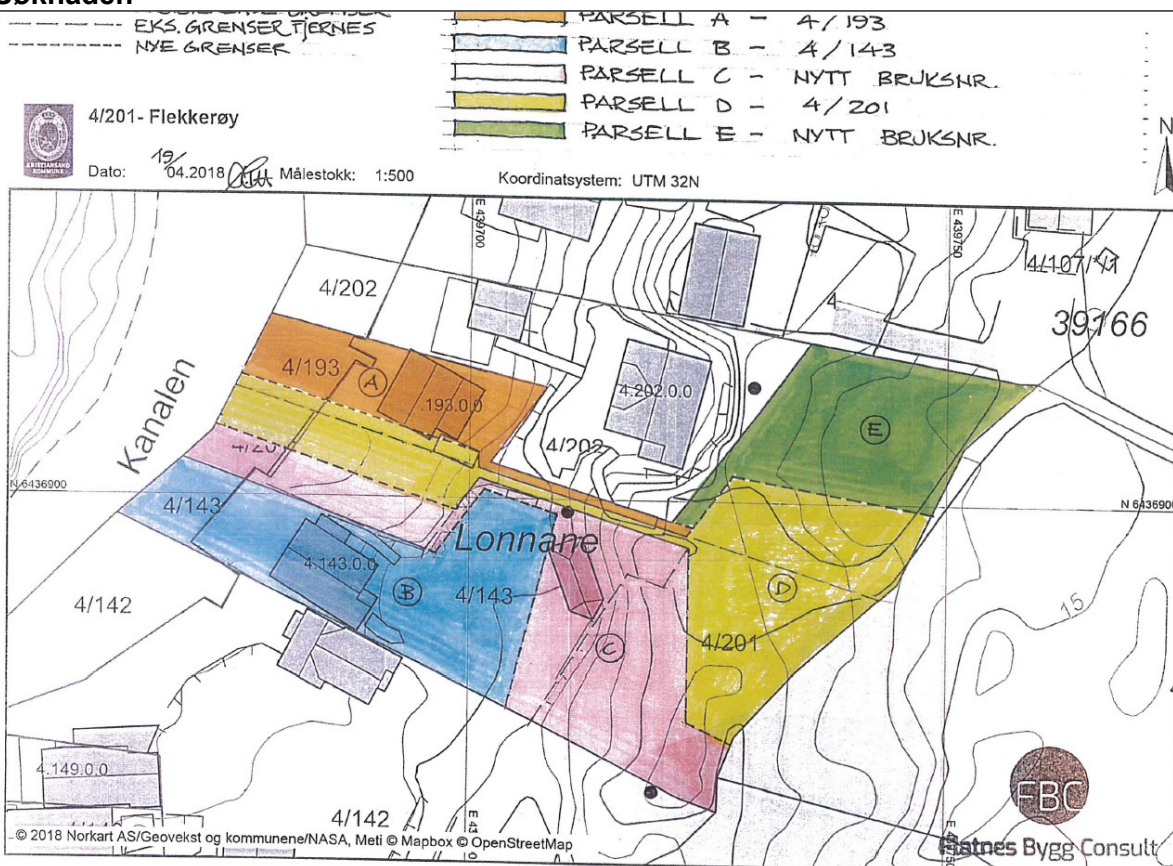
I området lenger øst for Kanalen er det Kommuneplan for Kristiansand, godkjent 22.06.2011 som er plangrunnlaget. Her er området avsatt som «fritidsbebyggelse-nåværende».

Eksisterende forhold

Det er 3 eiendommer som omfattes av søknaden, 4/143, 193 og 201.

På 4/193 og 4/143 ligger det en sjøbu nede ved kanalen. Det er ingen annen bebyggelse på de 3 eiendommene.

Søknaden



Søknad om dispensasjon og deling er datert 19.11.2018.

Området som søkes delt eies av Torunn, Øyvind og Petter Kristoffersen, representer ved Øyvind og Petter Kristoffersen og består av 3 bruksnummer. De 3 parsellene har i dag et totalt areal på 2214 m².

Det er ønske om å dele opp arealet slik at man oppnår ønskede avgrensninger, som kan legge til rette for at eiernes barn kan overta hver sin parsell. Jfr. situasjonskart over. Det er ikke oppgitt areal på hver av de omsøkte parsellene.

Tiltaket er i strid med plankravet i gjeldende kommuneplan og plan- og bygningslovens § 1-8 «forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag» og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Som begrunnelse for dispensasjon oppgir ansvarlig søker/tiltakhaver følgende:

- Tiltaket innebærer kun en endring av grenser, og vil ikke være synlig eller påvirke arealet fysisk .
- Tiltaket er planlagt ut fra eiernes reelle interesser og ønsker.
- Delingen legger ikke i seg selv til rette for annen eller økt bruk, eller for videre utvikling.
- Omsøkte inndeling gir avklarte forhold mtp rettigheter, kostnader, skatt, pant, etc.
- Relevante hensyn bak pbl § 1-8 eller plankravet anses ikke for å tilsettes eller gjøres skadelidende.
- Delingen vil ikke være fysisk synlig.
- Delingen vil ikke påvirke allmennhetens mulighet til ferdsel på de berørte eiendommene.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder og Vest-Agder fylkeskommune til uttalelse.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten kan ikke se at ytterligere sektormyndigheters saksområde blir direkte berørt av søknaden.

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannen i brev datert 19.12.2018. De har ingen merknader til saken.

Merknader/protester

Det foreligger ikke merknader eller protester.

Plan- og bygnings sjefens vedtak av 23.01.2019

Søknaden ble avslått av plan- og bygnings sjefen i vedtak datert 23.01.2019 under henvisning til pbl § 11-6 «rettsvirkning av kommuneplanens arealdel», pbl § 1-8 «forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag» og plankravet i kommuneplanen.

Klage

Plan- og bygnings sjefens vedtak ble etter utsatt klagefrist påklaget av Øyvind Kristoffersen i e-post datert 9. mars 2019. Det vises til følgende:

- Tilgjengeligheten er liten når det gjelder området vest for sjøbuene/hyttene. Det er avgitt veirett til kyststi over parsellene for alle kommende eiere.
- Hele området vi søker om er avsatt til fritidsformål/bebyggelse, i tråd med Flekkerøyplanen.
- Alle eiendommene rundt er bebygd. Vi søker bare om deling, ikke bygging.
- Fylkesmannen har ikke innvendinger. Naboene har ikke innvendinger.
- Vi anmoder om at saksbehandler tar en befaring.
- Hvis ikke anmoder vi om politisk behandling.

Plan- og bygnings sjefens vurdering

Forholdet til pbl § 1-8:

Hensynet bak tiltaksforbudet i strandsonen er å ivareta friluftsliv og landskapsverdier. Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, biologisk mangfold, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, der oppdeling av større eiendommer i mindre anses å redusere disse. I områder med store utbygningsinteresser er det viktig å ta særlig hensyn til allmenne interesser.

Forholdet til kommunedelplan for Flekkerøy:

Området langs sjøen er avsatt som «annet byggeområde-nåværende» og skal benyttes til nåværende bebyggelse. Fradeling og oppretting av nye bruksenheter kan ikke skje uten at det foreligger en reguleringsplan.

Forholdet til kommuneplanen:

Fradeling og utbygging kan ikke finne sted før det foreligger en reguleringsplan, jfr. pbl § 20-1 og kommuneplanens bestemmelser § 2.

Hensynet bak plankravet er å sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området og behovet for infrastruktur og rekreasjonsarealer.

Vurdering:

Omsøkte tiltak viser etablering av 2 nye tomter samt endring av grensene for de eksisterende eiendommene bnr. 143, 193 og 201. Fradeling av 2 nye tomter og om deler av området skifter eier betyr ikke nødvendigvis at området skifter karakter. Men tiltaket er relativt omfattende og gir etter plan- og bygnings sjefens vurdering en føring for den videre utvikling av området og en mulig forventning om oppføring av ny bebyggelse. Oppdeling er også i strid med plan- og bygningsloven § 26-1 som sier at det ikke må opprettes ny grunneiendom som er i strid med lov, forskrift eller plan. Opprettelse av nye eiendommer må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering.

I tillegg vil det etter plan- og bygnings sjefens vurdering kunne gi uheldig presedens for den videre utvikling i Grunnevågkilen.

Utviklingen av området må vurderes i en helhetlig plan.

Med denne begrunnelse vil hensynene bak bestemmelsene, bl. a. plankravet og tiltaksforbudet det søkes dispensasjon fra og lovens formål § 1-1 4. avsnitt vedr. planlegging

og forutsigbarhet, etter plan- og bygningssjefens vurdering bli vesentlig tilsidesatt. Vilåårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsslovens § 19-2 foreligger derfor ikke.

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at klagen inneholder forhold som ikke var kjent ved tidligere behandling av saken og finner ikke å kunne anbefale fradeling og grensejustering som omsøkt 19.11.2018.

Det anbefales at vedtak av 23.01.2019 opprettholdes.

13.03.2019 Espen Pedersen

Sak 107/19: Skinnerheia - Justvik skole, gang/sykkelvei - detaljreguleringsplan, offentlig ettersyn

Vedlegg

1. Plankart, sist datert 09.04.19
1. Plankart, sist datert 09.04.19
1. Plankart, sist datert 09.04.19
1. Plankart, sist datert 09.04.19
1. Plankart, sist datert 09.04.19
1. Plankart, sist datert 09.04.19
2. Bestemmelser, sist datert 09.04.2019
3. Planbeskrivelse, sist datert 09.04.2019



Arkivsak-dok. 200815064-13
Saksbehandler Jøran Syversen

Saksgang
By- og miljøutvalget

Møtedato
16.05.2019

Justvik - gang/sykkelvei, Skinnerheia - Justvik skole - detaljreguleringsplan, offentlig ettersyn

Planområdet ligger øst for Justvik skole og omfatter områdene syd og sydøst for boligområdene på Skinnerheia og Kvernhusheia.

Planen legger til rette for ca. 570 meter gang- og sykkelvei med nødvendige sidearealer, samt massedeponi. Hensikten med planen er å skape trafikksikre løsninger for myke trafikanter fra boligområdene Kvernhusheia, Skinnerheia, Buhusheia og Jærnesheia mot Justvik sentrum, skolen og bedre tilkomst til bussholdeplass. Massedeponiet skal benyttes til deponi for overskuddsmasser og nødvendig oppfylling for gang- og sykkelveien. Første del av gang- og sykkeltraseen fra Skinnerheia benyttes som adkomstvei for oppfylling av deponi. Det skal sørges for sikker fremkommelighet for gående og syklende når arbeidet med oppfylling av deponi pågår. Belysning og sikring med fender skal innarbeides.

Etter endt oppfylling skal det utarbeides en avslutningsplan som angir hvordan deponiet skal istandsettes og jordkles. Arealene til deponiet vil naturlig gjengros. Oppfyllingen medfører at terrenget blir slakere og sammen med gang og sykkelveien økes tilgjengeligheten til grøntområdene.

I forbindelse med anleggelse av boligområder ved Justvik skole som Sørlandets boligbyggelag står bak, jobbes det med at de kan bruke gang/sykkelvei trassen mot nordøst i anleggsfasen og fyller masser fra utsprenging av tomter, slik at man unngår trafikkfarlig uttransportering av disse massene forbi skolevei.

Anleggelse av gang/sykkelveien vil bedre trafikksikkerheten for barna i området, og skaper en mye bedre forbindelse med slakere stigning enn dagens snarveier/veier og gang/sykkelveier har.

Anleggelse av deponiet i området har sammenheng med lite tilgang på slike områder som ikke krever lang transport fra aktuelle utbyggingsområder. Kombinasjonen av deponi og gang/sykkelvei forbi området er ikke den beste kombinasjonen. Det er viktig å ha fokus på trafikksikkerheten under etablering av den midlertidige atkomsten til dette området. Det er stilt krav om dette i bestemmelsene til planen og satt av areal for å kunne etablere dette.

Plan- og bygnings sjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. [By- og miljøutvalget legger detaljregulering for Justvik – gang/sykkelvei, Skinnerheia – Justvik skole, sist datert 02.04.2019, med bestemmelser sist datert 02.04.2019, ut til offentlig ettersyn.](#)

Venke Moe
Plan- og bygningsjef

Eirik Heddeland Martens
Planleder

Lovpålagte vedlegg

1. Plankart, sist datert 09.04.2019
2. Bestemmelser, sist datert 09.04.2019
3. Planbeskrivelse, sist datert 09.04.2019

Bakgrunnsstoff

1. Gang/sykkelvei, plan – og profiltegninger
2. Fagrapporter: arkeologisk rapport, biologisk mangfold rapport, geoteknisk rapport
3. Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse
4. Saksprotokoll fra tidligere politiske vedtak i saken.

BAKGRUNN FOR SAKEN

Kristiansand kommune ved ingeniørvesenet fremmer forslag til reguleringsplan for gang- og sykkelvei og massedeponi mellom Skinnerheia og Justvik skole.

Hensikten med planen er å bedre sikkerhet og trygghet for de myke trafikantene ved å etablere gang- og sykkelvei fra Skinnerheia til Justvik skole, samt tilrettelegging for deponering av rene overskuddsmasser.

Dagens situasjon

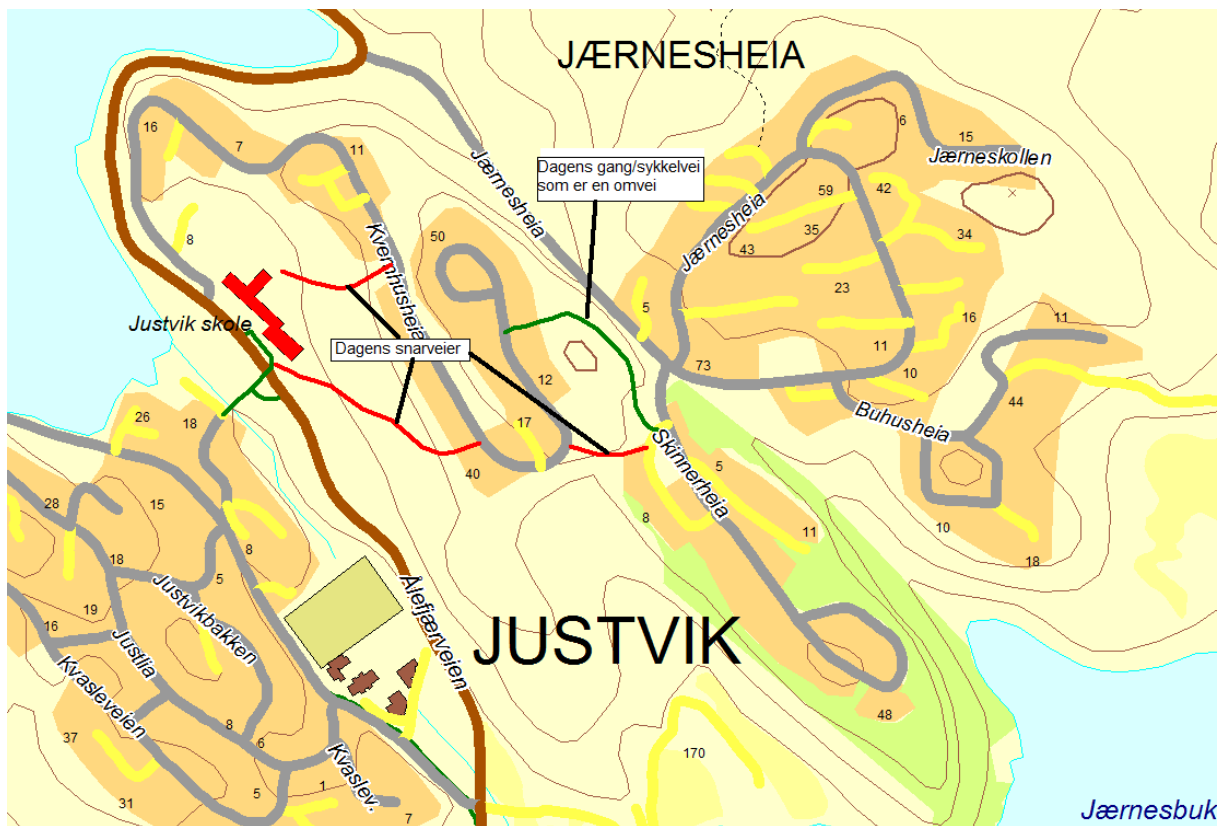
Planområdet ligger øst for Justvik skole og omfatter områdene sørvest og sør for Skinnerheia og Kvernhusheia.



Oversiktskart med lokalisering av planområdet

I dag går det en bratt og smal gangsti fra Kvernhusheia til Justvik skole. Denne benyttes som gangadkomst til Justvik barneskole, Havlimyra ungdomsskole og Justvik sentrum med bl.a. butikk og idrettsbane. Gangveien er en betydelig snarvei, men fungerer ikke for barnevogner og bevegelsehemmede. I tillegg kan ikke gangstiene brøytes og strøs om vinteren, slik at de fleste da er avhengige av å ferdes i veibanen. Gangstiene er ikke belyst. Det går også en snarvei fra Skinnerheia til Kvernhusheia som benyttes mye, men denne er bratt med trapp som ikke kan sykles eller tas med barnevogn/rullestol.

For bevegelsehemmede, småbarnsforeldre med barnevogn og på vinterføre er det Jærnesheia og Ålefjærveien som benyttes som gang- og sykkeladkomst fra Jærnesheia. De kan også ta gang/sykkelveien over til Kvernhusheia, men denne er bratt og oppleves som en omvei.



Situasjonskart over forholdene for gående og syklende i området.

Det er to større grunneiere som berøres av planen som det er forhandlinger om grunnavståelse. Videre er det to mindre berørte grunneiere ved Kvernhusheia/Skinnerheia som også er forhandlet om kompensasjon.

Planens innhold

Planen legger til rette for gang- og sykkelvei med nødvendige sidearealer, samt massedeponi. Hensikten med planen er å forbinde boligområdene Kvernhusheia, Skinnerheia, Buhusheia og Jærnesheia med Justvik sentrum, skoler og bussforbindelser. Massedeponiet skal benyttes til deponi for overskuddsmasser og nødvendig oppfylling for gang- og sykkelveien.

Første del av gang- og sykkeltraseen fra Skinnerheia benyttes som adkomstvei for oppfylling av deponi. Det skal sørges for sikker fremkommelighet for gående og syklende når arbeidet med oppfylling av deponi pågår. Belysning og sikring med fender skal innarbeides.

Etter endt oppfylling skal det utarbeides en avslutningsplan som angir hvordan deponiet skal istandsettes og jordkles. Arealene til deponiet vil naturlig gjengros. Oppfyllingen medfører at terrenget blir slakere og sammen med gang og sykkelveien økes tilgjengeligheten til grøntområdene.

Samferdselsanlegg/ trafikk

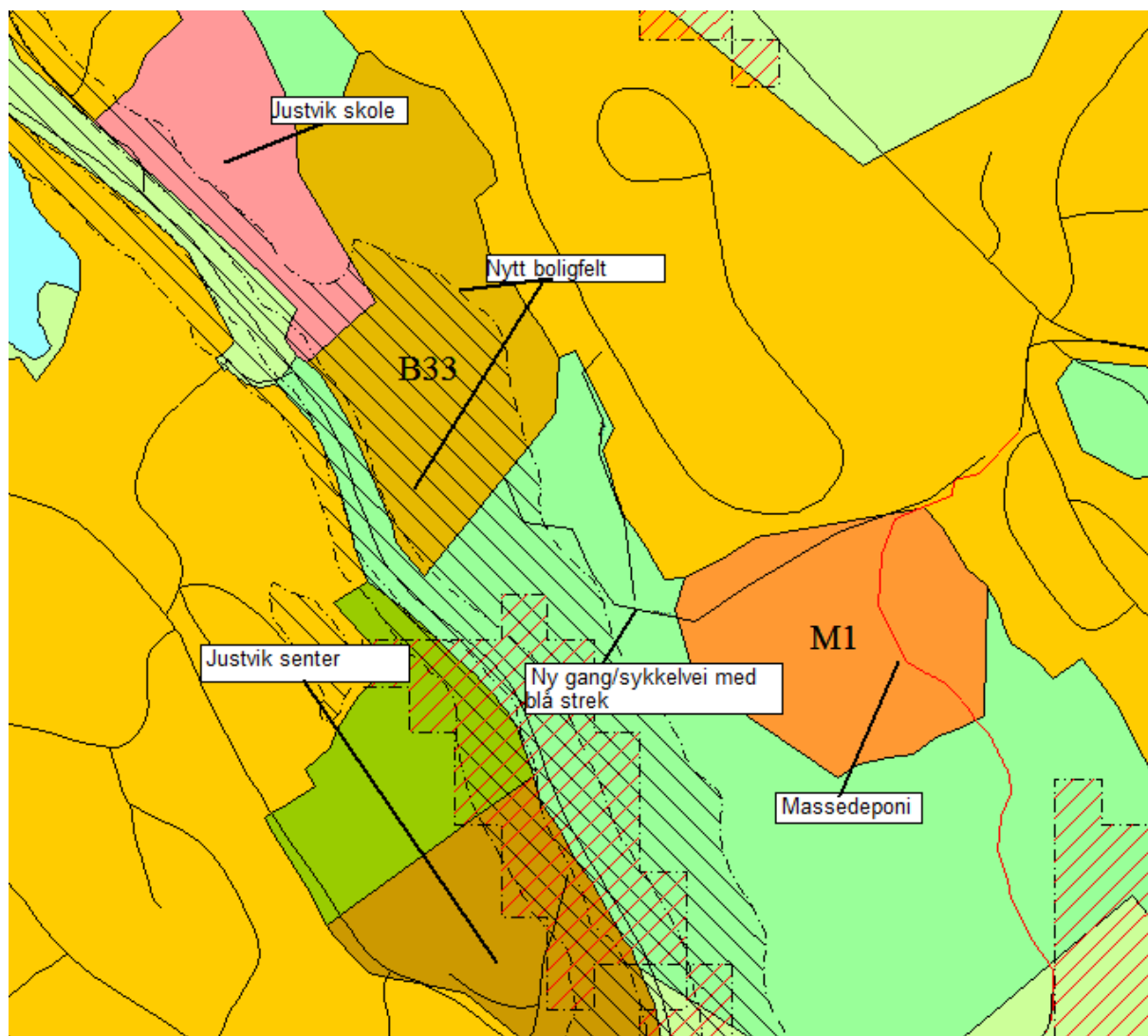
Gang- og sykkelveien reguleres med 5,5 m bredde, hvorav 3,0 m er asfaltbredden og med veiskulder og grøft på begge sider. Hele strekningen er på 570 meter, hvorav o_SGS1 (strekningen mot Skinnerheia – Jærnesheia) er ca. 325 meter og o_SGS2 (strekningen mot Kvernhusheia) er ca. 145 meter. Øverste 200 meter av gang- og sykkelveien for o_SGS1 er avhengig av en større oppfylling. Ellers ligger veien hovedsakelig i terrenget. Fordi området

bokkvaliteten i det etablerte boligområdet. Dette er under-punktet i målet om «Byvekst med kvalitet».

Kommuneplanens arealdel 2011 – 2022

Området syd for Kvernhusheia er vist som massedeponi M1 i kommuneplanen. Det er en utfordring å finne egnede arealer for lagring av overskudd av masser fra utbyggingsfelt. I dag er det et deponi i Studedalen på grensa mot Lillesand og et innerst i Ålefjær ved Farvannet, samt Holskogen i Vågsbygd. Bortkjøring av overskuddsmasser fører til økt utslipp av klimagasser.

I gjeldende kommuneplan er området avsatt til grønnstruktur, bebyggelse og anlegg, massedeponi og kyststi.



Utdrag av kommuneplanens arealdel for området

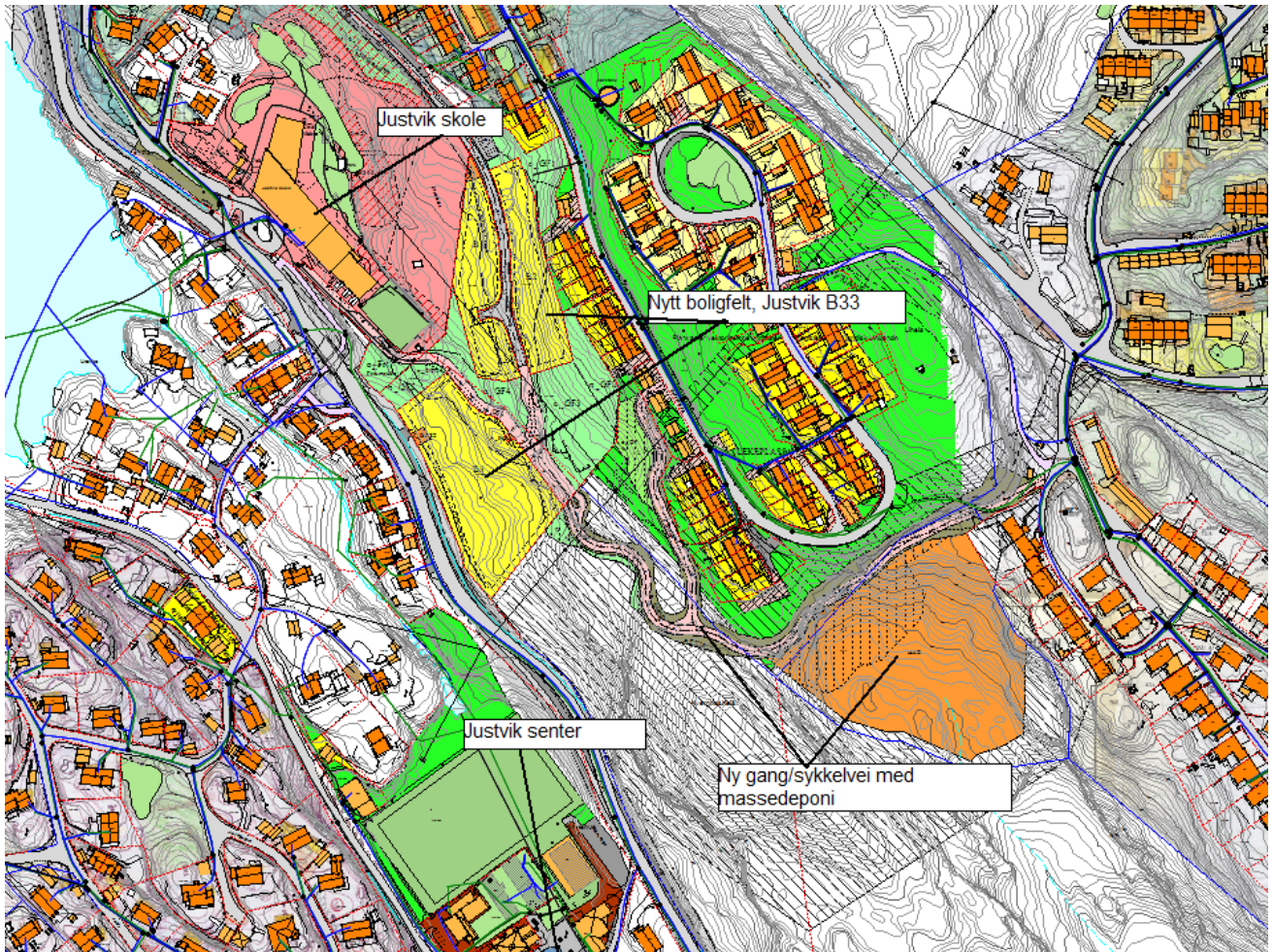
Reguleringsplan

Planområdet berører/grenser inntil følgende reguleringsplaner:

- Justvik B33 (vedtatt 2017), boligplan nord og øst for Justvik skole
- Justvik skole (vedtatt 2015), plan for den nye skolen
- Ålefjær G/S vei fra Justnes til Jærnesheia (vedtatt 1991)
- Skinnerheia (vedtatt 1972), gammel boligplan
- Jærnesskogen (vedtatt 1969), gammel boligplan
- Justvik Terrasse, Endr. Reg. (vedtatt 1969), gammel boligplan

Gang - og sykkelveien fortsetter gjennom B33 og videre til Justvik skole.

Planforslaget bidrar til å realisere kommuneplanens satsningsområder ved å bedre trafiksikkerhet og trygghetsfølelse hos barn og voksne som ferdes til fots i området og legger til rette for økt fotgjengertrafikk og sykkeltrafikk. Samtidig skal det tilrettelegges for trafiksikre løsninger ved innkjøring til massedeponi.



Utsnittet viser reguleringsplaner i området med situasjonsplanen og ny plan.

Tidligere saksgang

Gang/sykkelveien ligger inne i trafiksikkerhetsplanen for 2015 – 2018, og er prioritert høyere i revisjon av samme plan som nå skal opp til politisk behandling for årene 2019 -2022.

Andre aktuelle saker i området

I forbindelse med grunnarbeidet for boligplanen Justvik B33 skal det fjernes en del masser (stein). Det er vurdert at det er hensiktsmessig å kjøre disse massene i traseen for gang/sykkelveien, slik at man unngår uttransportering av masser fra området som igjen fører til tungtrafikk på skoleveien. Samtidig som det er behov for disse massene i traseen.

Melding om oppstart

Det ble meldt oppstart av planarbeidet 30.8.2012, frist for innsending av merknader var 5.10.2012. Det ble sendt inn 11 merknader.

Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Medvirkning

Det er avholdt møte med elevrådet på Justvik skole, og det er avholdt orienteringsmøte med rektor på Justvik skole. Det er også avholdt møter med grunneiere i området som blir berørt av planen.

Samarbeidsgruppa for bydelen

Planforslaget er diskutert i samarbeidsgruppa for øst. Merknader fra samarbeidsgruppa er imøtekommet i planforslaget.

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Kulturminner

I Kulturminnevernplanen del 2 – registrering av nyere tids kulturminner, er det sørøst for planområdet nede i dalen registrert en hule.

Iht database Askeladden er det ikke registrert automatiske fredede kulturminner innenfor planområdet. Vest-Agder fylkeskommune v/fylkeskonservator har gjennomført befarings i planområdet. Det er ikke gjort noen nye funn. Planen er ikke i konflikt i forhold til kulturminner.

Barn og unges interesser

Gang- og sykkelveien vil bedre barns oppvekstvilkår gjennom økt trafiksikkerhet og bedre tilgjengelighet. Tilgangen til nærliggende grøntområder vil bedres. Dagens snarveier skal opprettholdes eller erstattes. Dette skal avklares i forbindelse med teknisk plan.

Trafiksikkerheten i anleggsfasen av deponiet er viktig og må detaljeres før oppstart.

Universell utforming

Utforming av gang- og sykkelveien vil hovedsakelig bli iht. Kristiansand kommunes veinormal, men områdets stigningsforhold gjør at krav til universell utforming ikke kan oppfylles.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse er gjennomgått. Planen medfører ikke behov for tiltak.

Matjord

Matjord omdisponeres ikke.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Det foreligger ingen spesielle funn i nasjonal naturbase og det er ikke gjort nye funn ved befarings. Tiltakene krever mindre inngrep i omgivelsen og er ikke konfliktfylte i forhold til naturmangfold. Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt. Det henvises for øvrig til egen rapport for flere detaljer av temaet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kostnadene til tiltaket er anslått til ca. kr 5,5 mill. som må dekkes over handlingsplanen og ved inntekter fra massedeponiet.

Økte drifts- og vedlikeholdskostnader anslås til kr 70.000 pr år.

Grønnstruktur

I forhold til grønnstrukturutredningen ligger området innenfor 1 og 2 prioritet grøntområde, samt i utbygd område/område under utbygging.

I kommuneplanen er område avmerket med fremtidig hovedturvei, og den naturlige ferdssåren i dette området på det berørte partiet er langs gang/sykkelveien.

Infrastruktur

Mellom Skinnerheia og Kvernhusheia ligger en offentlig 160 mm pumpeledning for spillvann. Det blir behov for omlegging av ledningen over en mindre strekning. Det vurderes å erstatte

pumpeledningen med en selvfølgelig i ny gang- og sykkeltrasé. Tekniske planer må ivareta løsninger for dette.

Overvann kan føres direkte til terreng, slik situasjonen er i dag. I og med det planlegges boligbygging i reguleringsplan for B33, kan det bli behov for sluk og overvannsledninger i nederste del av traséen. Dette må løses i reguleringsplan og teknisk plan for B33.

Bussforbindelser blir lettere tilgjengelig med at gang/sykkelveien vil bedre atkomsten for mange ned til bussholdeplasser som er lokalisert ved Justvik skole.

Estetikk

Området i nord langs gang/sykkelveien vil få noen store skjæringer som skal sikres, men vil være lett synlige og skjæmme. Disse blir vanskelige å redusere i omfang da de er viktige i forhold til trafiksikkerheten i området inn til massedeponiet. Samtidig vil de bli forsøkt redusert til det helt nødvendige. Langs traseen for øvrig vil det bli noen partier med mindre skjæringer. Det vil bli noen partier på sør og østsiden av gang/sykkelveien som får fyllinger for å fylle ut noen forsenkninger. Disse vil bli jordkledd og sikret med rekkverk. Langs hele traseen vil det bli gatelys, som øker sikkerheten men vil for noen oppfattes som skjæmme.

Deponiet vil ha en utforming med en slak helning fra høyden på gang sykkelveien som ligger på kote + 69 imot nordøst til kote +60 i nordvest. Området skal arronderes med helning mot syd og avsluttes mot bunnen av terrenget som ligger på ca. kote + 37.

Skolesituasjonen

For skoleelevene vil snarveiene bli opprettholdt eller erstattet. Gang/sykkelveien for elever til Justvik skole og Havlimyra ungdomsskole vil ha den samme traseen forbi området som vist i situasjonskart. Gang/sykkelvei forbindelsen vil bedre forholdene for skoleelevene betraktelig med trafiksikker trase med slakere stigning enn i dag fra deres boligområder til skolen. Under anleggsperioden til massedeponiet vil det etableres en sikker kryssing forbi dette området.

Folkehelse

Planen vil bidra positivt til å fremme helse for befolkningen i området. Terskelen for å gå og sykle til skole og nærbutikk vil bli lavere. Planen bedrer tilgangen til grøntområdene og vil bedre tilgangen til bussholdeplasser ved Justvik skole.

Støy

Under anleggsperioden vil det bli noe støy, men det vil bli stilt krav til entreprenør som må følge retningslinjen T-1442, som gjelder retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.

Forurensning

Det er ikke registrert noe forurensning i grunnen i området. I forhold til fremtidig forurensning vil planen legge til rette for mindre bilbruk, og indirekte føre til mindre forurensning og mindre energibruk.

Overvannshåndtering

Overvann kan føres direkte til terreng, slik situasjonen er i dag. I og med det planlegges boligbygging i reguleringsplan for B33, kan det bli behov for sluk og overvannsledninger i nederste del av traséen. Dette må løses i reguleringsplan og teknisk plan for B33.

Oppsummering

Planforslaget legger til rette for en ny gang/sykkelvei som vil forbinde boligområdene nordøst for skolen på en mye mer trafiksikker måte enn i dag. Dagens situasjon er delvis via snarveier med bratte stigninger som bl.a. ikke egner seg for sykkel/rullestol eller barnevogn. Delvis er dagens skoleveien også langs trafikkert atkomstvei til boligområder. Denne planen har vært prioritert fram av velforeningen og skolen i sin tid.

Det er en fin mulighet å kombinere å motta masseoverskudd fra ett nytt boligområde nord for Justvik skole som kan deponeres i fremtidig gang/sykkelvei. Det er viktig å få prioritert fylling av masser i gang/sykkelveitraseen slik at denne kan realiseres fortest mulig. Samtidig legge planen til rette for å realisere et første byggetrinn uten at man er avhengig av mye steinfylling. Deponiområdet vil for en tid være et anleggsområde men skal etter sluttbruk tilbakeføres til naturområde. I anleggsfasen skal det etableres trafikksikre løsninger forbi området, og dette må kvalitetssikres ved erfaring når området tas i bruk.

Dagens snarveier i området må opprettholdes eller erstattes som viktige forbindelser mellom boligområdene.

Planforslaget anbefales lagt ut til offentlig ettersyn.

Saksbehandler: Jøran Syversen, dato 12.04.2019