

REFERAT Areal- og miljøudvalget d. 18-04-2024

Mødedato Torsdag d. 18. april 2024 kl. 08:45

Mødested Bystyresalen

Innholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	13
Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 4.4.2024.....	14
Buaneveien 60 - 83/45 - Søknad om dispensasjon for riving av eksisterende bebyggelse og oppførir	16
Østre Randøy 94, 88/16 - førstegangsbehandling av dispensasjon pbl§ 1-8 og kommuneplanens are	27
Herøya 313, 93/12 - klage på bygningsmyndighetens avslag på søknad om dispensasjon for forstøtr	30
Camping på kommunale friområder i Kristiansand - endring av lokal forskrift etter friluftslovens §1	33
Strategi for tilsynsvirksomhet etter plan og bygningsloven - Ny strategi for perioden 2024-2028.....	36
Årsrapport for området By- og stedsutvikling 2023.....	43
Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 18.4.2024.....	48

Punkt .: Møtedokumenter

Bilag

Notat CB-tomta Setesdalsveien 17 - ARMU 18-04-2024

Møteinnkalling Areal- og miljøutvalget 18.04.2024



PROTOKOLL AREAL- OG MILJØUTVALGET

Dato: 18.04.2024
Sted: Bystyresalen
Behandlede saker: 68/24 - 75/24
Møtets varighet: Kl. 08.45 til 13.50
Møteleder: Leder i utvalg Odd Nordmo

Til stede:

Odd Nordmo (H)
Vegard Kristian Møller Launes (H)
Christine Alveberg (V)
Atle Aasen (KRF)
Sigrid Moseid Øverland (KRF)
Andreas Rolf Kvist Jacobsen (FRP)
Robin Hansson (SV)
Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)
Ole Magne Omdal (SP)
Roy Fardal (PP)
Per Gunnar Salomonsen (SV) for

Forfall:

Kenneth Mørk (AP)

Til stede fra administrasjonen:

Byutviklingsdirektøren v/Harald Karlsen
Plan- og bygningssjefen
Byggesakslederen
Byingeniøren v/Gro Kathrine Solås
Parksjefen
Utvalgsssekretæren

Dessuten møtte:

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

Befaringer:

Sak 69/24 til 71/24 ble befart før møtestart.

68/24 Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 4.4.2024
(ark.nr. 2024000074)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 4.4.2024.
(Enst.)

69/24 Buaneveien 60 - 83/45 - Søknad om dispensasjon for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny bolig med garasje
(ark.nr. 2023033561)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget gir i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra plankrav, maksimal utnyttelsesgrad og plan- og bygningsloven § 1-8 vedrørende byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø. Det vises til vurderinger gjort i saksfremlegget.
(8/3)

Dispensasjonen gis på vilkår av at det tinglyses rettigheter for kommunen til å anlegge og skilte kyststi over eiendommen i en trasse som sikrer minimalt terrenginngrep og som godkjennes av grunneier. Skiltingen skal være dempet og tilpasset naturomgivelsene og øvrig bebyggelse.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget gir i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra plankrav, maksimal utnyttelsesgrad og plan- og bygningsloven § 1-8 vedrørende byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø. Det vises til vurderinger gjort i saksfremlegget. Dispensasjonen gis på vilkår av at det tinglyses rettigheter for kommunen til å anlegge og skilte kyststi over eiendommen.»

Høyre fremmet følgende tilleggsforslag:

«Dispensasjonen gis på vilkår av at det tinglyses rettigheter for kommunen til å anlegge og skilte kyststi over eiendommen i en trasse som sikrer minimalt terrenginngrep og som godkjennes av grunneier. Skiltingen skal være dempet og tilpasset naturomgivelsene og øvrig bebyggelse.»

MDG fremmet følgende forslag:

«Areal- og miljøutvalget avslår i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra plankrav, maksimal utnyttelsesgrad og plan- og bygningsloven § 1-8 vedrørende byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø, fordi vilkår for innvilgelse av dispensasjonene ikke foreligger. Det vises til råd fra byantikvaren.»

Voteringer:

Ved alternativ votering mellom plan- og bygnings sjefens innstilling og forslaget fra MDG, ble plan- og bygnings sjefens innstilling vedtatt med 8 mot 3 stemmer (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Per Gunnar Salomonsen (SV), Robin Hansson (SV)).

Høyres tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

70/24 Østre Randøy 94, 88/16 - førstegangsbehandling av dispensasjon pbl§ 1-8 og kommuneplanens arealdel
(ark.nr. 2022030118)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner omsøkt sjøbod, platting og brygge. Det gis dispensasjon fra § 1-8 om byggeforbud i strandsonen langs sjøen, plankrav i kommuneplan og kommuneplanens bestemmelse om størrelse på brygger. Det vises til at hensynene bak byggeforbud i strandsonen, plankravet og maksimal størrelse på brygger ikke blir vesentlig tilsidesatt. Området er allerede utbygget i vesentlig grad, og sjøboden, plattingen og brygga innordner seg i øvrig kulturmiljø, bebyggelse og kystlandskap på en naturlig måte. Det vises også til at området allerede er privatisert og bebygd i stor grad. Det vil videre være begrenset presedensvirkning, da de fleste av eiendommene i området har fått godkjent tilsvarende sjøboder, plattinger og/eller brygger på sine eiendommer.

Utvalget finner at fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene. Vi vektlegger fastboendes behov for praktiske løsninger, slik at vi kan ta hele kommunen i bruk, og sikre kulturmiljø gjennom å verne gjennom bruk. Utvalget viser til at bryggen er viktig for å sikre de fastboende tilgang til nødvendig transport hele året, samt at boden er nødvendig for å sikre nødvendig lagringsplass, og platting er nødvendig for vedlikehold av båt og utstyr. Utvalget viser også til historisk dokumentasjon i saksfremlegget, og anser omsøkte tiltak å være i tråd med historisk bruk.
(9/2)

Forslag:

Plan- og bygnings sjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet, kommuneplanens plankrav og kommuneplanens begrensninger på bryggeareal, jf. plan og bygningsloven § 19-2.

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

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

«Areal- og miljøutvalget godkjenner omsøkt sjøbod, platting og brygge. Det gis dispensasjon fra § 1-8 om byggeforbud i strandsonen langs sjøen,

plankrav i kommuneplan og kommuneplanens bestemmelse om størrelse på brygger. Det vises til at hensynene bak byggeforbud i strandsonen, plankravet og maksimal størrelse på brygger ikke blir vesentlig tilsidesatt. Området er allerede utbygget i vesentlig grad, og sjøboden, plattingen og brygga innordner seg i øvrig kulturmiljø, bebyggelse og kystlandskap på en naturlig måte. Det vises også til at området allerede er privatisert og bebyggt i stor grad. Det vil videre være begrenset presedensvirkning, da de fleste av eiendommene i området har fått godkjent tilsvarende sjøboder, plattinger og/eller brygger på sine eiendommer.

Utvalget finner at fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene. Vi vektlegger fastboendes behov for praktiske løsninger, slik at vi kan ta hele kommunen i bruk, og sikre kulturmiljø gjennom å verne gjennom bruk. Utvalget viser til at bryggen er viktig for å sikre de fastboende tilgang til nødvendig transport hele året, samt at boden er nødvendig for å sikre nødvendig lagringsplass, og plattning er nødvendig for vedlikehold av båt og utstyr. Utvalget viser også til historisk dokumentasjon i saksfremlegget, og anser omsøkte tiltak å være i tråd med historisk bruk.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble fellesforslag fra KRF, Høyre, FRP, SP og PP vedtatt med 9 mot 2 stemmer (Per Gunnar Salomonsen (SV), Robin Hansson (SV)).

71/24 Herøya 313, 93/12 - klage på bygningsmyndighetens avslag på søknad om dispensasjon for forstøtningsmur (ark.nr. 2023018506)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget tar klagen til følge og viser til plan- og bygningslovens §19-2. Utvalget mener tiltakene vil tilgjengeliggjøre området for allmennheten. I dag er ikke området tilgjengelig for noen.

Utvalget godkjenner derfor:

1. Rydding av stein og etablering av trapp. Det vil gjøre at allmennheten kan ta området i bruk, og komme inn med eksempelvis kajakk.
(10/1)
2. Forstøtningsmur. Denne vil forskjønne området, og være med på å sikre fjell.

Dermed mener utvalget at fordelene ved tiltakene er klart større enn ulempene, og at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt.
(6/5)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak av 14.06.2023. Klagen fra søker datert 03.07.2023 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

FRP og Høyre fremmet følgende forslag:

«Areal- og miljøutvalget tar klagen til følge og viser til plan- og bygningslovens §19-2. Utvalget mener tiltakene vil tilgjengeliggjøre området for allmennheten. I dag er ikke området tilgjengelig for noen.

Utvalget godkjenner derfor:

1. Rydding av stein og etablering av trapp. Det vil gjøre at allmennheten kan ta området i bruk, og komme inn med eksempelvis kajakk.
2. Forstøtningsmur. Denne vil forskjønne området, og være med på å sikre fjell.

Dermed mener utvalget at fordelene ved tiltakene er klart større enn ulempene, og at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling falt med 8 mot 3 stemmer (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Per Gunnar Salomonsen (SV), Robin Hansson (SV)).

FRP og Høyre sitt forslag inkludert pkt. 1 ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)).

FRP og Høyres forslag pkt. 2 ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Sigrid Moseid Øverland (KrF), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Per Gunnar Salomonsen (SV), Robin Hansson (SV), Christine Alveberg (V)).

72/24 Camping på kommunale friområder i Kristiansand - endring av lokal forskrift (endringsforskrift) etter friluftslovens §15 (ark.nr. 2020107621)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Bystyret vedtar endringsforskrift om atferdsregler etter friluftslovens §15 for Kristiansand kommune
2. Virkningsdato for endringsforskriften settes til 01.05.2024 (Enst.)

Telting i inntil 2 døgn, i tråd med friluftslovens paragraf 9, er tillatt i Jegersberg.
(8/3)

Telting i inntil 2 døgn, i tråd med friluftslovens paragraf 9, er tillatt på Odderøya.
(6/5)

Telting i inntil 2 døgn, i tråd med friluftslovens paragraf 9, er tillatt i Baneheia. (7/4)

Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. Bystyret vedtar endringsforskrift om atferdsregler etter friluftslovens §15 for Kristiansand kommune
2. Virkningsdato for endringsforskriften settes til 01.05.2024.»

MDG og Venstre fremmet følgende 3 forslag:

1. «Telting i inntil 2 døgn, i tråd med friluftslovens paragraf 9, er tillatt i Jegersberg.»
2. «Telting i inntil 2 døgn, i tråd med friluftslovens paragraf 9, er tillatt på Odderøya.»
3. «Telting i inntil 2 døgn, i tråd med friluftslovens paragraf 9, er tillatt i Baneheia.»

Voteringer:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

MDG og Venstres tilleggsforslag nr. 1 ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer (Odd Nordmo (H), Vegard Kristian Møller Launes (H), Atle Aasen (KrF)).

MDG og Venstres tilleggsforslag nr. 2 ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Andreas Rolf Kvist Jacobsen (Frp), Odd Nordmo (H), Vegard Kristian Møller Launes (H), Atle Aasen (KrF), Sigrid Moseid Øverland (KrF)).

MDG og Venstres tilleggsforslag nr. 3 ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer (Odd Nordmo (H), Vegard Kristian Møller Launes (H), Atle Aasen (KrF), Sigrid Moseid Øverland (KrF)).

73/24 Strategi for tilsynsvirksomhet etter plan og bygningsloven 2024-2028
(ark.nr. 2020067787)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

Bystyret godkjenner ny Strategi for tilsynsvirksomhet etter plan- og bygningsloven, og reviderte veiledere for fastsettelse av tvangsmulkt. (Enst.)

Forslag:

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

«Bystyret godkjenner ny Strategi for tilsynsvirksomhet etter plan- og bygningsloven, og reviderte veiledere for fastsettelse av tvangsmulkt.»

PP fremmet følgende tilleggsforslag:

«Tiltak som ikke er tydelig beskrevet i lov, og som ikke sjenerer naboer, eller er ikke stor fare for liv og helse, skal ikke forfølges på prinsipielt grunnlag.

Det skal etter hver sak som avdeling for ulovlighetsoppfølging forfølger, sendes ut et anonymt skjema for evaluering av den berørte part etter at saken er avsluttet. Sammendrag sendes til politisk utvalg en gang hvert år.

Endre veiledende fra 20 år til 5 år I strategidokumentet. (Side 4 punkt a)

Størrelse på overtredelsesgebyr vedtas av AMU.

AMU ber adm. lage noen forslag til akseptkriterier som de presenterer for utvalget. Det viktige er kombinasjonen av sannsynlighet og konsekvens. Dette gjelder for alle prioriteringene, (Pri 1 osv).»

KRF fremmet følgende forslag:

«Areal- og miljøutvalget vedtar følgende tillegg til retningslinjene om fastsettelse av tvangsmulkt:

Ved den konkrete vurderingen av størrelsen på tvangsmulkten skal det legges vekt på om parten er privat eller profesjonell, herunder den økonomiske konsekvensen for parten, størrelsen på tiltaket, alvorligheten av ulovligheten og graden av skyld.»

Voteringer:

Byutviklingsdirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Forslagene fra PP og KRF ble ikke votert over og følger saken som oversendelsesforslag.

74/24 Årsrapport for området By- og stedsutvikling 2023 (ark.nr. 2024007743)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget tar årsrapport for området by- og stedsutvikling for 2023, til orientering.
(Enst.)

Utvalget ber administrasjonen redegjøre for hvor mange kWp installert effekt fra solenergi som har blitt installert som konsekvens av de vedtak som er fattet av bystyret i perioden 2019-2023 i reguleringsaker.
(Enst.)

Utvalget ber administrasjonen om en tilbakemelding på hvorvidt Klimaomstillingsfondet bidrar til måloppnåelse, samt en oversikt over tildelinger i perioden 2019-2023.
(Enst.)

Forslag:

Byutviklingsdirektøren fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget tar årsrapport for området by- og stedsutvikling for 2023, til orientering.»

SV fremmet følgende 2 forslag:

1. «Utvalget ber administrasjonen redegjøre for hvor mange kWp installert effekt fra solenergi som har blitt installert som konsekvens av de vedtak som er fattet av bystyret i perioden 2019-2023 i reguleringsaker.»
2. «Utvalget ber administrasjonen om en tilbakemelding på hvorvidt Klimaomstillingsfondet bidrar til måloppnåelse, samt en oversikt over tildelinger i perioden 2019-2023.»

Voteringer:

Byutviklingsdirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

SV sitt forslag nr. 1 ble enstemmig vedtatt.

SV sitt forslag nr. 2 ble enstemmig vedtatt.

75/24 Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 18.4.2024
(ark.nr. 2024000074)**Areal- og miljøutvalgets vedtak:**

Areal- og miljøutvalget tar referatsakene til orientering.
(Enst.)

Eventuelt:

Plan- og bygnings sjefen gav en kort orientering om framdrift på midlertidige og permanente tiltak på CB-tomta. Det legges opp til et åpent innbyggermøte i forbindelse med utvalgets siste møte før ferien 20. juni.

Utvalget sluttet seg til dette.

Repr. Ole Magne Omdal (SP):

1. Status mulighetsstudie Øvre Slettheia
2. Fellingstillatelse av skadefugl

Parksjefen vil komme tilbake med redegjørelse for begge spørsmålene i utvalgets neste møte.

Repr. Vegard Launes (H):

1. Status på planlagt lekeplass på Tangvall, og utforming av eksisterende lekeplasser
2. Veiarbeid Stauslandsveien/Føreidveien

Parksjefen svarte ut spørsmålet om lekeplass.

Virksomhetsleder, vei svarte ut spørsmål om Stauslandsveien/Føreidveien. Arbeidet er planlagt ferdigstilt innen utgangen av april.

Repr. Odd Nordmo (H):

Vedr. henvendelse om nedskilting fra 60 til 50 ved Sødal. Foreslås å utsett til neste møte hvor fylkeskommunen og Vegvesent kommer.

Møtet hevet.

Punkt .: Behandling av utvalgssak

Punkt 68/24: Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 4.4.2024

Bilag

Protokoll Areal- og miljøutvalget 04.04.2024



Dato 2. april 2024
Saksnr.: 2024000074-30
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
18.04.2024

Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 4.4.2024

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 4.4.2024.](#)

Sammendrag

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Punkt 69/24: Buaneveien 60 - 83/45 - Søknad om dispensasjon for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny bolig med garasje

Bilag

- 1_1 Følg brev søknad
- 1_2 Søknad om dispensasjon_1
- 1_3 Søknad om dispensasjon_2
- 1_4 Redegjørelse arealer
- 1_5 Estetisk redegjørelse
- 1_6 Redegjørelse for arealbehov fra tiltakshaver
- 2_1 Situasjonkart
- 2_2 Fasade nordvest
- 2_3 Fasade nordøst
- 2_4 Fasade sørvest
- 2_5 Fasade sørøst
- 2_6 Plantegning Uetg
- 2_7 Plantegning 1etg
- 2_8 Plantegning 2etg
- 2_9 Snitt_1
- 2_10 Snitt_2
- 2_11 Foto eksisterende bolig
- 2_12 Fotomontasje ny bolig og eksisterende bolig
- 2_13 Fotomontasje ny bolig
- 3_1 Uttalelse parkvesenet
- 3_2 Uttalelse byantikvaren
- 3_3 Ansvarlig søkers kommentar til byantikvarens uttalelse



Dato 4. april 2024
Saksnr.: BYGG-23/03650-13
Saksbehandler Lise Grundeland
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang

Areal- og miljøutvalget

Møtedato

18.04.2024

Buaneveien 60 - 83/45 - Søknad om dispensasjon for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny bolig med garasje

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget gir i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra plankrav, maksimal utnyttelsesgrad og plan- og bygningsloven § 1-8 vedrørende byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø. Det vises til vurderinger gjort i saksfremlegget. Dispensasjonen gis på vilkår av at det tinglyses rettigheter for kommunen til å anlegge og skilte kyststi over eiendommen.

Sammendrag

Det søkes om dispensasjon fra plankrav, maksimal utnyttelsesgrad, samt fra plan- og bygningsloven § 1-8 vedrørende byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø, for riving og oppføring av bolig og garasje på eiendommen Buaneveien 60.

Eiendommen ligger innenfor arealformål *LNF-spredd nærværende*, og innenfor temakart kulturmiljø. Det er ønskelig å rive eksisterende bolig og garasje, og oppføre ny bolig og garasje.

Byantikvaren fraråder at det gis dispensasjon. Hun vurderer at bygningen vil ruve i terrenget, vil utgjøre et svært synlig fremmedelement og at tiltaket vil gi uheldig presedens.

Plan- og bygningssjefen mener tiltaket er godt tilpasset til terrenget. Bebyggelsen blir liggende for seg selv, noe tilbaketrasket fra resten av bebyggelsen i området som er markert i temakartet kulturmiljø. Arkitekten og tiltakshaver har hatt fokus på å dempe fjernvirkningen av prosjektet, ta vare på vegetasjon, steinmurer og svaberg på tomten, og å tilpasse bygningen til de forskjellige terrengnivåene på eiendommen. Når det gjelder utnyttelsesgrad, vektlegger plan- og bygningssjefen at søknaden er sendt inn før vedtak av ny kommuneplan, og at tiltaket er prosjektert etter den gamle kommuneplanen. Eiendommen lå da innenfor arealformål *LNF*, og innenfor hensynssone kulturmiljø. Begrensningen på areal er en ny bestemmelse som først er tatt inn i den nye kommuneplanen. Det bør stilles vilkår om tinglyste rettigheter for kommunen til å anlegge og skilte kyststi over eiendommen.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

- 1_1 Følg brev søknad
- 1_2 Søknad om dispensasjon_1
- 1_3 Søknad om dispensasjon_2
- 1_4 Redegjørelse arealer
- 1_5 Estetisk redegjørelse
- 1_6 Redegjørelse for arealbehov fra tiltakshaver
- 2_1 Situasjonsskart
- 2_2 Fasade nordvest
- 2_3 Fasade nordøst
- 2_4 Fasade sørvest
- 2_5 Fasade sørøst
- 2_6 Plantegning Uetg
- 2_7 Plantegning 1etg
- 2_8 Plantegning 2etg
- 2_9 Snitt_1
- 2_10 Snitt_2
- 2_11 Foto eksisterende bolig
- 2_12 Fotomontasje ny bolig og eksisterende bolig
- 2_13 Fotomontasje ny bolig
- 3_1 Uttalelse parkvesenet
- 3_2 Uttalelse byantikvaren
- 3_3 Ansvarlig søkers kommentar til byantikvarens uttalelse

Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Området omfattes av kommuneplan for Kristiansand 2024-2035. Planid 4204-1600. Vedtatt 28.02.2024. Formål: LNF og LNF-spredd nåværende (der bebyggelsen plasseres). Temakart som berører eiendommen:

- T5 Grønnstruktur (fremtidig kyststi over eiendommen)
- T8 Kulturmiljø (eiendommen ligger ikke innenfor bestemmelsesområdene #1 og #2 for kulturmiljø)

Eksisterende forhold

Eiendommen har et areal på ca. 2780 m². Eiendommen er bebygd med en enebolig, garasje, sjøbod, brygger og to mindre boder. Eiendommen har atkomst fra Buaneveien.

Søknaden

Det søkes om å rive eksisterende bolig og garasje på eiendommen, og oppføre ny bolig med integrert garasje. Den nye bebyggelsen plasseres i hovedsak på samme sted som eksisterende bebyggelse.



Eksisterende



Omsøkt



Omsøkt vs. eksisterende

Eksisterende bebyggelse er oppgitt å ha totalt BYA på 206 m², noe som tilsvarer en utnyttelsesgrad på 7,1%. Ny bebyggelse er oppgitt å ha BYA på totalt 480 m². Totalt BYA, inkludert eksisterende sjøbod som beholdes, blir på 506 m². Dette tilsvarer en utnyttelsesgrad på 17,4%.

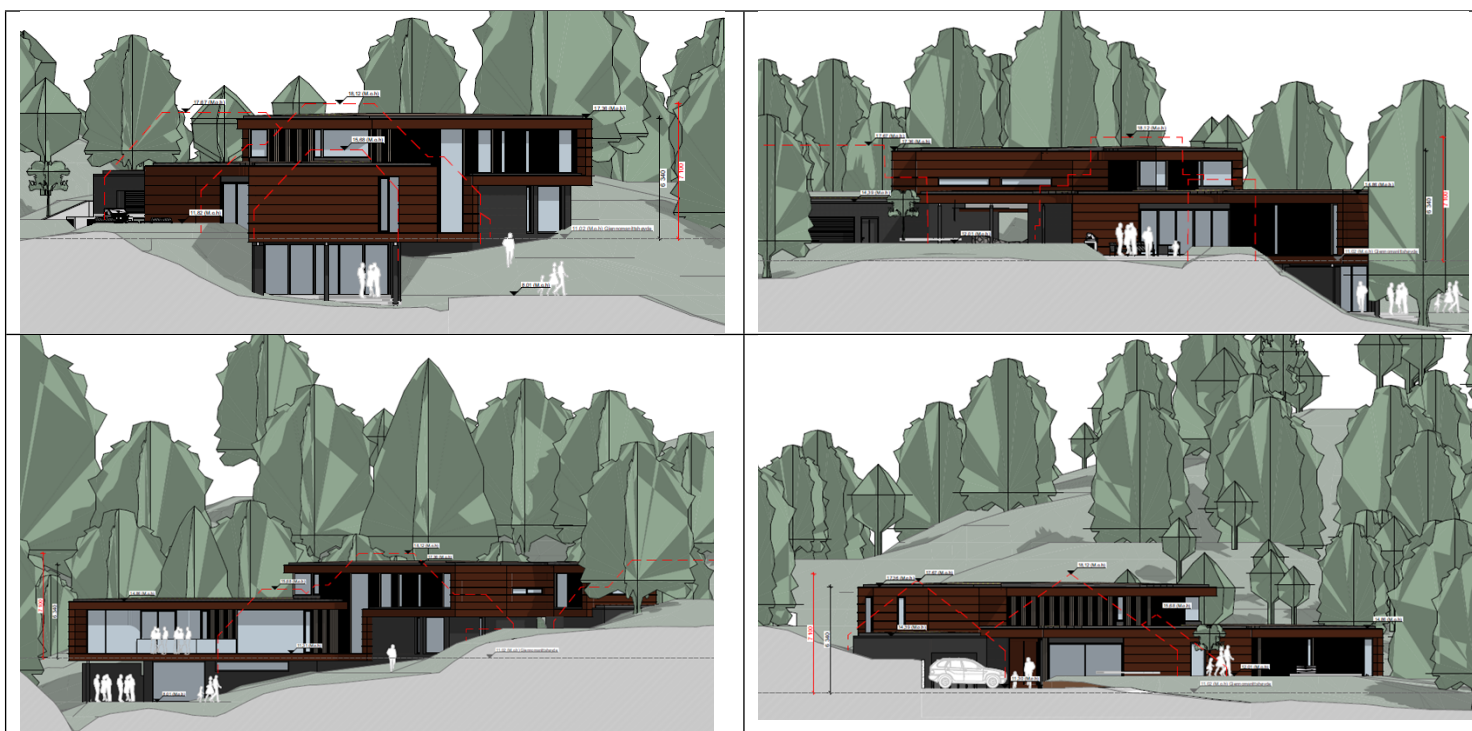
Tomten ligger i en vestvendt helning ned mot en liten bukt avsides fra fjorden. Eiendommen ligger for seg selv, skjermet av vegetasjon og terreng/landskap fra øvrig bebyggelse i området. Eiendommen har bare én nabo, gnr. 83 bnr. 5. Hjemmelshaver på naboeiendommen har signert på samtykkeerklæring for plassering som omsøkt. Tiltaket har ikke konsekvenser for sol- eller utsiktsforhold for nabo.

Eksisterende bolig er fra 1983. Ansvarlig søker/tiltakshaver har vurdert at bygningsmassen er lite egnet til ombygging og tilpasning til dagens behov.

Omsøkt tiltak består av én sammenhengende bygningsmasse. Ved utforming av bebyggelsen har det vært fokus på terrengtilpasning. Bygningsmassen er delt opp for å gi plass til eksisterende steinmur (som bevares). Dette gjør også at man unngår unødvendige terrenginngrep. Forskyvning/oppdeling av bygningsmassen lager gode uterom rundt bebyggelsen, og flere overganger mellom ute og inne.

Bygningen har dype takutstikk og forskyvninger som bidrar til å redusere refleksjon fra glassfasadene. Bygget blir delvis kledd med cortenstålplater. Disse får en rustet patina, og vil gjøre at bygget glir inn i omgivelsene.

Eksisterende bolig har saltak, mens det nye bygget oppføres med flatt tak. Taket på det nye bygget vil ligge lavere enn mønet på eksisterende bolig. Taket dekkes med sedum, en plante/staude som lagrer vann i blader og/eller stengler.





Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Søknaden er oversendt Statsforvalteren i Agder, parkvesenet og byantikvaren for uttalelse.

1. Statsforvalteren i Agder har ikke kommet med noen uttalelse til saken.

2. Parkvesenet har ingen merknader til tiltaket.

3. Byantikvaren skriver blant annet:

«(...) Selv om det har kommet til nyere bebyggelse i Buane de siste tiårene, er området fortsatt et verdifullt kulturmiljø. Alle nyere tiltak, også boligen som vurderes revet, er tilpasset kulturmiljøet både i plassering i terreng og hva utforming (takvinkel, type kledning, farge) angår. Buane er det av de best bevarte, mest tilgjengelige og minst privatiserte kystområdene som finnes nær Kristiansand. (...)

Tiltaket er ifølge søker gitt et moderne formuttrykk og åpenhet mot landskapet, uten at dette går på bekostning av terreng og omgivelser. Det bestrides ikke at bygningen kan ha kvaliteter i seg selv, men i et kulturmiljø av denne typen vil bygningen ha vesentlige negative innvirkninger på sammenheng og helhet, og på generell opplevelsesverdi. De omfattende terrenginngrepene vurderes som spesielt alvorlige. Etasjeskiller hevet over bakken på søyler vurderes også som et fremmedelement i denne konteksten

Byantikvarens vurdering er at bygningen vil ruve over terrenget, vil utgjøre et svært synlig fremmedelement, og at tiltaket mer generelt vil ha en presedenseffekt som det er vanskelig å undervurdere.

Tiltaket frarådes på det sterkeste. (...)

Det vises til uttalelsen i sin helhet.

Ansvarlig søkers kommentar til byantikvarens uttalelse

Ansvarlig søker har sendt inn kommentar til byantikvarens uttalelse. Kommentaren er gitt som en punktvis oppsummering av byantikvarens uttalelse, med ansvarlig søkers kommentarer til disse. Under gjengis hovedpunktene. Kommentaren kan leses i sin helhet i sakens dokumenter.

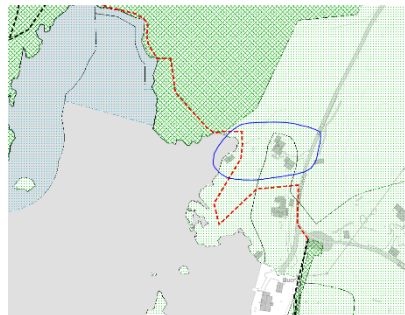
- *Den eksisterende boligen fra 80-tallet har ingen kulturhistorisk verdi eller interesse.*
- *Det omsøkte tiltaket ligger helt for seg selv. Fokuset har vært å dempe fjernvirkning av prosjektet, ta vare på vegetasjon, steinmur og svaberg på tomten.*
- *Den nye boligen er designet med utgangspunkt i tiltakshavers ønske om å bevare denne muren [eksisterende], vegetasjonen, trærne og naturtomten i størst mulig grad.*
- *Plasseringen av boligen har ingen betydning for allmennhetens interesser, eller opplevelsen av kulturmiljøet, da den plasseres der eksisterende bolig står i dag.*
- *Eiendommen ligger skjermet av terrenget i forhold til bebyggelsen på Buane, og verken dagens bolig eller omsøkt tiltak er synlig fra Buane.*
- *Prosjektet bygger på samme logikk, virkemidler og tilnærming til terrengetilpasning som Villa FR14 på Andøya – nominert til byggeprisen 2023.*
- *Det er forskjell på corténstål. Erfaringsmessig får den ofte en brun/svart farge.*
- *Tiltaket vender vekk fra bebyggelsen på Buane, og tiltaket er ikke synlig fra annet sted enn fra sjøsiden inne i vika.*
- *Tiltaket er utformet slik at terrenginngrepene blir minimale.*

Plan- og bygningssjefens kommentar til byantikvarens uttalelse

I den nye kommuneplanen ligger eiendommen innenfor område 11ø i temakart for kulturminner. Det er ikke lagt bestemmelsesområde #1 eller #2 i dette området. I planbeskrivelsen står det følgende om område 11ø:

«11ø Buane: Tun med bebyggelse fra 1800-tall, sammenheng natur/kultur, steinsettinger langs kysten.»

I den nye kommuneplanen er det vist kyststi over eiendommen. Det foreslås å stille vilkår om at det gis rettigheter til å etablere og merke kyststi over eiendommen.



Dispensasjonsvurdering

Tiltaket som er omsøkt er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 (byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø), kommuneplanens §§ 2 (plankrav) og 29 4.punkt (maks utnyttelsesgrad).

Tiltakshaver har hatt forhåndskonferanse i forbindelse med tiltaket, og tiltaket er omsøkt og prosjektert etter forrige kommuneplan. Etter at ny kommuneplan ble vedtatt, ble arealformålet der bebyggelsen plasseres endret fra LNF til LNF spredt nåværende med tilhørende bestemmelse om maksimal utnyttelsesgrad.

Hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra er:

1. Pbl §1-8

I 100- metersbeltet skal det tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser. Hensynet skal således ivareta allmennhetens frie ferdsel i strandsonen og unngå privatisering av denne.

2. Plankrav

Hensynet bak krav om reguleringsplan er at det skal sikres en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i det aktuelle området. Plankrav skal sikre at saken blir forsvarlig opplyst, og at de aktuelle interesser blir vurdert i et helhetsperspektiv. Plankrav gir også styring med den samlede arealutnyttelsen i området.

3. Maksimal utnyttelse

Hensynet bak bestemmelsen om maksimal utnyttelsesgrad er å begrense bygningsmassen på eiendommene. Dette skal blant annet ivareta hensynet til dyrka mark, myr, kulturlandskap, biologisk mangfold, automatisk fredede kulturminner og friluftsinnteresser.

Ansvarlig søker begrunnelse for dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8, kommuneplanens §§ 2 og 29 vedrørende henholdsvis plankrav og maksimal utnyttelsesgrad. Det er i tillegg søkt om dispensasjon fra arealformål LNF og maksimal størrelse på garasje etter den gamle kommuneplanen. Etter vedtak av den nye kommuneplanen, er det ikke lenger behov for dispensasjon fra arealformål og maksimal garasjestørrelse, og søknad om dette vurderes ikke videre.

Ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjon kan leses i sin helhet i sakens dokumenter. Begrunnelsen er oppsummert under:

1. Pbl § 1-8

- Bygningsmassen samles og oppføres på samme sted som eksisterende bolig.
- Tiltaket kommer ikke i konflikt med viktige friluftsinnteresser, eller andre viktige allmenne hensyn som skal ivaretas for å fremme god arealbruk.
- Ny bolig plasseres i samme avstand fra sjø som dagens bolig.
- Omsøkte tiltak er ikke til hinder for markert kyststi, da tiltaket er plassert på samme sted som eksisterende bolig.
- Omsøkte bolig er utformet med tanke på å bevare viktige naturelementer på eiendommen.
- Deler av bygget lander på søyler som minimerer terrenginngrep.

2. Plankrav (kommuneplan § 2)

- Tiltaket medfører ingen endring i antall boenheter.
- Omsøkte tiltak er en del av et veletablert boligområde utenfor sentrum.
- Omsøkte tiltak gir ikke særlig høy utnyttelse på eiendommen.

3. Maksimal utnyttelse (kommuneplan § 29)

«I den nye kommuneplanen er det definert en maks BYA for boligeiendommer på 300 m². Dette innebærer at man kan bygge en bolig i størrelsesorden 600-700 m² i tråd med bestemmelsen. Omsøkt tiltak er i denne størrelsen, men BYA er 480 m². Bakgrunnen for dette er at boligen er tilpasset terrenget, og avtrappet i høyde slik at den skal ligge lavest mulig i terrenget. I tillegg er huset og garasjen forbundet med en bro, slik at man kan bevare eksisterende steinmur på stedet. Disse grepene øker BYA, selv om huset er i størrelsesorden slik bestemmelsene i ny kommuneplan åpner for. I tillegg har tiltakshaver behov for å jobbe hjemmefra, og han har et annet plassbehov for sin arbeidsplass enn et ordinært hjemmekontor. Disse behovene er det redegjort for i et eget vedlegg.»

Av fordeler og ulemper anfører ansvarlig søker følgende:

- + Reduksjon i antall bygningskropper i 100-metersbeltet.
- + Lav utnyttelsesgrad.
- + Ingen endret bruk.
- + Ingen økt privatisering.
- + Allemnnehetes interesser berøres ikke.
- + Planlagt med tanke på terrengtilpasning og landskapsestetikk.

- + Lavere tak enn eksisterende bebyggelse.
 - + Skånsomt plassert i terrenget for å unngå unødvendig sprenging.
 - + Dype takstikk reduserer refleksjon fra glassfasader.
 - + Materialbruk og utforming demper fjernvirkningen.
 - + Utvidelsen skjer bort fra sjøen.
 - + Tiltaket gir ingen konsekvenser for nabo med tanke på innsyn, sol- eller utsiktsforhold.
 - + Tiltaket kommer ikke i konflikt med friluftsjessinteresser eller naturmangfold.
 - + Økt arkitektonisk kvalitet.
 - + Vesentlig oppgradering av bygningsmasse med hensyn til energibruk.
 - + Ingen negativ presedensvirkning.
- Noe økning i fasade mot sjø.

Plan- og bygningssjefens vurdering:

Tiltaket er plassert i terrenget på en slik måte at det kun vil være synlig fra sjøsiden inne i vika. Plan- og bygningssjefen mener tiltaket er godt tilpasset terrenget. Materialene er valgt for å redusere fjernvirkningen av bygningen. Den nye bygningen vil erstatte eksisterende bygningsmasse, og vil dermed ikke øke det bebygde preget.

Boligen ligger for seg selv, og vil ikke kunne sees fra øvrig bebyggelse på Buane. Plan- og bygningssjefen mener det er av større betydning at tiltaket tilpasses terrenget og nærheten til sjøen, enn til bebyggelsen i området ellers. Den nye bygningen er redusert i høyden i forhold til eksisterende bebyggelse. Bygningsmassen er strukket utover terrenget fremfor å bygge i høyden slik at man unngår større terrenginngrep og høydevirkning. Det legges ikke opp til flere boenheter.

I kommuneplanen er det tegnet inn manglende forbindelse for kyststi over eiendommen. I henhold til planbeskrivelsen for kommuneplanen skal dette forstås som en intensjon om kyststi gjennom området, ikke konkret plassering. Traseén for kyststien er altså ikke fastlagt konkret i området, men det er et mål å sikre en sammenhengende kyststi i hele kommunen. Endelig plassering kan fastsettes gjennom reguleringsplan eller planlegging i kommunal regi og etter avtale med grunneier. Kyststien gir hele befolkningen tilgang til strandsonen. Oppføring av bebyggelsen som omsøkt vil ikke hindre muligheten for å legge kyststi gjennom området.

Eksisterende bolig er fra 1980-tallet, og vil kreve vesentlig ombygging og endringer for å kunne tilfredsstille dagens tekniske krav og tiltakshavers behov/ønsker. Den nye boligen legges til rette slik at alle hovedfunksjoner ligger på inngangsplanet. Bygningsmassen utføres etter dagens tekniske krav, og vil redusere energiforbruket betraktelig.

Bebyggelsen overskrider maksimal utnyttelse i kommuneplanen. Tiltakshaver har sendt inn en begrunnelse for behov for arealer, og det vises til denne i sin helhet (vedlagt). Bebyggelsen er strukket noe utover for å tilpasse bygningsmassen til omkringliggende terrenget og landskap, samt å unngå høydevirkning. Plan- og bygningssjefen legger videre vekt på at tiltaket er omsøkt og prosjektert etter den gamle kommuneplanen, der det ikke var begrensninger i bebygd areal. Videre vurderes det at tiltaket er utformet for å ivareta eksisterende steinmur, tilpasses omkringliggende terrenget og unngå unødvendige terrenginngrep, samt redusere fjernvirkning og synlighet fra sjøen. Bygget ligger delvis skjult bak en fjellknaus, og vil være lite synlig for andre.

Plan- og bygningssjefen mener det er lagt ned mye arbeid i å få tiltaket tilpasset både til tiltakshavers ønsker og behov og til terrenget, allmennhetens interesser knyttet til plassering i 100-metersbeltet, fjernvirkning mv. Bygget vil bli mindre synlig fra sjøen, det vil ikke endre allmennhetens bruk av området, og det blir ingen flere boenheter eller økt press på infrastruktur. Prosjektet er større enn man legger opp til i ny kommuneplan, men plan- og bygningssjefen vektlegger at tiltaket er prosjektert og omsøkt før den nye kommuneplanen ble vedtatt. Denne saken vil derfor i liten grad kunne gi uheldig

presedens for andre saker. Plan- og bygningssjefen kan ikke se at tiltaket medfører samfunnsmessige ulemper eller ulemper for allmennheten.

Konklusjon:

På bakgrunn av ovenstående vurderinger mener plan- og bygningssjefen at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra. Fordelene synes også klart større enn ulempene. Plan- og bygningssjefen mener imidlertid at det er viktig å sikre rettigheter for eventuell kyststi over eiendommen, og anbefaler areal- og miljøutvalget å stille dette som vilkår for dispensasjon.

Punkt 70/24: Østre Randøy 94, 88/16 - førstegangsbehandling av dispensasjon pbl§ 1-8 og kommuneplanens arealdel

Bilag

Departementets behandling av klage

Fylkesmannens avvisning av klage

Fylkesmannens svar på søknadsplikt

Byggesaksleders svar til Bakka

Brev fra Bakka om at arbeider igangsettes

Fylkesmannen vedtak av 17 sept 08

Saksprotokoll Byutviklingsstyret 22 nov 07

Kart vedlagt gammel sak

Fylkesmannens vedtak på klage i 2007

Østre Randøy 94 88/16 - grenser

Østre Randøy 94 88/16/0/0, bod, brygge og platting - uttalelse fra byantikvaren

Planskisse

SvarPaaNabovarsel (24)

Søknadsbrev

Situasjonskart

Skibbu fra sør m_mål

Skibbu fra vest m_mål.

Skibbu fra øst m_mål

Skibbu fra nord m_mål

Bilder



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022030118
Saksbehandler Gudveig Tønnesøl Dalaker

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	18.04.2024	70/24

ØSTRE RANDØY 94, 88/16 - FØRSTEGANGSBEHANDLING AV DISPENSASJON PBL§ 1-8 OG KOMMUNEPLANENS AREALDEL

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 18.04.2024 SAK 70/24

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner omsøkt sjøbod, platting og brygge. Det gis dispensasjon fra § 1-8 om byggeforbud i strandsonen langs sjøen, plankrav i kommuneplan og kommuneplanens bestemmelse om størrelse på brygger. Det vises til at hensynene bak byggeforbud i strandsonen, plankravet og maksimal størrelse på brygger ikke blir vesentlig tilsidesatt. Området er allerede utbygget i vesentlig grad, og sjøboden, plattingen og brygga innordner seg i øvrig kulturmiljø, bebyggelse og kystlandskap på en naturlig måte. Det vises også til at området allerede er privatisert og bebygget i stor grad. Det vil videre være begrenset presedensvirkning, da de fleste av eiendommene i området har fått godkjent tilsvarende sjøboder, plattinger og/eller brygger på sine eiendommer.

Utvalget finner at fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene. Vi vektlegger fastboendes behov for praktiske løsninger, slik at vi kan ta hele kommunen i bruk, og sikre kulturmiljø gjennom å verne gjennom bruk. Utvalget viser til at bryggen er viktig for å sikre de fastboende tilgang til nødvendig transport hele året, samt at boden er nødvendig for å sikre nødvendig lagringsplass, og platting er nødvendig for vedlikehold av båt og utstyr. Utvalget viser også til historisk dokumentasjon i saksfremlegget, og anser omsøkte tiltak å være i tråd med historisk bruk.
(9/2)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet, kommuneplanens plankrav og kommuneplanens begrensninger på bryggeareal, jf. plan og bygningsloven § 19-2.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og

dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

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

«Areal- og miljøutvalget godkjenner omsøkt sjøbod, plattning og brygge. Det gis dispensasjon fra § 1-8 om byggeforbud i strandsonen langs sjøen, plankrav i kommuneplan og kommuneplanens bestemmelse om størrelse på brygger. Det vises til at hensynene bak byggeforbud i strandsonen, plankravet og maksimal størrelse på brygger ikke blir vesentlig tilsidesatt. Området er allerede utbygget i vesentlig grad, og sjøboden, plattningen og brygga innordner seg i øvrig kulturmiljø, bebyggelse og kystlandskap på en naturlig måte. Det vises også til at området allerede er privatisert og bebygget i stor grad. Det vil videre være begrenset presedensvirkning, da de fleste av eiendommene i området har fått godkjent tilsvarende sjøboder, plattninger og/eller brygger på sine eiendommer.

Utvalget finner at fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene. Vi vektlegger fastboendes behov for praktiske løsninger, slik at vi kan ta hele kommunen i bruk, og sikre kulturmiljø gjennom å verne gjennom bruk. Utvalget viser til at bryggen er viktig for å sikre de fastboende tilgang til nødvendig transport hele året, samt at boden er nødvendig for å sikre nødvendig lagringsplass, og plattning er nødvendig for vedlikehold av båt og utstyr. Utvalget viser også til historisk dokumentasjon i saksfremlegget, og anser omsøkte tiltak å være i tråd med historisk bruk.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble fellesforslag fra KRF, Høyre, FRP, SP og PP vedtatt med 9 mot 2 stemmer (Per Gunnar Salomonsen (SV), Robin Hansson (SV)).

19.04.2024

Punkt 71/24: Herøya 313, 93/12 - klage på bygningsmyndighetens avslag på søknad om dispensasjon for forstøtningsmur

Bilag

Søknad om rammetillatelse

Dispensasjonssøknad

Situasjonsplan og snitt-tegning mur

Uttalelse fra parkvesenet

Korrigert uttalelse fra parkvesenet

Varsel om delvis avslag på omsøkte dispensasjoner

Tilbakemelding fra søker på brev hvor det varsles avslag

Vedtak utvidelse av terrasse og forstøtningsmur ved sjø

Klage på avslag på deler av søknad

Bestemmelser til reguleringsplan for Herøya

Plankart reguleringsplan for Herøya



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023018506
Saksbehandler Linn Johannessen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	16.11.2023	12/23
2 Areal- og miljøutvalget	18.04.2024	71/24

HERØYA 313, 93/12 - KLAGE PÅ BYGNINGSMYNDIGHETENS AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FORSTØTNINGSMUR

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 18.04.2024 SAK 71/24

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget tar klagen til følge og viser til plan- og bygningslovens §19-2. Utvalget mener tiltakene vil tilgjengeliggjøre området for allmennheten. I dag er ikke området tilgjengelig for noen.

Utvalget godkjenner derfor:

1. Rydding av stein og etablering av trapp. Det vil gjøre at allmennheten kan ta området i bruk, og komme inn med eksempelvis kajakk.
(10/1)

2. Forstøtningmur. Denne vil forskjønne området, og være med på å sikre fjell.

Dermed mener utvalget at fordelene ved tiltakene er klart større enn ulempene, og at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt.
(6/5)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«Areal- og miljøutvalget opprettholder Plan- og bygningssjefens vedtak av 14.06.2023. Klagen fra søker datert 03.07.2023 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

FRP og Høyre fremmet følgende forslag:
«Areal- og miljøutvalget tar klagen til følge og viser til plan- og bygningslovens §19-2. Utvalget mener tiltakene vil tilgjengeliggjøre området for allmennheten. I dag er ikke området tilgjengelig for noen.»

Utvalget godkjenner derfor:

1. Rydding av stein og etablering av trapp. Det vil gjøre at allmennheten kan ta området i bruk, og komme inn med eksempelvis kajakk.
2. Forstøtningsmur. Denne vil forskjønne området, og være med på å sikre fjell.

Dermed mener utvalget at fordelene ved tiltakene er klart større enn ulempene, og at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling falt med 8 mot 3 stemmer (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Per Gunnar Salomonsen (SV), Robin Hansson (SV)).

FRP og Høyre sitt forslag inkludert pkt. 1 ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)).

FRP og Høyres forslag pkt. 2 ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Sigrid Moseid Øverland (KrF), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Per Gunnar Salomonsen (SV), Robin Hansson (SV), Christine Alveberg (V)).

19.04.2024

Punkt 72/24: Camping på kommunale friområder i Kristiansand - endring av lokal forskrift etter friluftslovens §15

Bilag

Vedtak byst, 24042024, Sak 49/24, Camping på kommunale friområder i Kristiansand - endring av lokal forskrift (endringsforskrift) etter friluftslovens §15

Forslag til Forskrift om endring av atferdsregler etter friluftslovens § 15, Kristiansand kommune, Agder

Vedtak

Annonse i FVN 23-09-2023

Kristiansand kommune - Foreslår campingforbud i utvalgte områder



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020107621
Saksbehandler Trond Johanson

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	18.04.2024	72/24
2 Bystyret	24.04.2024	49/24

CAMPING PÅ KOMMUNALE FRILUFTSRÅDER I KRISTIANSSAND - ENDRING AV LOKAL FORSKRIFT ETTER FRILUFTSLOVENS §15

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 18.04.2024 SAK 72/24

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Bystyret vedtar endringsforskrift om atferdsregler etter friluftslovens §15 for Kristiansand kommune
2. Virkningsdato for endringsforskriften settes til 01.05.2024 (Enst.)

Telting i inntil 2 døgn, i tråd med friluftslovens paragraf 9, er tillatt i Jegersberg. (8/3)

Telting i inntil 2 døgn, i tråd med friluftslovens paragraf 9, er tillatt på Odderøya. (6/5)

Telting i inntil 2 døgn, i tråd med friluftslovens paragraf 9, er tillatt i Baneheia. (7/4)

Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. Bystyret vedtar endringsforskrift om atferdsregler etter friluftslovens §15 for Kristiansand kommune
2. Virkningsdato for endringsforskriften settes til 01.05.2024.»

MDG og Venstre fremmet følgende 3 forslag:

1. «Telting i inntil 2 døgn, i tråd med friluftslovens paragraf 9, er tillatt i Jegersberg.»
2. «Telting i inntil 2 døgn, i tråd med friluftslovens paragraf 9, er tillatt på Odderøya.»

3. «Teltning i inntil 2 døgn, i tråd med friluftslovens paragraf 9, er tillatt i Baneheia.»

Voteringer:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

MDG og Venstres tilleggsforslag nr. 1 ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer (Odd Nordmo (H), Vegard Kristian Møller Launes (H), Atle Aasen (KrF)).

MDG og Venstres tilleggsforslag nr. 2 ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Andreas Rolf Kvist Jacobsen (Frp), Odd Nordmo (H), Vegard Kristian Møller Launes (H), Atle Aasen (KrF), Sigrid Moseid Øverland (KrF)).

MDG og Venstres tilleggsforslag nr. 3 ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer (Odd Nordmo (H), Vegard Kristian Møller Launes (H), Atle Aasen (KrF), Sigrid Moseid Øverland (KrF)).

19.04.2024

Punkt 73/24: Strategi for tilsynsvirksomhet etter plan og bygningsloven - Ny strategi for perioden 2024-2028

Bilag

Vedtak byst, 29052024, Sak 69/24, Strategi for tilsynsvirksomhet etter plan og bygningsloven 2024-2028

Veiledning_ fastsettelse av tvangsmulkt (engangsmulkt) - 2024-2028

Veiledning_ klassifisering av størrelse på løpende tvangsmulkt (dagmulkt) - 2024-2028

Strategi for tilsynsvirksomhet etter plan- og bygningsloven 2024-2028



Dato 7. februar 2024
Saksnr.: 2020067787-12
Saksbehandler Svend Åge Strisland
Godkjent av Arne Kjell Brunes
Venke Moe
Tone Iglebæk

Saksgang

Areal- og miljøutvalget
Bystyret

Møtedato

18.04.2024
29.05.2024

Strategi for tilsynsvirksomhet etter plan og bygningsloven 2024-2028

Forslag til vedtak

[Bystyret godkjenner ny Strategi for tilsynsvirksomhet etter plan- og bygningsloven, og reviderte veiledere for fastsettelse av tvangsmulkt.](#)

Sammendrag

Kommunen skal etter byggesaksforskriften SAK10 § 15-1 utarbeide strategi for kommunens tilsynsvirksomhet. Gjeldende strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningsloven ble godkjent for 4 år i 2020. Strategien har blitt revidert og godkjent årlig siden den gang. I tråd med regelverket må det nå utarbeides ny strategi. For å sikre bred politisk forankring skal strategien behandles og vedtas av Bystyret. Den årlige rulleringen behandles deretter av Areal- og miljøutvalget inntil ny strategi må vedtas senest i 2028.

Den største endringen i ny strategi er det økte fokus på tilsynsdelen av virksomheten, og her spesielt tilsyn med større byggeprosjekter. Da følges byggesakene opp fra søknad om rammetillatelse og helt frem til det gis ferdiggattest, ved såkalte Milepælstilsyn. Tidlig innsats og forebygging er viktig for å unngå feil og mangler. Byggebransjen gir gode tilbakemeldinger på at kommunen følger opp da dette også er et viktig grep for å unngå arbeidslivskriminalitet.

Kommunen har i tillegg plikt til å følge opp ulovligheter, og mottar årlig en betydelig mengde henvendelser om mulige ulovligheter etter plan- og bygningsloven. Økt ressursbruk på tilsyn innebærer en strammere prioritering når det gjelder oppfølging av innmeldte ulovlighetssaker. Tiltak som kan ha innvirkning på liv og helse og ulovlig bygging i strandsonen vil fremdeles bli høyt prioritert.

Direktør for By- og stedsutvikling anbefaler at strategien godkjennes.

Ragnar Evensen
Byutviklingsdirektør
Sign.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

Strategi for tilsyn etter plan- og bygningsloven 2024-2028

Veiledning_ fastsettelse av tvangsmulkt (engangsmulkt) - 2024-2028

Veiledning_ klassifisering av størrelse på løpende tvangsmulkt (dagmulkt) - 2024-2028

Saksutredning

Historikk

Frem til 1998 hadde kommunen ansvar for å kontrollere bygg før de kunne tas i bruk. Kommunen gikk ferdigbefaring før ferdigattest kunne gis. Det er mange som har gitt uttrykk for at de ønsker seg den gamle bygningskontrollen tilbake. Det er da viktig å ta med seg at en av årsakene til avviklingen var at kontrollen ofte var mangelfull og hadde tidsfrister som ikke kunne overholdes. Den første systematiske dokumentasjonen av byggskader i Norge er fra 1994. Rapporten konkluderte med at omfanget av byggskader var stort. De fleste byggskader skyldes fukt, der de vanligste årsakene er vannlekkasjer utenfra, sopp og råte og vannlekkasjer fra badерom.

I tillegg til selve byggefeilene viste undersøkelser at det var mye og til dels store avvik mellom hva man hadde registrert i byggesaksarkivene og matrikkelen (eiendomsregisteret) og tiltak man etter hvert fikk kartfestet gjennom årlige nyregistreringer i kartgrunnlaget. Mht. sistnevnte registrering er det viktig å ta med seg at plan- og bygningsloven ikke ble landsdekkende før i 1965 og at man i spredtbygde strøk ikke nødvendigvis tok loven i bruk da den kom.

På bakgrunn av dette kunnskapsgrunnlaget fikk vi Byggesaksreformen av 1997. Reformen hadde som intensjon å oppnå færre byggefeil, gjøre det enklere å plassere ansvar for feil, og sikre effektiv håndheving av regelverket. Det ble stilt krav om at søknadspliktige arbeider skulle gjennomføres av profesjonelle og kvalifiserte foretak. Hovedansvaret skulle fortsatt ligge hos tiltakshaver, men i tillegg ble det lagt ansvar til de involverte foretakene.

Reformen sikret mulighetene for å ilagge sanksjoner ved overtredelser, deriblant tvangsmulkt og tilbaketreking av ansvarsrett. For å sikre at det ble gjennomført kontroll i større grad, ble ansvaret for bygningskontrollen overført fra kommunene til de ansvarlige foretakene.

Ansvarsrettsystemet ble videreført i gjeldende plan- og bygningslov av 2008, men lokal godkjenning (kommunal forhåndsvurdering) som var en viktig forutsetning for byggesaksreformen, bortfalt etter en avgjørelse i EFTA-domstolen i 2015. I 2016 fikk vi dagens system hvor man erklærer ansvar. Dette innebærer i likhet med lokal godkjenning at man påtar seg et direkte ansvar overfor kommunen for at kravene i regelverket, relevante arealplaner og selve byggetillatelsen er oppfylt. Samtidig kan feil ved gjennomføringen følges opp med sanksjoner mot foretakene fra kommunens side.

Krav til kommunen

Alle kommuner skal etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 25-1, jf. byggesaksforskriftens (SAK10) § 15-1, utarbeide en strategi for kommunens tilsynsvirksomhet. Strategien skal vise målsetninger og rutiner for det kommunale tilsynet, organisering, evt. samarbeid med andre kommuner eller instanser, kompetansebehov, ressursbruk og finansiering. Strategien skal vise utvelgelse og prioritering av fagområder, sakstyper og temaer (herunder lokale forhold og innsatsområder).

Gjeldende tilsynsstrategi ble godkjent i 2020 etter anbefaling fra kommunerevisjonen, som i sin revisjon av tilsynsvirksomhet i kommunen i 2019 fant at kommunen ikke hadde fulgt sin lovpålagte plikt til å utarbeide en slik strategi. Strategien har blitt revidert og

godkjent av politisk utvalg årlig siden den gang. Strategien gjaldt for perioden 2020 til 2024. Ny strategi erstatter denne og gjelder fra 2024 til 2028, med årlige revideringer.

Endringer

I ny strategi er det endringer, både på et overordnet plan da kommunen skal prioritere tilsynsdelen av virksomheten i større grad enn tidligere.

Veileder for fastsettelse av tvangsmulkt endres også i form av lavere satser for de fleste sakstyper.

Byggeplasstilsyn - Milepælstilsyn

Nytt i strategien er innføring av det vi har kalt Milepælstilsyn. Her vil tilsynssaken følge byggesaken fra start til mål - fra søknad kommer inn, gjennom hele byggeprosessen og helt frem til det søkes om og innvilges ferdigattest. Hensikten er å forebygge feil og mangler i tillegg til å se på kvalifikasjoner og kompetanse. Det finnes endel useriøse bedrifter som påtar seg ansvar i byggesaker, og dette er derfor også viktig å følge opp slik at det er de riktige foretakene, med den rette kompetansen som oppfører byggene i kommunen. I tillegg vil det være tilsyn med produktdokumentasjon da det er viktig at riktige materialer brukes på riktig sted.

Det vil føres både dokumenttilsyn og flere stedlige tilsyn i løpet av en slik prosess, og vi tror at det å være synlige der det bygges vil ha en påvirkning og gi en effekt ift. seriøsitet som igjen vil speiles i sluttproduktet.

Det er identifisert 7 forskjellige milepæler/områder i en byggeprosess hvor tilsyn vil ha stor effekt. De 7 milepælene er som følger:

- Tilsyn ved søknad om tillatelse/søknadsprosess
Her tas tilsyn med prosjekteringen, tegninger, krav i plan, bestemmelser eller andre kommunale forhold, ansvarsforhold osv.
- Tilsyn ved søknad om igangsettingstillatelse
Her vil tilsyn med kvalifikasjoner og kvalitetssikringssystemer, ansvarsbelegging i byggesaken, tegnings- eller produksjonsunderlag, produkttilsyn mv. være aktuelt.
- Tilsyn med foretakenes avviksbehandling
Tilsyn med at foretakene registrerer og lukker avvik.
- Tilsyn med ferdig grunnmur eller plate på mark
Tilsyn med plassering av byggverk, både i marka og i høyde.
- Stedlig tilsyn med utførelse av branntetting/brannsikring
Stedlig tilsyn for å se til at branntetting er gjennomført i tråd med prosjektering og lovverk. Kan også være aktuelt å sjekke at rømningsveier, slokkeanlegg og brannvarslingssystemer mv. er utført iht. produksjonsunderlaget.
- Tilsyn ved tett tak eller ferdig fasade
Tilsyn med om oppbygning av tak eller vegger er i tråd med produksjonsgrunnlaget og om fasaden er tett. Her er produkttilsyn med vinduer, taktekkingsmaterialer osv. aktuelt
- Tilsyn ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest
Her vil tilsyn med plassering, tilgjengelighet/universell utforming, sikkerhet i bruk/brann og rømning, krav til uteområder og tilsyn med FDV-dokumentasjon være aktuelt.

Disse milepælstilsynene vil være med på å skjerpe bransjen til å prosjektere og utføre tiltakene i tråd med teknisk forskrift, loven og reguleringsplaner. Målet er at bygg føres opp med best mulig kvalitet. Tilsyn kan også bidra til å luke ut useriøse foretak, og avverge avvik/byggefeil på det mest gunstige tidspunktet. Byggefeil utgjør store summer årlig (ca.19-20 milliarder årlig), samtidig som rettingsprosesser er veldig tidkrevende når avvik skal rettes når noe er ferdig bygd.

Tilsyn generelt

Selv om fokuset vil være på de store prosjektene og Milepælstilsynene, vil det også føres tilsyn i andre (mindre) saker, men også her må det fokuseres på de mest alvorlige sakene. I tillegg til de prioriterte nasjonale tilsynsområdene fra 2024 til 2026, som er oppfølging av sikkerhet mot naturfarer i byggesaker og tilsyn med at etablering av hybler og boenheter er omsøkt og lovlige, vil saker hvor det er fare for liv og helse bli prioritert.

Tilsyn med ansvarlig søker vil også fortsatt følges opp, da byggesak mottar et relativt stort antall ufullstendige søknader. Tilsyn med dette vil forhåpentligvis luke ut useriøse aktører. Dette vil føre til færre mangelbrev og raskere saksbehandling, noe som kommer tiltakshaver til gode.

Ulovlighetsoppfølging

Med økte fokus på tilsyn i større byggeprosjekter og tilsyn generelt, vil det mht. ressursene bli nødvendig å sette tydeligere og strengere prioritering av alvorlighetsgrad og omfang i ulovlighetsoppfølgingssakene. Kommunen har store restanser (rundt 300 saker til fordeling), og det meldes stadig inn nye saker. Saker som skal følges opp vil fortsatt bli registrert i prioriteringsliste fra prioritet 1 (PRI-1) til prioritet 3 (PRI-3). Tidsfrister for behandling av sakene må utvides, og settes til maks 1 år for behandling av PRI-1 saker, og til maks 2 år for PRI-2 og -3 saker.

Prioriteringen vil vurderes ut fra følgende (fra strategien)

Meldinger om mulige ulovligheter fra publikum skal vurderes og prioriteres som følgende:

- a) Dersom henvendelsen anses som en ren nabo tvist, eller gjelder et tiltak som er lite i omfang eller alvorlighetsgrad og tiltaket er oppført for lenge siden (veiledende >20 år), skal saken ikke følges opp. Det vil si at kommunen ikke foretar nærmere undersøkelser for å avdekke om tiltaket er lovlig oppført eller ikke. Saken avsluttes med brev til innmelder om at saken ikke vil bli undersøkt nærmere jf. tilsynsstrategien. Dette er en prosessledende beslutning, som ikke kan påklages.
- b) Dersom henvendelsen gjelder en overtredelse av mindre betydning, skal kommunen unnlate å forfølge overtredelsen, jf pbl § 32-1, annet ledd. Vurderingen av hvilke tiltak som er av mindre betydning, hører inn under kommunens forvaltningsskjønn. Sentrale momenter er overtredelsens art og omfang, og avvikets betydning for de interesser som plan- og bygningslovgivningen skal sikre. Ofte vil dette gjelder mindre tiltak i omfang og alvorlighetsgrad. Dette er en prosessledende beslutning, som ikke kan påklages.

Mht. pkt a) og b) hvor kommunen kan avstå fra å følge opp et tiltak og saken avsluttes, kan ikke kommunen ta sakene opp igjen til behandling på et senere tidspunkt.

- c) Henvendelser som skal undersøkes nærmere, skal prioriteres etter alvorlighetsgrad og registreres i liste fra prioritet 1 til prioritet 3.

For at et tiltak/en ulovlighet skal få prioritet (PRI-1) må det etter ny vurdering derfor gjelde tiltak som:

- nr.1 – kan medføre fare for liv og helse (brann- og rømningsforhold, konstruksjonssikkerhet mv.)
- nr.2 er store/massive tiltak (hele hytter/boliger, store terrenginngrep mv.),
- nr.3 være store tiltak i strandsonen, og/eller som påvirker allmenhetens frie ferdsel eller privatiserer, irreversible tiltak (sprengning, større fyllinger/terrenginngrep), eller tiltak som er plassert innenfor verneområder eller fredningsområder
- nr.4 hybelhus (næringsmessig utleie med stor negativ påvirkning på naboer eller boligområder).

PRI-2 tiltak vil kunne være der det er oppført flere tiltak på samme eiendom, der tiltaket helt klart er i strid med plangrunnlaget, og andre tiltak i strandsone som ikke privatiserer og er reversible.

PRI-3 tiltak vil være oppfølging av små tiltak med liten alvorlighetsgrad som f.eks. mindre murer, legger, hagestuer, osv., eller tiltak som vurderes til å være rene nabokonflikter. Disse sakene vil kun følges opp når man finner at det er ressurser til det, og disse kan derfor bli liggende ubehandlet over lang tid.

Sanksjoner

Sanksjoner skal bidra til å sikre etterlevelse av regelverket. Hvis kommunen oppdager eller blir gjort oppmerksom på forhold i strid med plan- og bygningslovgivningen, har kommunen plikt til å følge opp ulovlighetene ved å vurdere sanksjoner. Sanksjonene retter seg for det første mot å hindre eller rette opp det ulovlige forholdet, og for det andre mot straffereaksjoner. Kommunen kan gi advarsel når det ved kommunalt ettersyn er avdekket avvik fra regelverket. Advarsel er den mildeste reaksjonen mot regelbrudd og skal rettes til den som har ansvaret for avviket. En advarsel er ikke et enkeltvedtak og kan derfor ikke påklages.

Videre kan kommunen rette pålegg mot den ansvarlige for forhold som er i strid med regelverket. Pålegget kan gå ut på retting, opphør av bruk eller stans av arbeider. Det mest aktuelle er pålegg om retting, slik at byggverket blir i tråd med regelverket. Et pålegg kan ikke gå lenger enn til å gjenopprette den lovlige tilstanden på eiendommen og blir gitt med tidsfrist. Pålegg er et enkeltvedtak som kan påklages.

Det er ingen foreldelsesfrister for adgangen til å gi pålegg. Det er svært tidkrevende å skulle dokumentere en del gamle tiltak og kommunen kan utøve skjønn i slike saker. Det kan være feil og mangler også i offentlige arkiv. For å sikre oppfyllelsen av pålegg, kan kommunen følge opp med tvangsmulkt (dagbøter) eller forelegg (lite brukt). Tvangsmulkt har som formål å påvirke den ansvarlige til å etterleve et pålegg om retting eller stans. Den ilegges som et engangsbeløp, en løpende mulkt eller en kombinasjon av disse. Tvangsmulkt er et enkeltvedtak som kan påklages.

Fastsettelse av størrelse på tvangsmulker

Størrelse på tvangsmulker settes av hver enkelt kommune på bakgrunn av felles praksis med andre sammenlignbare kommuner og anbefalinger fra direktoratet for byggkvalitet. Kommunens gjeldende størrelse på total sum av tvangsmulker ble godkjent i forbindelse med godkjennelse av Strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging som gjaldt fra 2020-2024. Ved gjennomgang av de siste års saker ser vi at størrelsen, spesielt for dagmulkt til privatpersoner, har vært i høyeste laget. Det har i noen saker blitt veldig store summer for enkelte mindre tiltak. Det er imidlertid viktig at mulktene settes høyt i tiltak hvor det er fare for liv og helse, og disse bør derfor beholdes på dagens nivå. Størrelse på mulkt til foretak endres ikke, mens det foreligger nedsettelse for de fleste tiltak for privatpersoner med i snitt opptil 50% på både engangsmulkt og løpende dagmulkt.

Overtredelsesgebyr

Overtredelsesgebyr kan ilegges ved forsettlig eller uaktsomme brudd på regelverket. Ileggelse av overtredelsesgebyr er et enkeltvedtak som kan påklages. Beslutningen om det skal ilegges overtredelsesgebyr, ligger til kommunen og kan ikke overprøves.

Områder som videreføring fra forrige strategi

Oppfølging av tiltak som kan medføre fare for liv og helse, miljø eller sikkerhet og videreføres som hovedprioritet sammen med ulovligheter i strandsonen. I tillegg kommer de prioriterte nasjonale tilsynsområdene som fra 2024 til 2026 er oppfølging av sikkerhet mot naturfarer i byggesaker og tilsyn med etablering av hybler og boenheter er omsøkt og lovlige.

Videre ser man at det er viktig å følge opp foretak ift. kompetansekrav for å unngå feil og mangler. Tilsyn med disse områdene vil derfor også bli videreført. Samarbeid med andre

etater, myndigheter og instanser har blitt bedre og bedre i løpet av forrige periode, og dette ønskes utvidet og formalisert i enda større grad fremover.

Kommunen har p.t 6 personer i 100% stilling knyttet til ansvarsområdet. De ansatte har bred faglig bakgrunn og er tilpasset endret fokus til Milepælstilsyn. Vi tror at det, sett i sammenheng med endret fokus fra ulovlighetsoppfølging til tilsyn, skal være tilstrekkelig bemanning i kommende periode.

Ansvarsforhold/hjemmel for oppfølging:

Kommunen er pålagt å følge opp saker etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Saker hvor hjemmelsgrunnlaget eller/og eierrettigheter ligger under annet loyverk, kompetanse eller ansvar skal følges opp av de respektive kommunalområdene i tråd med intern rutine/prosedyre. Plan og bygg skal i hovedsak følge opp saker knyttet til plan- og byggesaker hvor kommunen ikke har eierinteresser.

Ved ulovligheter og/eller misforhold knyttet til eiendommer som Eiendom, Ingeniørvesenet eller Parkvesenet forvalter, skal dette følges opp av kommunen som grunneier. Ulovligheter og/eller misforhold knyttet til kulturminnevern som eget fagområde i kommunen, skal følges opp av byantikvaren. Nødvendige lovhjemler fortutsettes delegert til de ulike forvaltningsområdene.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

Kommunen rapporterer årlig gjennom KOSTRA antall sanksjoner og annen oppfølging i forbindelse med sin tilsynsaktivitet. Rapporteringene viser at omfang av tilsyn bør økes i stort sett hele landet for å ivareta forsvarlig byggkvalitet. Hovedmålsettingen med å styrke tilsynsvirksomheten er å sikre at avvik og feil oppdages så tidlig at det fortsatt er mulig å endre tiltaket uten for store rettingsarbeider. Det er både billigere og lettere å rette ting på papiret (under prosjektering) enn når et bygg allerede er oppført. Kommunen har også fått tilbakemeldinger på at tilstedeværelse på byggeplassene vil føre til at det som bygges, oppføres med den nødvendige og lovpålagte kvaliteten slik at sluttbruker, enten det er kommune, private foretak eller privatpersoner, får det produktet de forventer og ønsker.

Det kan tidvis fremstå i lokale medier som om Kristiansand kommune bruker mye ressurser på ulovlighetsoppfølging. En av våre utfordringer er at tilsynsrapportene og oppfølgingen av disse ikke krever spesielt arbeid fra medienes side da de bruker kommunens tekst og foto. Oppslagene synes å fenge publikum, og nesten alle saker blir offentliggjort. Det vil i kommende periode bli vurdert hvorvidt selve rapportene kan unntas offentlighet da de ofte inneholder foto tatt i private omgivelser.

Ulovlighetshenvendelser om tiltak av mindre omfang og alvorlighetsgrad vil iht. ny strategi få lavere prioritet, men det forventes at økt tilsyn kan føre til at det blir færre ulovligheter på sikt. Det må også legges til at de fleste mindre saker løses gjennom dialog.

Det anbefales at Strategi for tilsynsvirksomhet etter plan- og bygningsloven med vedlegg (veiledning for fastsettelse av tvangsmulkt) godkjennes. Strategien og veiledere vil da ha politisk forankring, og vil gjelde fra og med bystyrets vedtaksdato frem til nytt vedtak i 2028.

Svend-Åge Strisland
Saksbehandler/tilsynsleder
7.2.2023

Punkt 74/24: Årsrapport for området By- og stedsutvikling 2023

Bilag

By- og stedsutvikling (9)



Dato 22. mars 2024
Saksnr.: 2024007743-2
Saksbehandler Marit Njerne Borgenvik
Godkjent av Tone Iglebæk

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
18.04.2024

Årsrapport for området By- og stedsutvikling 2023

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget tar årsrapport for området by- og stedsutvikling for 2023, til orientering.](#)

Sammendrag

Bakgrunn for saken

Årsrapporten for by- og stedsutvikling fremmes til orientering til Kommunalutvalget og Areal- og miljøutvalget. I saksutredningen er det gitt en oppsummering av viktige hendelser og årsresultatet. Det er også gitt en opplisting av den vedlagte rapportens innhold.

Viktige hendelser/Direktørens innledning

Klima- og miljøstrategien «Omstilling til et bærekraftig lavutslippssamfunn» fra 2022 ble fulgt opp med en konkret plan på hvordan kommunen skal nå målene satt for 2030. En klimavennlig byutvikling er viktig for å redusere klimautslipp. Arealstrategien og kommuneplanens arealdel er sentrale her. Kommuneplanens arealdel ble sendt til politisk sluttbehandling, og må gjennom en mekling før det er klart om hele eller deler av planen kan endelig vedtas av bystyret. Arbeidet med å forhandle en byvekstavtale har lenge vært høyt prioritert fra kommunens side, og det ser nå ut som forhandlingene er nært forestående. Nye Veier sendte planforslag Ytre ringvei til behandling i november. Det nye veianlegget har et klimagassutslipp som er stort, samtidig har veien en stor samfunnsgevinst ved at sentrum av Kristiansand frigjøres for gjennomgangstrafikk. Ytre ringvei har også en viktig beredskapsfunksjon. Samtidig er bygging av en slik veg omdiskutert av klimahensyn og når det gjelder deponering av store mengder tunnellmasser.

Tall fra SSB viser en nedgang i bygge- og anleggsaktiviteten høsten 2023. Både rente og prisstigning er medvirkende faktorer til lav byggeaktivitet. Til tross for dette er det igangsatt rekordmange nye boliger. Til vanlig igangsettes det mellom 800 og 900 boliger i Kristiansand, mens det i 2023 ble igangsatt 1317. Av disse utgjør studentboliger 371. Kristiansand ble i 2022 kåret til beste storkommune på boligvennlighet. I 2023 ble vi nest best. I regi av NBBL (Norske boligbyggelag) blir kommuner vurdert på blant annet antall byggeklare tomter, saksbehandlingstid, størrelsen på gebyrer og om det bygges nok til å fange opp befolkningsveksten. Kommunen stakk også av med prisen for landets beste uterom med Peisestua på Oddeøya. Det var Norges kommunaltekniske

forening (NKF), Norske anleggsgartnere og Miljø- og landskapsentreprenører (NAML) som sto for kåringen.

Skole- og idrettsenter på Tangvall ble ferdig og tatt i bruk januar. Senteret består av Tangvall skole, kulturskole, idrettsbygg og Søgne videregående skole. Ungdomsskolen er dimensjonert for 300 elever, mens den videregående skolen har plass til 600 elever. Bygget er et sambrukshus med felles kantine, amfi, bibliotek og auditorium. Greipstadhallen på Hortemo og dagsturhytta på Øyliheia er andre viktige byggeprosjekter som ble ferdigstilt i 2023. Lømslandsvei barnehage ble totalrenovert og sto klart til bruk januar 2024.

Kristiansand kommune har oppnådd svært gode resultater med energieffektivisering av bygg. Bystyret bevilget til sammen 108 mill. kr til videreføring av energiprojektet. I hovedsak benyttes midlene til solceller på tak på eksisterende formålsbygg.

Overføringsledningen fra Bredalsholmen renseanlegg til Odderøya ble ferdigstilt. Renseanlegget på Bredalsholmen tilfredstilte ikke dagens krav til rensing og ville etter hvert gjort det vanskelig å bygge flere boliger i bydelen. Investeringen på rundt 100 millioner kroner gjør at renseanlegget i Vågsbygd kan nedlegges. Det jobbes også med å finne en ny løsning for Høllen renseanlegg.

Kommunen, ved Knas, kjøpte bryggeriet på Grim. Det er en viktig eiendomsinvestering for kommunen. Elevinetomten på Lund torv ble solgt til Studentsamskipnaden i Agder (SiA) som allerede er i gang med å bygge studentboliger. Kristiansand kommune har i flere år samarbeidet med Sørlandet sykehus om samlokalisering av tjenester på Eg. Det er nå fullført et skisseprosjekt for et kommunalt helsehus som inneholder legevakt og døgnplasser vegg i vegg med sykehusets planlagte akuttbygg. Samlet investeringsramme er vel to milliarder kroner.

Ingeniørvesenet har fokus på å forbedre framkommeligheten og trafiksikkerheten for myke trafikanter og har hatt flere prosjekter i gang i året som har gått - tryggere skolevei på Justvik, bredere fortau i Slettheiveien og nytt dekke på sykkelfeltene i sentrum er noen av forbedringsprosjektene. Til slutt nevnes stormen høsten 2023 som medførte enormt mye trefall. Parkvesenet hadde en stor jobb med å rydde trær i turløyper, gang/sykkelveier og offentlige byrom.

Årsresultat

Området hadde i 2023 et netto driftsbudsjett på 451,3 mill. kr og et merforbruk på 4,2 mill. kr etter bruk av og avsetning til disposisjonsfond og bundne fond. Området brukte 36,9 mill. kr av disposisjonsfond, samtidig som det ble satt av 30,6 mill. kr. Det ble overført 6,1 mill. kr investering. I tillegg brukte området 23,7 mill. kr av bundne fond, samtidig som det ble satt av 13,1 til bundne fond.

Resultat pr. kommunalsjefsområde etter bruk av/avsetning til bundne fond, disposisjonsfond og overføring til investering:

Tall i 1000 kr	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Avvik 2023	Budsjettavvik i %	Regnskap året før
Staber By-og stedsutvikling	154 173	134 783	-20 181	-15,00 %	10 626
Ingeniørvesenet	-88 808	-105 146	-16 338	15,5 %	-61 441
Parkvesenet	66 707	67 677	970	1,4 %	60 824
Plan og bygg	18 426	22 493	4 067	18,1 %	19 789
Eiendom	272 315	292 239	19 924	6,8 %	264 302
Klima og arealutvikling	31 817	39 216	7 399	18,9 %	44 212
Resultat etter bruk/avsetning av fond	455 421	451 262	-4 160	-0,90 %	441 130

Tall i 1000 kr	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Avvik 2023	Budsjettavvik i %	Regnskap året før
Sum netto ordinært driftsresultat (resultat før bruk av og avsetning til fond og overføring til investering)	466 216	463 559	-2 658	-0,60 %	481 164
Bruk/avsetning bundne fond 5-4 2. ledd	-10 614	-24 289	-13 676	56 %	-5 386
Sum korrigert netto driftsresultat	455 603	439 270	-16 333	-4 %	475 778
Bruk/avsetning av disposisjonsfond, samt overføring til investering	-181	11 992	12 174	102 %	-34 648
Resultat etter bruk/avsetning av fond	455 421	451 262	-4 160	-0,90 %	441 130

For å få et bedre bilde av hva det reelle økonomiske resultatet er, er det nødvendig å korrigere resultatet mot bruk og avsetninger til bundne driftsfond. Resultatet i tabellen over er derfor korrigert for bruk og avsetning av bundne driftsfond. Dette resultatet omtales som områdets korrigerte netto driftsresultat.

Kommentarer til årsresultatet - mer-/mindreforbruk

Mer-/mindreforbruk etter bruk av/avsetning til disposisjonsfond

Området By- og stedsutvikling har et negativt resultat på 4,2 mill. kr. Resultatet er sammensatt. Stabene og Ingeniørvesenet har negative budsjettavvik på henholdsvis 20,2 og 16,3 mill. kr. Samtidig som kommunalsjefområdene Parkvesenet, Plan og bygg, Eiendom og Klima og arealutvikling har positive budsjettavvik ved årets slutt på til sammen 32,4 mill. kr.

Det store merforbruket hos Byutviklingsdirektørens stab skyldes salg av eiendommen Lund torv (Marviksveien 2b) til studentskipnaden (SIA) for bygging av studentboliger. Som det fremgår av formannskaps sak 86/23 om salg hadde eiendommen en takst som lå 24 mill. kr over salgssum. God kommunalregnskapsskikk krever at dette skal vises som et tilskudd i driften til kommunen. I budsjettet var dette ikke tatt høyde for og den regnskapsmessige konsekvensen ble først kjent for byutviklingsdirektøren i januar 2024.

Resultatet for Ingeniørvesenet viser et underskudd på 16,3 mill. kr, hvor det bykassefinansierte utgjør 4,2 mill. kr og er i hovedsak knyttet til merkostnader vinterdrift på 10 mill. kr og merinntekter parkering på ca 6 mill. kr. Det negative budsjettavviket på selvkosttjenestene vann og avløp på 12,1 mill. kr er av mer regnskapsteknisk karakter og skyldes blant annet at kapitalkostnadene som skal overføres til bykassa ble lavere enn budsjettet og at bidraget til bykassa dermed var budsjettet for høyt.

De største positive avvikene er reduserte strømkostnader på 17,4 mill. kr hos Eiendom knyttet til kommunale bygg. Klima og arealutvikling har et mindreforbruk på 7,4 mill. kr som delvis er periodisering knyttet til prosjekter og delvis lavere lønnskostnader knyttet til vakanser og foreldrepenger. Også i Parkvesenet, Plan og bygg, Ingeniørvesenet og stabene er det reduserte kostnader knyttet til periodisering og vakanser. En mer detaljert beskrivelse av resultatet finnes i vedlagte rapport under det enkelte kommunalsjefsområdet.

Mer-/mindreforbruk før bruk av/avsetning til disposisjonsfond

Dersom en ser på resultatet til By og stedsutvikling før bruk av/avsetning til disposisjonsfond er dette minus 16,3 mill. kr, en forskjell på minus 12,1 mill. kr i forhold til etter bruk/avsetning til

disposisjonsfond. Hovedgrunnen til det økte negative budsjettavviket er merforbruk knyttet til selvkosttjenestene. Merforbruket dekkes midlertidig av sentralt disposisjonsfond for så å bli dekt av fremtidige gebyrinntekter. Dette gjelder avløp (-6,3 mill. kr), vann (-5,9 mill. kr) og plantjenesten (-1,5 mill. kr). Avvikene kommenteres nærmere under kommunalsjefsområdene.

Årsrapportens innhold

Årsrapporten inneholder følgende temaer:

- Direktørens innledning
- Kort om området
- Årsresultat - område
- Budsjettendringer fra bystyrebehandlingen
- Budsjettendringer fra 1. og 2. tertialrapport
- Områdets disposisjonsfond
- Innsparingstiltak
- Investeringsprosjekter – inndelt etter kommunalsjefsområder og i hovedsak prosjekter med avvik
- Sterkere sammen - resultat og måloppnåelse (periodemål)
- En attraktiv kommune å arbeide i – heltidskultur og sykefravær
- Styring ledelse og kontroll
- Statlige tilsyn og forvaltningsrevisjoner
- Verbalvedtak
- Plan- og utredningsoppgaver
- Årsresultat - kommunalsjefsområdene

Konklusjon

Det foreslås at saken tas til orientering.

Vedlegg: By- og stedsutvikling (9)

Punkt 75/24: Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 18.4.2024

Bilag

Herøya 93_1, utriggere -Oversendelse av klage for endelig vedtak

834E1 Kjerrheia - mindre endring av bebyggelsesplan - vedtak

Justnesskauen 5 Statsforvalterens vedtak i klagesak

Bjørndalsheia 32 - 45_12 - klage på overtredelsesgebyr - klagen oversendes Statsforvalteren for klagebehandling

Silurveien 1-11 – Tilbaketrekking av ansvarsrett - Klage oversendes for endelig avgjørelse

Sjursholmen 14 - 420_452 og 420_637 - klagen oversendes Statsforvalter for klagebehandling

Sjursholmen 14 - 420_542 og 420_637 - klage over pålegg om retting mv. - klagen oversendes Statsforvalteren for klagebehandling

Varsel om oppstart av detaljregulering av Strømme, felt N4 og N5

Ålefjærveien 208 - 118_22 - riving og oppføring av hytte, brygge_pir, VA anlegg - oversendelse av klage



Dato 2. april 2024
Saksnr.: 2024000074-31
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
18.04.2024

Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 18.4.2024

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget tar referatsakene til orientering.](#)

- R-61/24 Herøya – 93/1 – utriggere – oversendelse av klage for endelig vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 22.3.2024.
- R-61/24 837E1 Kjerrheia – mindre endring av bebyggelsesplan – vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 21.3.2024.
- R-61/24 Justnesskauen 5 – 37/760 – Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om endringstillatelse og ferdigattest. Statsforvalteren i Agders skriv 13.3.2024. Statsforvalteren opphever kommunens vedtak.
- R-61/24 Bjørndalsheia 32 – 45/12 – Klage på overtredelsesgebyr – klagen oversendes Statsforvalteren for klagebehandling. Plan- og bygningssjefens skriv 21.3.2024.
- R-61/24 Silurveien 1-11 – 63/1127 – Tilbaketrekking av ansvarsrett – klage oversendes for endelig avgjørelse. Plan- og bygningssjefens skriv 20.3.2024.
- R-61/24 Sjursholmen 14 – 420/452 og 420/637 – klagen oversendes Statsforvalteren for klagebehandling. Plan- og bygningssjefens skriv 21.3.2024.
- R-61/24 Sjursholmen 14 – 420/452 og 420/637 – Klage over pålegg om retting mv. klagen oversendes Statsforvalteren for klagebehandling. Plan- og bygningssjefens skriv 21.3.2024.
- R-61/24 Varsel om oppstart detaljregulering av felt N4 og N5 på Strømme i Randesund. ViaNovas skriv 15.3.2024.
- R-61/24 Ålefjærveien 208 – 118/22 – riving og oppføring av hytte, brygge/pir, VA anlegg – oversendelse av klage for endelig vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 22.3.2024.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift