

REFERAT Areal- og miljøutvalget d. 04-04-2024

Mødedato Torsdag d. 04. april 2024 kl. 08:45

Mødested Befaringer starter kl. 8:45, deretter bystyresalen fra kl. 12:10

Innholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	11
Protokoll fra møtet i areal- og miljøutvalget 14.3.2024.....	12
Gyldenløves gate 20 - 150/371 - Søknad om oppføring av enebolig i bakgård.....	14
Dvergsnesveien 518 96/13/0/0, avslag på søknad om steinpir - Klagebehandling.....	25
Kystveien 466, 90/20/0/0 - Avslag på dispensasjon for riving av fritidsbolig og oppføre ny enebolig	30
Oftenesheia 16, 431/22 - klage på bygningsmyndighetens avslag på søknad om dispensasjon for eta	42
Udjusveien 10 - GB 423/61 - Dispensasjonsbehandling - deling og oppføring av bolig.....	48
1645 Områderegulering, Randesund bydelssenter - høring av planprogram.....	57
Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 4.4.2024.....	61

Punkt .: Møtedokumenter

Bilag

CB - bryggeritomta Areal- og miljøutvalget 04-04-2024 Venke Moe

Møteinnkalling Areal- og miljøutvalget 04.04.2024



PROTOKOLL AREAL- OG MILJØUTVALGET

Dato: 04.04.2024
Sted: Befaringer starter kl. 8:45, deretter bystyresalen fra kl. 12:10
Behandlede saker: 60/24 - 67/24
Møtets varighet: Kl. 08.45 til 13.40
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)
Kenneth Mørk (AP)
Jan Kristian Sæbø (MDG) for
Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)
Ole Magne Omdal (SP)
Roy Fardal (PP)

Forfall:

Robin Hansson (SV)

Til stede fra administrasjonen:

Byutviklingsdirektøren
Plan- og bygningssjefen v/Eirik Heddeland Martens
Byggesakslederen v/Gudveig Tønnesøl Dalaker
Byingeniøren
Utvalgssekretæren

Dessuten møtte:

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

Befaringer:

Sak 61/24 – 65/24 ble befart før møtestart.

Orienteringer:

Status for fremdrift vedr. midlertidig tiltak på CB-tomta, Setesdalsveien 17
v/Byutviklingsdirektøren

60/24 Protokoll fra møtet i areal- og miljøutvalget 14.3.2024
(ark.nr. 2024000074)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 14.3.2024.
(Enst.)

61/24 Gyldenløves gate 20 - 150/371 - Søknad om oppføring av enebolig i bakgård
(ark.nr. 2024000913)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra bestemmelsen om utnyttelsesgrad i planbestemmelsene § 4 og kravet til bebyggelsesplan i planbestemmelsene § 7, jamfør plan og bygningsloven § 19-2.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.
(7/4)

Forslag:

Plan- og bygnings sjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra bestemmelsen om utnyttelsesgrad i planbestemmelsene § 4 og kravet til bebyggelsesplan i planbestemmelsene § 7, jamfør plan og bygningsloven § 19-2.

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

Høyre og FRP fremmet følgende forslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra bestemmelsen om utnyttelsesgrad i planbestemmelsene § 4 og kravet til bebyggelsesplan i planbestemmelsene § 7, jamfør plan og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det vises i denne forbindelse til at tiltaket er godt tilpasset sine omgivelser. Tiltakets høyder underordner seg omkringliggende boligbebyggelse og ikke er markant høyere enn omkringliggende bebyggelse. Takform og takvinkel som gjenspeiler kvartalets boligbebyggelse. En ytterligere planprosess vil ikke bringe nye opplysninger inn i saken. Videre finner Areal- og miljøutvalget at fordelene med en dispensasjon er klart større enn ulempene. Utvalget kan ikke se at

tiltaket medfører vesentlige ulemper for naboene. Det vises også til at fortetting i Kvadraturen bygger opp under kommunens målsetting om fortetting i sentrumsnære områder.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble plan- og bygningssjefens innstilling vedtatt med 7 mot 4 stemmer (Andreas Rolf Kvist Jacobsen (Frp), Odd Nordmo (H), Vegard Kristian Møller Launes (H), Roy Fardal (PP)).

62/24 Dvergsnesveien 518 96/13/0/0, avslag på søknad om steinpir - Klagebehandling
(ark.nr. 2023033133)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 12.12.2023. Klagen fra søker datert 19.12.2023 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.
(10/1)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 12.12.2023. Klagen fra søker datert 19.12.2023 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (Andreas Jacobsen, FRP).

63/24 Kystveien 466, 90/20/0/0 - Avslag på dispensasjon for riving av fritidsbolig og oppføre ny enebolig med svømmebasseng, utomhus og sjøledning
(ark.nr. 2023024381)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra pbl § 1-8 og kommuneplanens bestemmelser, jf. § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det vises i denne forbindelse til at eiendommen i dag er bebygget. Tiltaket ligger i et etablert boligområde med ca 17 boenheter der det ikke har vært stilt krav om plan, og ny bolig kommer på samme sted som eksisterende fritidsbolig. Det er kun tre fritidsboliger igjen i dette området. Tiltaket vil ikke øke privatiseringen

av området, eller det bebygde preget. Det er videre offentlig lekeplass i nærområdet. Areal- og miljøutvalget finner videre at fordelene er klart større enn ulempene. Det vises i denne forbindelse til at boligen vil bli tilkoblet offentlig VA-anlegg. Det stilles som vilkår at kommunen kan anlegge og merke kyststi over eiendommen.

(7/4)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra Pbl § 1-8 og kommuneplanens arealdel § 2 punkt 1 plankrav og § 22 krav til møteplass mm. for riving av eksisterende fritidsbolig og anneks og oppføring av ny bolig med svømmebasseng og opparbeidet uteområde. Hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt og fordelene er ikke klart større enn ulempene i denne saken. Det vises til begrunnelsen i saksutredningen.»

Høyre, FRP og PP fremmet følgende forslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra pbl § 1-8 og kommuneplanens bestemmelser, jf. § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det vises i denne forbindelse til at eiendommen i dag er bebygd. Tiltaket ligger i et etablert boligområde med ca 17 boenheter der det ikke har vært stilt krav om plan, og ny bolig kommer på samme sted som eksisterende fritidsbolig. Det er kun tre fritidsboliger igjen i dette området. Tiltaket vil ikke øke privatiseringen av området, eller det bebygde preget. Det er videre offentlig lekeplass i nærområdet. Areal- og miljøutvalget finner videre at fordelene er klart større enn ulempene. Det vises i denne forbindelse til at boligen vil bli tilkoblet offentlig VA-anlegg. Det stilles som vilkår at kommunen kan anlegge og merke kyststi over eiendommen.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra Høyre, FRP og PP vedtatt med 7 mot 4 stemmer (Kenneth Mørk (AP), Jan Kristian Sæbø (MDG), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Christine Alveberg (V)).

64/24 **Oftenesheia 16, 431/22 - klage på bygningsmyndighetens avslag på søknad om dispensasjon for etablert flytebrygge og sandstrand**
(ark.nr. 2023028114)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget tar klagen delvis til følge og godkjenner en midlertidig flytebrygge, til kommunen trekker godkjennelsen tilbake. Utvalget viser til søknaden og klagen og mener at vilkårene i plan- og bygningslovens §19-3 er oppfylt. Utvalget vektlegger at tiltaket vil gjøre bryggen mer universell utformet og tilgjengelig for flere brukergrupper, og at en flytebrygge vil sørge for at båter ikke ligger i veien for innseiling til den store havna, som ligger like ved.

(6/5)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 23.10.2023. Klagen fra tiltakshaver datert 30.10.2023, tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.»

FRP fremmet følgende forslag:

«Areal- og miljøutvalget tar klagen delvis til følge og godkjenner en midlertidig flytebrygge, til kommunen trekker godkjenningen tilbake. Utvalget viser til søknaden og klagen og mener at vilkårene i plan- og bygningslovens §19-3 er oppfylt. Utvalget vektlegger at tiltaket vil gjøre bryggen mer universell utformet og tilgjengelig for flere brukergrupper, og at en flytebrygge vil sørge for at båter ikke ligger i veien for innseiling til den store havna, som ligger like ved.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra FRP vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Kenneth Mørk (AP), Atle Aasen (KrF), Sigrid Moseid Øverland (KrF), Jan Kristian Sæbø (MDG), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)).

65/24 Udjusveien 10 - GB 423/61 - Dispensasjonsbehandling - deling og oppføring av bolig
(ark.nr. 2023027579)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra planens formål, jf. § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det vises i denne forbindelse til at boligen er tilpasset terrenget, og føyer seg naturlig inn sammen med de øvrige boligene i området. Boligen gir ikke silhuettvirkning eller ulemper for nabobebyggelse. Det skal heller ikke bygges ned dyrka mark. Videre finner Areal- og miljøutvalget at fordelene er klart større enn ulempene. Det vises i denne forbindelse til at tiltaket vil gi bedre veiadkomst og forbedre avkjørselen inn til boligfeltet i bakkant. Videre vil tiltaket medføre oppgradering av eksisterende lekeplass. Utvalget kan ikke se at tiltaket medfører vesentlige ulemper for naboer eller offentlige interesser.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon bak planens formål, jf. § 19-2 og § 12-4 – rettsvirkning av reguleringsplan.

Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak planen det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilråene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

Høyre, KRF, FRP og PP fremmet følgende forslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra planens formål, jf. § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det vises i denne forbindelse til at boligen er tilpasset terrenget, og føyer seg naturlig inn sammen med de øvrige boligene i området. Boligen gir ikke silhuettvirkning eller ulemper for nabobebyggelse. Det skal heller ikke bygges ned dyrka mark. Videre finner Areal- og miljøutvalget at fordelene er klart større enn ulempene. Det vises i denne forbindelse til at tiltaket vil gi bedre veiadkomst og forbedre avkjørselen inn til boligfeltet i bakkant. Videre vil tiltaket medføre oppgradering av eksisterende lekeplass. Utvalget kan ikke se at tiltaket medfører vesentlige ulemper for naboer eller offentlige interesser»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble fellesforslaget fra Høyre, KRF, FRP og PP enstemmig vedtatt.

66/24 1645 Områderegulering, Randesund bydelssenter - høring av planprogram
(ark.nr. 2023009615)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget legger forslag til planprogram for områdereguleringen for Randesund bydelssenter, sist datert 01.03.2024 ut til offentlig ettersyn.
(Enst.)

Areal- og miljøutvalget ber administrasjonen prøve å ivareta dyrket matjord i planområdet.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget legger forslag til planprogram for områdereguleringen for Randesund bydelssenter, sist datert 01.03.2024 ut til offentlig ettersyn.»

KRF og SP fremmet følgende tilleggsforslag:

«Areal- og miljøutvalget ber administrasjonen prøve å ivareta dyrket matjord i planområdet.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslaget fra KRF og SP ble enstemmig vedtatt.

67/24 Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 4.4.2024
(ark.nr. 2024000074)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

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

Eventuelt

Repr. Sigrid Moseid Øverland (KRF) stilte spørsmål om trafikksikkerhet i forbindelse med ombygging av et kryss Hølleveien/Tangvallveien på Tangvall.

Planleder Eirik Martens svart at dette må rettes til Fylket som er veieier og tiltakshaver.

Møtet hevet.

Punkt .: Behandling av utvalgssak

Punkt 60/24: Protokoll fra møtet i areal- og miljøutvalget 14.3.2024

Bilag

Protokoll Areal- og miljøutvalget 14.03.2024



Dato 15. mars 2024
Saksnr.: 2024000074-26
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
04.04.2024

Protokoll fra møtet i areal- og miljøutvalget 14.3.2024

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 14.3.2024.](#)

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Punkt 61/24: Gyldenløves gate 20 - 150/371 - Søknad om oppføring av enebolig i bakgård

Bilag

Ingeniørvesenets uttalelse

Parkvesenets uttalelse

Byantikvarens uttalelse

Ansvarlig søkers kommentar til byantikvarens uttalelse

Dispensation

Application

2__D 2 - Utomhusplan M 1_200

Site plan

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning ny plan

Tegning ny plan

Tegning nytt snitt

12_ANKO_UnderlagUtnyttning_Arealregnskap

30_KORR_Annet_Q 5 - Arkitektfaglig redegjørelse

5_KORR_Nabovarsel_Nabovarsel-1-20230922-2000

Receipt for notice to neighbours

Neighbor remarks

Neighbor remarks

Neighbor remarks

Neighbor remarks

27_KORR_Annet_Q 4 - Kommentar til nabomerknader



Dato 12. mars 2024
Saksnr.: BYGG-24/00070-12
Saksbehandler Lene Sørensen
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
04.04.2024

150/371 - Gyldenløves gate 20 - Søknad om oppføring av enebolig i bakgård

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra bestemmelsen om utnyttelsesgrad i planbestemmelsene § 4 og kravet til bebyggelsesplan i planbestemmelsene § 7, jmfør plan og bygningsloven § 19-2.

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

Sammendrag

Det søkes om dispensasjoner for oppføring av en enebolig i bakgården i Gyldenløves gate 20. Søknaden er avhengig av dispensasjon fra bestemmelsen om utnyttelsesgrad gitt i planen § 4 og kravet til bebyggelsesplan for tiltak i bakgården i planbestemmelsene § 7.

Søknaden om dispensasjon fra utnyttelsesgrad i planbestemmelsene § 4 og kravet om detaljreguleringsplan for tiltak «i kvartalet indre» etter planbestemmelsene § 7 bør avslås. Hensynet til å bevare kvartalets indre som det er nå, som en «grønn lunge» som gir mulighet for gode uteoppholdsarealer og arealer til lek og hage og brannvern hensyn gjør seg gjeldende med styrke. Dette er en del av særpreget ved Posebyen som det vil ha stor verdi å bevare. Å gi dispensasjon fra disse bestemmelsene vil gi en svært uønsket presedensvirkning for senere saker.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

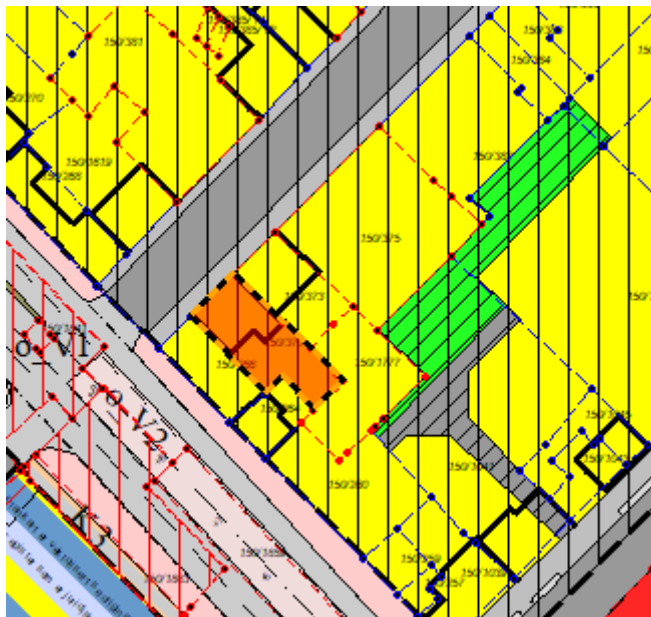
Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:
Dispensation
Application
2___D 2 - Utomhusplan M 1_200
Site plan
Tegning ny fasade
Tegning ny fasade
Tegning ny fasade
Tegning ny fasade
Tegning ny plan
Tegning ny plan
Tegning nytt snitt
12_ANKO_UnderlagUtnytting_Arealregnskap
30_KORR_Annet_Q 5 - Arkitektfaglig redegjørelse
5_KORR_Nabovarsel_Nabovarsel-1-20230922-2000
Receipt for notice to neighbours
Neighbor remarks
Neighbor remarks
Neighbor remarks
Neighbor remarks
27_KORR_Annet_Q 4 - Kommentar til nabomerknader
Ingeniørvesenets uttalelse
Parkvesenets uttalelse
Byantikvarens uttalelse
Ansvarlig søkers kommentar til byantikvarens uttalelse

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Utklipp fra plankart, med omsøkte eiendom markert med rødt

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til sentrumsformål nåværende i kommuneplanen for Kristiansand kommune, godkjent 28.02.2024.

Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn, planID 1264, godkjent 12.02.2014. Formål boligbebyggelse nåværende.

Området omfattes av reguleringsplan for kvartal 16, 17, 18, 22, 23, 24, 28, 29 og 35 Plan nr. 572. Vedtatt 29.08.1990. Formål: boliger.

Planbestemmelsene § 4 andre ledd

Bebygget areal av den enkelte eiendom skal ikke overstige 50% av tomtearealet (nettomtomt - uten gatetillegg).

Planbestemmelsene § 7 første ledd

Hvor nybygg tillates skal disse gis en utforming, fasade- og vindusinndeling, farge og materialbehandling som harmonerer med den bestående eldre trehusbebyggelses særpreg og karakter.

Planbestemmelene § 7 tredje ledd

I kvartalenes indre kan innen rammen av bestemmelsene i § 4, tillates bebyggelse i 1 etasje, også mot nabogrense, når denne ved sin dimensjonering, og plassering tar tilfredsstillende hensyn til lysforhold på egen- og nabotomt, til utearealer for boliger og bevaring av eksisterende trær, og atkomst og brannvern i henhold til byggeforskriftene er tilfredsstillende sikret. Mellom atskilte bygg på egen tomt kan forlanges en avstand på minst 8 m.

Som grunnlag for vurdering og sikring av disse forhold skal det utarbeides en plan for kvartalenes indre som viser bestående gårdsbebyggelse og trær som bør bevares og ubebygde arealer som, av hensyn til sikring av utearealer til opphold og lek og brannvern, bør holdes fri for bebyggelse. Denne plan skal fremmes og behandles som bebyggelsesplan iflg. plan- og bygningslovens § 28-2. Bygningsrådet kan forlange bygge- og rivingsplaner utsatt til slik plan foreligger.

Det er også søkt om dispensasjon fra krav til antall parkeringsplasser i kommuneplan for gamle Kristiansand § 11 b). Søknaden om dispensasjon ble mottatt 10.01.2024 og var komplett da den ble mottatt. 12-ukersfristen går ut 03.04.2024 og saken skal behandles i møte 04.03.2024. Kommuneplanen som skal legges til grunn for behandlingen av søknaden er dermed den nye kommuneplanen. Der er det gitt et makstall for parkeringsplasser. Søknaden om dispensasjon fra krav til antall parkeringsplasser er det derfor ikke nødvendig å behandle.

Eksisterende forhold

Eiendommen har et areal på 236,9 m² og er bebyggt med en horisontaldelt tomannsbolig og en frittliggende bod.

Utnyttelsesgraden for eiendommen nå er cirka 38 % BYA. Etter at eneboligen det søkes om nå er oppført, vil utnyttelsesgraden være cirka 57,8 % BYA.

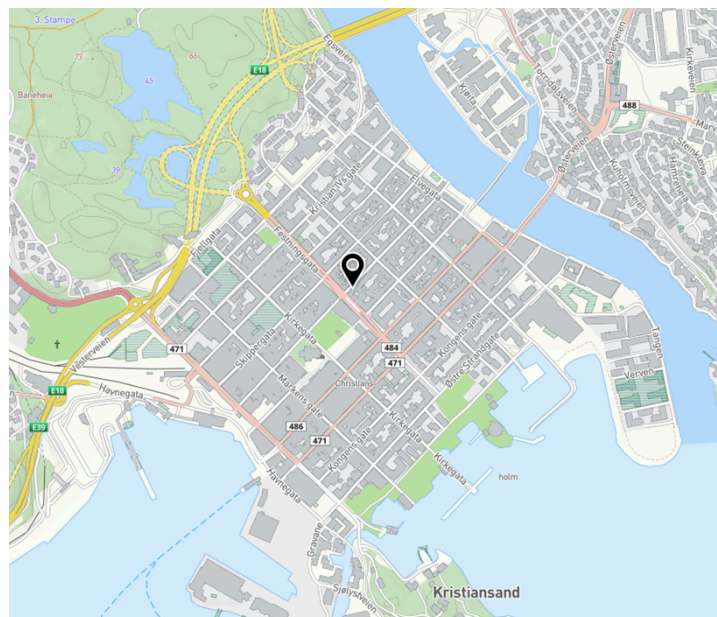
Søknaden

Søknad om dispensasjoner og rammetillatelse for oppføring av en enebolig i bakgården i Gyldenløves gate 20 ble mottatt 10.01.2024. I søknaden er bygget det søkes om kalt for et anneks, men plan- og bygningssjefen finner ikke at dette er dekkende da bygget det søkes om inneholder alle hovedfunksjoner (soverom/stue, kjøkken og WC/bad).

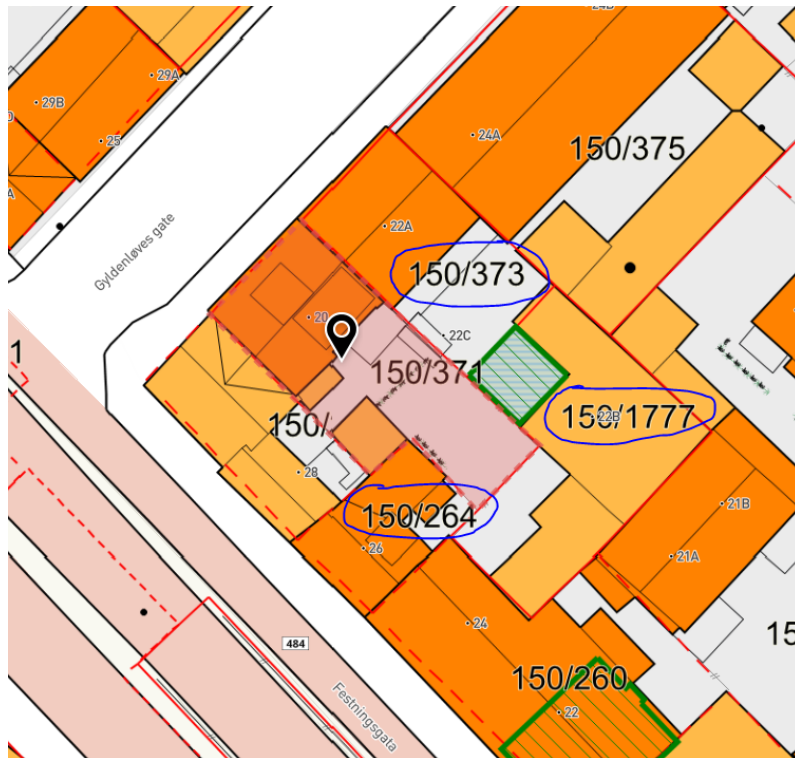
Det er i samsvar med planbestemmelsene § 7 tredje ledd å plassere «bebyggelse i 1 etasje, også mot nabogrense». Eneboligen det søkes om har 1 tellende etasje og er derfor tillatt plassert i nabogrense.

Det er søkt om dispensasjon fra

- Utnyttelsesgrad i planbestemmelsene § 4
- Kravet til bebyggelsesplan for tiltak «i kvartalenes indre» i planbestemmelsene § 7

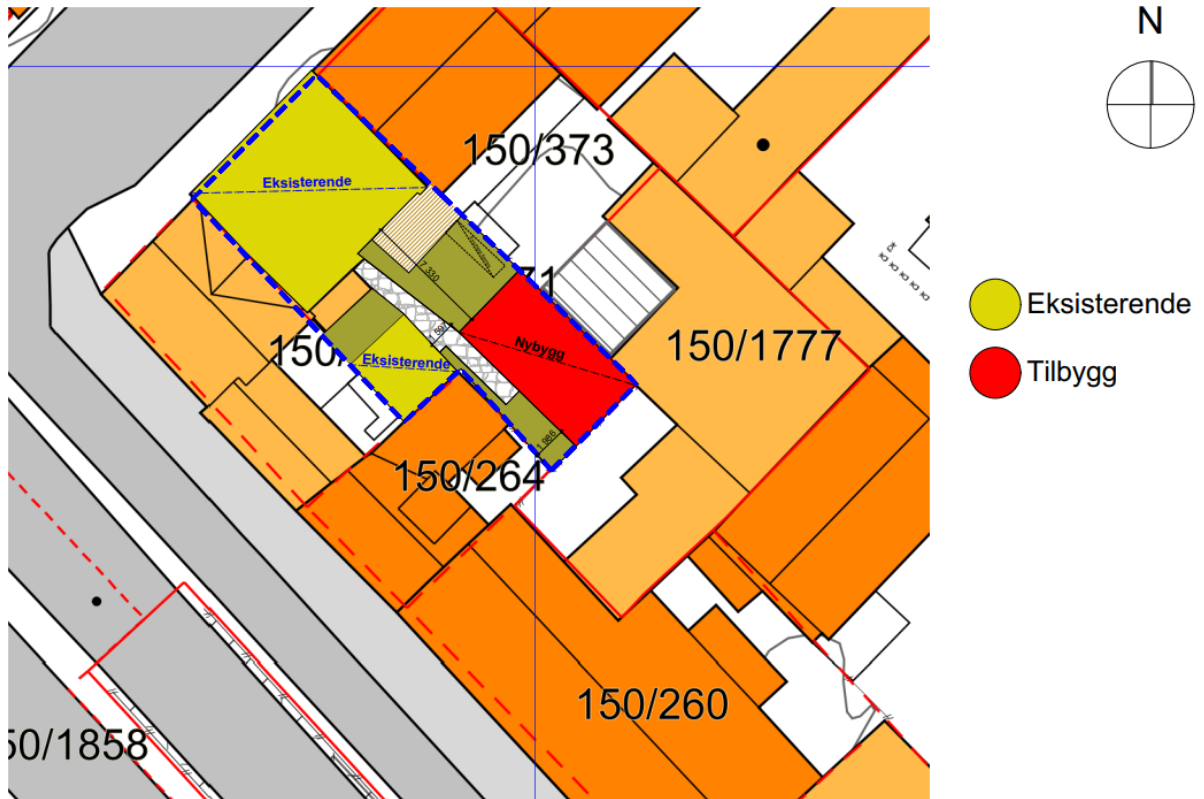


Omsøkte eiendom er markert med pil



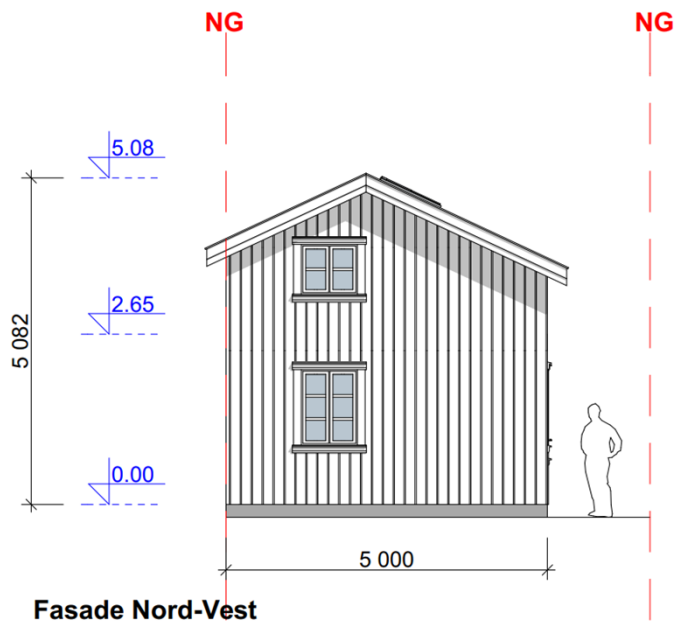
Omsøkte eiendom er markert med pil, eiendommene til naboene som har merknader er markert med blå sirkel: Hans Jarle Jakobsen på 150/373, Frank Jakob Brunner på 150/1777 og Inger-Britt Vinje på 150/264.

Situasjonskart

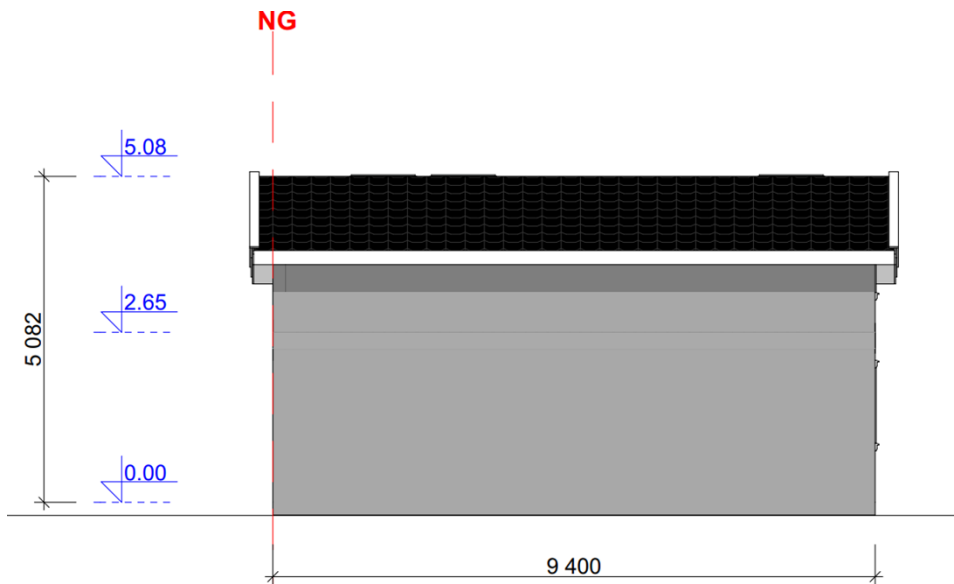


Tegninger

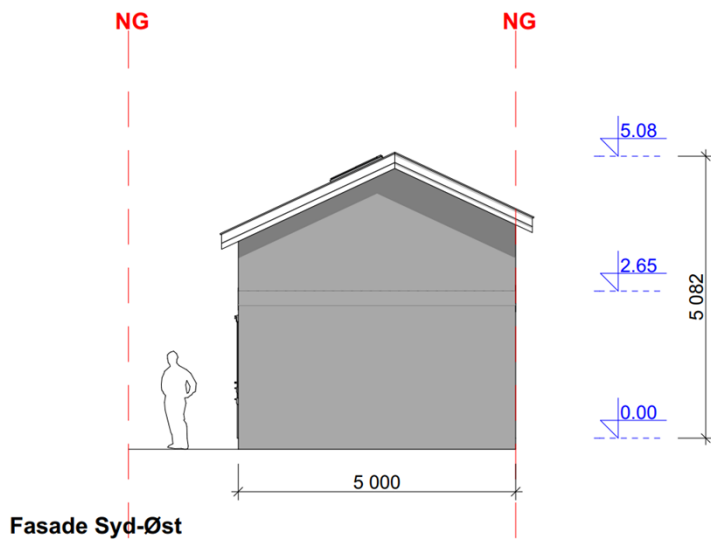




Fasade Nord-Vest



Fasade Nord-Øst



Fasade Syd-Øst

Uttalelser fra annen myndighet

Ingeniørvesenet vei har ingen merknader til søknaden

Parkvesenet skriver i sin uttalelse at:

«Parkvesenet har derfor ingen sterke syn på dispensasjons søknaden og hvorvidt denne innvilges.»

Byantikvaren kommenterer i sin uttalelse at eneboligen det søkes om er i en og en halv etasje og derfor er i strid med antall etasjer som det er åpnet for i planbestemmelsene.

Byantikvaren konkluderer med at:

«Byantikvaren vil derfor fraråde at det gis dispensasjon fra både maksimal utnyttelsesgrad (reguleringsplanens § 4) og fra krav til bebyggelsesplan (planens § 7). Dersom en mot formodning skulle innvilge dispensasjon fra § 4 vil byantikvaren anbefale at det stilles krav til bebyggelsesplan.»

Kommentar fra ansvarlig søker til byantikvarens uttalelse

«Påstanden om at tiltaket er i 1,5 etasjer er faglig feil. Veilederen «Grad av utnytting» fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet er klinkende klar. Et plan medregnes ikke i etasjeantallet dersom det har mindre bruksareal enn 1/3 del av underliggende etasje. I dette tilfelle har loftet intet bruksareal, og teller dermed ikke som en etasje. Bygget som er omsøkt er derfor i 1 etasje.»

Plan- og bygningssjefens kommentarer til byantikvarens uttalelse

Plan- og bygningssjefen er enig med ansvarlig søker om at tiltaket som det søkes om har 1 etasje. Ifølge veilederen «Grad av utnytting» s. 41 § 6-1 c) regnes ikke loftet med i etasjeantallet for «loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.» Loftet for omsøkte tiltak faller inn under dette og eneboligen har dermed kun én etasje.

Merknader

Det er merknader tre naboer.

Hans Jarle Jakobsen, nabo i Gyldenløves gate 22A (grunneiendom 150/373) viser til at bygget søkes om vil fremstå ruvende. Bygget vil ta utsikt og lys samt gi ytterligere innsyn til hans eiendom.

Frank Robert Brunner i Gyldenløves gate 22B (grunneiendom 150/1777) skriver at tiltaket vil ha stor negativ innvirkning på hans eiendom. Han har et uteateliér og et inneateliér på sin eiendom. Eneboligen det søkes om vil i stor grad påvirke lysforholdene og kunne gi et økt støyproblem i området.

Inger-Britt Vinje i Festningsgata 26 (grunneiendom 150/264) viser til at boligen det søkes om vil forringe bomiljøet. Hennes eiendom vender mot Festningsgata, som er sterkt trafikkert. Dermed har det stor betydning at det er stille på den siden som vender mot bakgården og omsøkte tiltak. Hennes uteplass er også plassert denne veien.

Tilsvaret til merknader

Ansvarlig søker viser til at tiltakshaver har forsøkt å imøtekomme naboene som har hatt merknad på en tidligere nabovarslet variant av omsøkte tiltak, gjennom at antall tellende etasjer er redusert fra 2 til 1, og tiltaket utløser derfor ikke krav om dispensasjon fra etasjeantall bakgård i reguleringsplanen § 7.

Ansvarlig søker viser til at tiltaket ikke fremstår som ruvende, da tiltakets høyder underordner seg omkringliggende boligbebyggelse og ikke er markant høyere enn omkringliggende sekundærbebyggelse. Det vises til at boligen det søkes om har en takform og takvinkel som gjenspeiler kvartalets boligbebyggelse og sammenlignet med flere andre bakgårdsbygg, vil dette tiltaket etter ansvarlig søkers syn fremstå som en forskjønnelse av området.

Ansvarlig søker viser til at tiltakets hovedfasader vil vende vekk fra naboen i Gyldenløves gate 22B og med sin plassering i forhold til naboen virke støyskjermende.

Når det gjelder merknadene fra nabo i Festningsgata 26 angående mulig støy mot uteplass, forstår ansvarlig søker at dette tas opp, da denne naboen har sitt uteareal rett foran tiltakets hovedfasade. Det vises til at tiltakshaver kan sette opp en levegg i nabogrense uten å søke, så lenge leveggen ikke er høyere enn 1,8 m og har en lengde på under 5 m.

Når det gjelder hvordan eneboligen det søkes om vil påvirke sol- og skyggeforhold for naboeiendommer, er det utarbeidet sol- og skyggestudier for prosjektet. Det vises til at boligbebyggelsen i kvartalet er markant høyere enn boligen det nå søkes om.

Ut fra sol- og skyggestudiene konkluderer ansvarlig søker med at naboene ikke har grunn til å bekymre seg over sol- og skyggeforholdene ved innvilgelse av søknaden.

Det vises til at ansvarlig søker vanskelig kan se at utsiktsforholdene blir negativt berørt, siden det ikke er utsikt til annet enn resten av bebyggelsen i bakgården. Naboene vil i liten grad få innsyn fra boligen det søkes om. At tiltaket er redusert fra 2 til 1 tellende etasje påvirker romfølelsen i området positivt. Boligen det søkes om fremstår dermed ikke ruvende og underordner seg boligbebyggelsen rundt.

Plan- og bygningssjefens vurdering

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

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at kommunen kan gi dispensasjon, dersom hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, bystyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Utnyttelsesgrad gitt i planbestemmelsene § 4

Utnyttelsesgraden gitt i planbestemmelsene § 4 andre ledd er 50 % BYA.

Hensynet bak bestemmelsen er å sette en begrensning for hvor stor del av eiendommene i planområdet som kan bebygges. Dette sikrer også at eiendommene har en god del ubebygd areal som kan brukes som uteoppholdsareal.

Utnyttelsesgraden for eiendommen nå er cirka 38 % BYA. Etter at eneboligen det søkes om nå er oppført, vil utnyttelsesgraden være cirka 57,8 % BYA. Prosent BYA økes med omtrent 20 prosentpoeng. Dette er en vesentlig økning i omfanget av bebyggelse på eiendommen og vil gi adskillig mindre ledig, ubebygd areal enn det som er tilfelle i dag.

Et særpreg ved Posebyen er ubebygde bakgårder som gir uteoppholdsareal og rom for hage/uteplass. Dette vil ikke lengre særprege Gyldenløves gate 20 hvis det gis dispensasjon fra bestemmelsen om utnyttelsesgrad. Å gi dispensasjon fra denne bestemmelsen vil kunne gi en svært uønsket presedensvirkning i forhold til senere saker. Det er svært ønskelig at dette særpreget ved Posebyen opprettholdes, både generelt og på denne eiendommen.

Vi vurderer at hensynene bak bestemmelsen gjør seg gjeldende med styrke og kan ikke se at vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt.

Siden vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, er det ikke nødvendig å vurdere fordelene og ulempene i denne saken. Dette er fordi begge vilkårene må være oppfylte for at vi skal kunne gi dispensasjon. Når et vilkår ikke er oppfylt, er det ikke nødvendig å vurdere det andre vilkåret.

Plan- og bygningssjefen anbefaler derfor at denne delen av søknaden om dispensasjon avslås.

Kravet til bebyggelsesplan for tiltak «i kvartalenes indre» i planbestemmelsene § 7
Hensynet bak bestemmelsen om krav til bebyggelsesplan for tiltak «i kvartalenes indre» 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 byggeområdene. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og blant annet 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.

Posebyen har særegne kvaliteter i form av at «kvartalenes indre» i stor grad er ubebygde. Dette sikrer gode utearealet og rom for hage/uteplass. Det vises til at det i planbestemmelsene § 2 er sagt at formålet med reguleringsplanen for området er «å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen». For å sikre at disse interessene i tilstrekkelig grad ivaretas, er det et krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan. Utarbeidelse av en bebyggelsesplan vil dessuten sikre medvirkning og en demokratisk prosess i langt større grad enn hva det er rom for gjennom behandling av søknader om enkeltdispensasjoner.

Andre hensyn som vil kunne ivaretas gjennom en planprosess og er nevnt bestemmelsen med krav om bebyggelsesplan (planbestemmelsene § 7 tredje ledd) er brannhensyn, hensynet til å bevare og sikre ubebygde arealer og utearealer til opphold og lek.

Plan- og bygningssjefen vurderer at hensynene bak kravet til bebyggelsesplan for tiltak «i kvartalenes indre» i vesentlig grad vil bli tilsidesatt hvis det gis dispensasjon som omsøkt.

Vi konkluderer med at dispensasjonen setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side, jf. pbl. § 19-2.

Siden vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, er det ikke nødvendig å vurdere fordelene og ulempene i denne saken. Dette er fordi begge vilkårene må være oppfylte for at vi skal kunne gi dispensasjon. Når et vilkår ikke er oppfylt, er det ikke nødvendig å vurdere det andre vilkåret.

Med hilsen

Lene Sørensen
Saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift

Punkt 62/24: Dvergsnesveien 518 96/13/0/0, avslag på søknad om steinpir - Klagebehandling

Bilag

Klage på avslag

Dvergsnesveien 518 96/13/0/0, steinpir - Avslag på søknad om dispensasjon

Gr 96 bnr 13 Dvergsnesveien 518 - Dispensasjonssøknad

D Situasjonsplan

Q Redegjørelse fra tidligere eier

Uttalelse PARK



Dato 19. januar 2024
Saksnr.: KLAGE-23/03596-3
Saksbehandler Dalibor Premovic
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
04.04.2024

Dvergsnesveien 518 96/13/0/0, avslag på søknad om steinpir - Klagebehandling

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 12.12.2023. Klagen fra søker datert 19.12.2023 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.](#)

Sammendrag

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 12.12.2023 vedrørende avslag på søknad om etablering av steinpir. Areal er angitt til 22 m², kaifront 10 m, bredde 2,2 meter.

Piren ble først etablert rundt 1936. Piren er i dag rast ut, og stein ligger delvis ut over bunnen. Plan- og bygningssjefen betrakter ikke tiltaket som restaurering, men som nyetablering av pir.

Område er avsatt til grønnstruktur, og er et stort sammenhengende areal tilgjengelig i dag for allmenhetens friluftsliv. Plan- og bygningssjefen har vurdert at omsøkte tiltak vil kunne legge til rette for en annen bruk av det aktuelle område og at tiltaket vil være uheldig i forhold til allmenhetens ferdselsrett.

Vedtaket er påklaget av søker i brev datert 19.12.2023. Klagen går i hovedsak på at dispensasjonsvurderingen menes å være for prinsipiell, og at vedtaket i for liten grad vektlegger vesentlige momenter i søknaden, deriblant hensynet til sikkerhet i området.

Plan- og bygningssjefen viser til vurderingsdelen i det påklagede vedtaket, hvor det er foretatt en konkret vurdering av omsøkt tiltak.

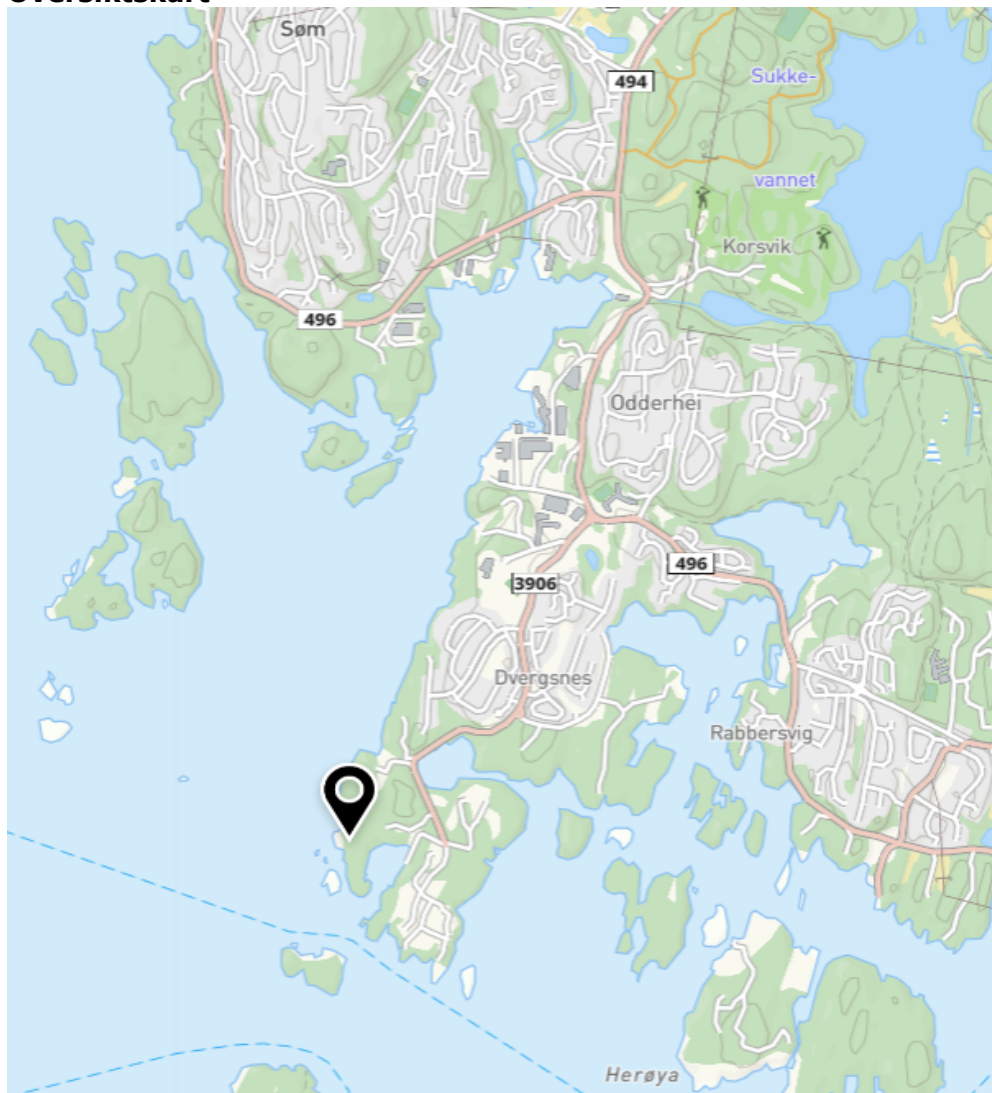
Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det i klagen fremkommer nye momenter som gjør at vedtaket av 12.12.2023 bør endres.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Saksutredning Oversiktskart



Bakgrunn for saken Søknaden

Vi mottok søknad om dispensasjon for istandsetting av steinpiren den 29.09.2023. Piren



ble først etablert rundt 1936. Piren er i dag delvis rast ut, og stein ligger ut over bunnen, og er synlig på flyfoto og vist som «land» på kart. Piren vil ifølge søker gi mulighet til å komme ut på dypere vann både for å bade og fiske. Omsøkt kaifront er 10 m, bredde 2,2 meter. Areal = 22 m².

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til formål- grønnstruktur på land, og friluftsområde i sjø i kommuneplanen for (gamle) Kristiansand kommune. Tiltaket er omsøkt i 100-metersbeltet langs sjø. Plankrav i kommuneplanens § 2 gjøres gjeldende. Videre setter kommuneplanens § 7 d) størrelsesbegrensning på brygger, maks lengde på kaifronten 8 meter, areal maksimum 16 m².

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har ikke kommet inn merknader til søknaden.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Søknaden har vært oversendt til Kristiansand kommune v/parkvesenet for uttalelse.

Deler av uttalelsen gjengis:

Siden strandsonen fremstår som naturlig og i liten grad privatisert er parkvesenet negativ til tiltaket. En evt. nyetablering vil endre områdetets karakter og tiltaket og bruk vil virke privatiserende, noe det generelle byggeforbudet i strandsonen er ment å skulle unngå.

Parkvesenet fraråder tillatelse til tiltak som omsøkt.

Plan- og bygningssjefens vedtak

I vedtak av 12.12.2023 ble det gitt avslag på søknad om dispensasjon fra:

- plan- og bygningsloven § 1-8 forbud mot tiltak mv. langs sjø
- arealformålet friluftsområde/grønnstruktur
- plankrav i kommuneplanens § 2
- kommuneplanens bestemmelser § 7d vedrørende størrelse på brygge.

Plan- og bygningssjefen har vurdert at omsøkte tiltak vil kunne legges til rette for en annen bruk av det aktuelle område, og at tiltaket vil virke privatiserende.

Klage

Søker, ved Flatnes Bygg Consult AS, påklagde på vegne av tiltakshaver avslagsvedtak, i brev av 19.12.2023.

Klagen går i hovedsak på at (vår oppsummering):

- Pkt. 1 dispensasjonsvurderingen menes å være for prinsipiell
- Pkt. 2 vedtaket i for liten grad vektlegger vesentlige momenter i søknaden, deriblant hensynet til sikkerhet i området.

Klagen kan leses i sin helhet i sakens dokumenter.

Plan- og bygningssjefens vurdering

Plan- og bygningssjefen vurderer at klagen på vedtaket ikke inneholder nye momenter.

Vedr. pkt. 1

Plan- og bygningssjefen viser til vurderingsdelen i det påklagede vedtaket, hvor det er foretatt en konkret vurdering av omsøkt tiltak.

Hele uregulert område avsatt til grønnstruktur, inkludert område nord og øst fra



eiendommen avsatt til offentlig friområde, er et stort sammenhengende areal tilgjengelig i dag for allmenhetens friluftsliv.

Det er klart at strandsonen i den pågjeldende eiendommen ikke er privatisert og er i dag tilgjengelig for allmenn ferdsel. Oppføring av en pir/ei brygge i det området som i dag er ubebygget vil påvirke både landskapsbildet og allmenhetens tilgang.

Vedr. pkt. 2

Strandsonen på eiendommen fremstår som naturlig, og vi kan ikke se at hensyn til sikkerhet er av vesentlig betydning. Allmenheten generelt ferdes i naturen der det er trygt, og unngår steder der det ikke er trygt. Kommunen kan ikke se at det gjør seg gjeldende spesielle sikkerhetsmessige utfordringer i området som gir grunnlag for å gi dispensasjon fra arealformål i kommuneplanen og byggeforbudet i strandsonen.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at ansvarlig søker har kommet med nye momenter i saken som gjør at avslaget bør endres. Areal- og miljøutvalget anbefales å opprettholde vedtaket av 12.12.2023.

Punkt 63/24: Kystveien 466, 90/20/0/0 - Avslag på dispensasjon for riving av fritidsbolig og oppføre ny enebolig med svømmebasseng, utomhus og sjøledning

Bilag

A40 Fasade nord og øst

A10 Situasjon_utomhus

SV_BYGG-23_02745-3 - Kystveien 466 90_20_0_0, riving av hytte_anneks og oppføring av bolig - anmodning om uttalelse

BYGG-23_02745-3

byggesøknad kystveien 466

SV_ber om uttalelse, Kystveien 466, gbr 90_20

Kystveien 466 90/20/0/0, tiltak - merknad på nabovarsel 90/20 og 90/35

Svar på varsel om avslag

Vedlegg D1 og D2 Kystveien 466

Kystveien 466, rivning av hytte_anneks og oppføring av bolig - uttalelse Ingeniørvesenet



Dato 5. mars 2024
Saksnr.: BYGG-23/02745-12
Saksbehandler Elin Pettersen
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
04.04.2024

Kystveien 466, 90/20/0/0 90/35/0/0 - Avslag på dispensasjon for riving av fritidsbolig og oppføre ny enebolig med svømmebasseng

Forslag til vedtak:

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra Pbl § 1-8 og kommuneplanens arealdel § 2 punkt 1 plankrav og § 22 krav til møteplass mm. for riving av eksisterende fritidsbolig og anneks og oppføring av ny bolig med svømmebasseng og opparbeidet uteområde. Hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt og fordelene er ikke klart større enn ulempene i denne saken. Det vises til begrunnelsen i saksutredningen.

Sammendrag

Søknaden gjelder riving av eksisterende fritidsbolig og anneks og oppføring av ny bolig i tre etasjer (inkludert underetasje), svømmebasseng og opparbeidet uteområde. Samlet BYA for nytt tiltak er 243,5m². Tiltaket er betinget dispensasjon fra pbl § 1-8 og kommuneplanens arealdel § 2 punkt 1 plankrav og § 22 krav til møteplass mm.

Plan- og bygningssjefen legger stor vekt på at landskapsbildet i strandsonen vesentlig endres ved at ny bolig plasseres nærmere sjøen og er vesentlig større og høyere enn eksisterende bebyggelse på eiendommen. Det legges også stor vekt på tiltakets konflikt med kommuneplanens anviste trase for kyststi. Videre vurderer plan- og bygningssjefen at det er svært uheldig å fortette i et område der veikapasiteten og standarden er så dårlig at skoleveien vurderes som særlig trafikkfarlig, uten å sikre mulighet for opparbeidelse av gang- og sykkelsti gjennom reguleringsplan. Denne vurderingen deles av ingeniørvesenet, parkvesenet og barn- og unges representant.

Plan- og bygningssjefen vurderer at vilkårene etter Pbl § 19-2 ikke er oppfylt og fraråder at det gis dispensasjon.

Dersom Areal- og miljøutvalget skulle vurdere å gi dispensasjon, bør det stilles krav om at gnr. 90 bnr. 20 og 35 skal sammenføres.

Med hilsen

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Arne Kjell Brunnes
Leder/virksomhetsleder

Elektronisk signert og godkjent uten signatur

Vedlegg:

A40 Fasade nord og øst

A10 Situasjon_utomhus

SV_ BYGG-23_02745-3 - Kystveien 466 90_20_0_0, riving av hytte_anneks og oppføring av bolig - anmodning om uttalelse

byggesøknad kystveien 466

SV_ ber om uttalelse, Kystveien 466, gbr 90_20

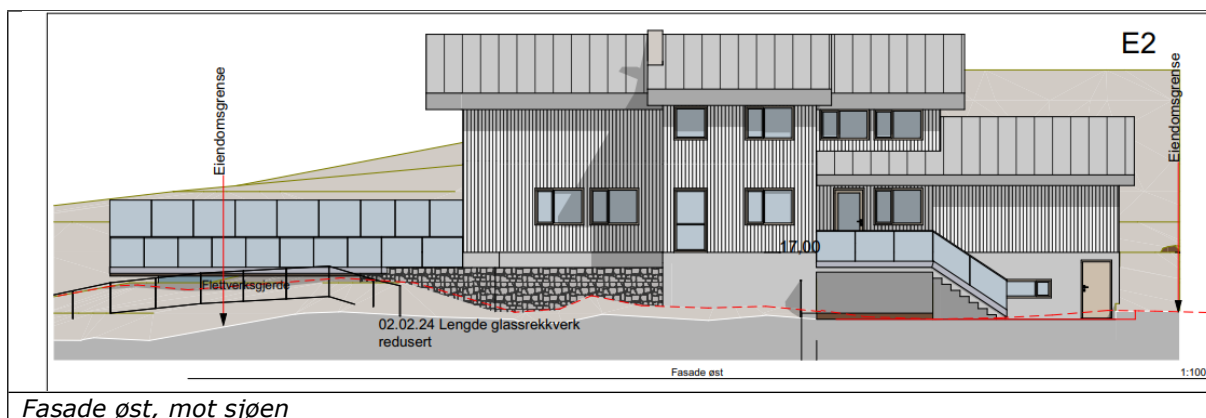
BYGG-23_02745-3

Kystveien 466 90/20/0/0, tiltak - merknad på nabovarsel 90/20 og 90/35

Svar på varsel om avslag

Vedlegg D1 og D2 Kystveien 466

Kystveien 466, rivning av hytte_anneks og oppføring av bolig - uttalelse Ingeniørvesenet



Fasade øst, mot sjøen



Illustrasjon fasade sør og øst

Eiendomsforhold

Tiltaket berører to eiendommer, Furuly 700m² bebygget med fritidsbolig, og Furuly 11-1279m² ubebygget og registrert som tilleggsdel. Eiendommen ligger på et platå, ca. 10 meter fra sjøen. Terrengtet faller ned mot sjøen.

Adkomst fra kommunal vei (men privat eid) Kystveien til gnr. 90 bnr. 35.

Juridisk grunnlag

Eiendommen er uregulert og avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen for Kristiansand kommune 2023- 2034. Tiltaket ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet mot sjøen.

Tiltakene er betinget dispensasjon fra:

- § 1-8, byggeforbudet i strandsonen, Plan- og bygningsloven
- § 2 punkt 1 plankravet - kommuneplanen
- § 22 Krav til møteplasser mm - kommuneplanen

VA- trase og sjøledning er plassert delvis på LNF-område og arealformål i sjø Farleder og er betinget dispensasjon fra:

- Arealformål farleder i sjø (*behandles i egen sak*)
- LNF- formål (*behandles i egen sak*)

Uttalelse fra fagetater og andre myndigheter

Parkvesenet har fraråder tiltaket i uttalelse datert 28.11.2023:

Viser til mottatte søknad om å rive eksisterende fritidsbolig og oppføre ny bolig, garasje og basseng med tilhørende terrengtiltak.

Området er uregulert og avsatt til bebyggelse og anlegg og LNF-områder. Det er vist fremtidig kyststi i området.

Eiendommen ligger i sin helhet i 100-metersbeltet (10 meter på det nærmeste). Området er ikke kartlagt for naturmangfold.

Parkvesenet fraråder etablering av omsøkt tiltak gjennom dispensasjon. Parkvesenet anbefaler at området utvikles gjennom reguleringsplan hvor flere forhold avklares, blant annet graden av utnytting, forholdet til naturmangfold, allmenhetens ferdsel i 100-metersbeltet, trase for kyststi, arealer for lek- og rekreasjon, trygg skolevei mm.

Mvh

Trond Johanson
Naturforvalter/Rådgiver | Parkvesenet
Landbruk og friluftsliv

Ingeniørvesenet vei fraråder tiltaket i uttalelse datert 16.02.2024

Viser til anmodning om uttalelse til søknad om rivning av hytte/anneks og oppføring av bolig på Kystveien 466, gnr. 90 bnr. 20.

Ingeniørvesenet anbefaler at det gis avslag til søknad om oppføring av enebolig på denne eiendommen. Den kommunale veien inn i området er svært smal, ca. 3.5 meter, veigrunnen er ikke eid av kommunen. Skoleveien langs fylkesveien regnes som særlig trafikkfarlig.

Det er tidligere gitt uttalelse fra Ingeniørvesenet til en delesak i samme området, hvor Ingeniørvesenet anbefalte at det skulle stilles plankrav.

Den kommunale veier er svært smal, ca. 3,5 meter og veigrunnen eies ikke av kommunen. Skoleveien langs Fylkesveien regnes som særlig trafikkfarlig.

Med vennlig hilsen

Malene Olsen
Prosjektingeniør | Kristiansand ingeniørvesen, vei

Barn og unges representant i Kristiansand kommune fraråder tiltaket i uttalelse datert 09.02.2024:

Hei.

Barn og unges representant (BUR) er enig med parkvesenet og mener at skoleveien fra Kystveien 466 til Kringsjø skole ikke kan anses som trygg skolevei. Kystveien fra Kirkevik(Kystveien 426-474) er spesielt smal og uoversiktlig. Videre er det ikke gang og sykkelvei eller fortau på hoved traseen til Kystveien fra krysset til Kirkevik til Kongshavn og heller ikke vider på Kongshavnveien fra Kongshavn til Kringsjø skole.

Bjørn-Erik Enge
Barn og unges representant i plansaker | Kristiansand kommune

Saken er også oversendt Agder Fylkeskommune til uttalelse på grunn av tiltakets nærhet til arkeologiske kulturminner. De har gitt følgende uttalelse den 29.02.2024:

Viser til oversendelse av sak angående Kystveien 466 i Kristiansand kommune. Tiltaksområdet over de to eiendommene (gnr 90/20 og 90/35) er uregulert og ikke tidligere arkeologisk registrert. Det er kjent et uavklart kulturminne ID 61402, funn av flint gjenstander fra 1947. Videre undersøkelse av lokaliteten er ikke blitt gjort. Likevel er det fra beskrivelsen og terrenget, trolig del av gnr 90/52 og sørover i skaret som har utgjort lokaliteten. Området sørover i skaret er nå bebygd med vei og eneboliger. Vi vurderer at det ikke vil være behov for en arkeologisk registrering etter §9, men vil samtidig minne om meldeplikten. Dersom det ved tiltak i marken oppdages funn, skal fylkeskommunen kontaktes. Seksjon for arkeologi har ingen videre merknad til saken.

Med vennlig hilsen
Hege Andreassen
Rådgiver

Seksjon for arkeologi

Saken er ikke oversendt Statsforvalteren i Agder til uttalelse. De vil få kopi av vedtaket.

Nabomerknader

Det er kommet nabomerknader fra Per Haaversen, gjenboer og hjemmelshaver av Kystveien 458, gnr 90/14. Han godkjenner ikke tiltaket og peker på at veien ned til Kirkevik er gammel, dårlig og smal. Det bemerkes at det tidvis er stort press med tunge kjøretøy her nede. Det vises også til skjøte og grunnbok for bnr. 14 Lyngvollens datert 22. august 1934, der det fremgår at selger forplikter seg til ikke å selge hytte eller hustomter på østsiden av Lyngvoldens grense bnr. 14.

Søker kommenterer på sin side at tiltakseiendommen er bebygd, at de har veirett og at tiltaket ikke gir økt trafikk.

Det er også innkommet merknader fra gjenboer/nabo og hjemmelshaver til gnr. 90 bnr 1 og gnr. 90 bnr. 50, Terje Andreassen. Andreassens merknad går i hovedsak på at han mener tiltakshaver ikke har de private rettigheter som forutsettes ved føring av vann- og avløpsanlegg over gnr. 90 bnr. 1.

Søker kommenterer på sin side at det ikke er noen planer om å føre vann- og avløpsanlegg over gnr. 90 bnr. 1, men at dette skal utføres over naboeiendommen gnr. 90 bnr. 29, og at erklæring foreligger.

Merknaden fra sameiet/nabo på gnr. 90 bnr. 1 (Andreassen, Sevland, Wrånes og Vrånes) er også negative til tiltaket. Sameiet viser til tinglyst erklæring, hvor eiendom 90/35 ikke kan/skal bebygges. Eiendommen gnr. 90 bnr. 35 ble tidligere solgt av eier av 90/1. Sameiet påpeker videre at vann- og kloakk ikke trenger å legges i sjøen, da det finnes påkoblingsmulighet 100 meter i fra, på gnr. 90 bnr. 34. Sameiet mener også at felles vei ned til Kirkevik, og søkers innkjørsel er i dag ei meget dårlig forfatning og vil ikke tåle ytterligere belastning. Naboeiene mener tiltaket ikke kan realiseres på de premissene som vises i nabovarselet. Sameiet mener tiltaket vil medføre inngrep som ikke er forenelige med tinglyste avtaler og mener derfor at søknaden må avvises.

Søker anfører at vann og avløp ikke berører sameiets eiendom, og at tiltaket ikke endrer forholdet til veirett eller trafikksituasjonen. Videre anføres det at den tinglyste avtalene om at nr. 90 bnr. 35 ikke kan bebygges, er privatrettslig og at denne rettigheten vil bli slettet.

Plan- og bygningssjefen viser til avsnittet «Dispensasjonsvurdering» der forholdet til vei blir vurdert.

Når det gjelder anførsler om at det ikke foreligger privatrettslige forutsetninger for å realisere byggetiltaket utover veirett, er dette privatrettslige forhold som bygningsmyndigheten ikke skal ta stilling til, jf. pbl § 21-6 første ledd. Jf. pbl § 21-6 første ledd skal en søknad avvises dersom det fremstår åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettighetene søknaden forutsetter. I denne saken fremkommer det ulike tolkingsalternativer og det er ikke åpenbart for plan- og bygningssjefen at tiltakshaver ikke har de private rettigheter tiltaket forutsetter, og søknaden kan ikke avvises. Vi bemerker likevel at et vedtak etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Det er tiltakshaver som har ansvaret og bærer risikoen for at evt. privatrettslige forhold som kan være til hinder for tiltaket, er avklart før evt. arbeid påbegynnes. Tiltakshaver løper dermed en betydelig risiko ved å realisere et tiltak uten å ha avklart privatrettslige forhold i forkant (se Prop.64 L (2020-2021) S. 56).

Dispensasjonsvurdering

Det foreligger søknad om dispensasjon fra pbl § 1-8 bygge- og deleforbudet i strandsonen, Kommuneplanens arealdel § 2 Plankravet og § 9 krav til avstand til lekeplass etter gammel kommuneplan.

I etterkant av at søknaden ble komplettert, har kommuneplanen blitt endret. Dispensasjonssøknadene er derfor vurdert ut fra ny kommuneplan som ble vedtatt 26.02.2024. Jf. ny kommuneplan er tiltaket i strid med § 2 punkt 2 plankrav og § 22 om krav til møteplasser.

Nedenfor gjøres en kortvurdert vurdering av de ulike bestemmelsene det søkes dispensasjon fra. Dispensasjonssøknader for va-anlegg og sjøkabel behandles i egen sak.

Søkers begrunnelse er gjengitt som hovedpunkter. Det vises ellers til dispensasjonssøknaden i sin helhet, som ligger i saken.

Vurdering av søknad om dispensasjon fra pbl § 1-8

Hensynet bak bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet langs strandsonen er å sikre strandsonen mot ytterligere nedbygging og privatisering, og sikre viktige interesser som knytter seg til strandsonen, som allmenn ferdsel og friluftsliv, naturvern, biologisk mangfold og kulturminner. Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon

- Området er allerede privatisert
- Endringen er minimal og vil ikke bli særlig fremtredende i landskapet boligen hindrer ikke fri ferdsel i strandsonen og ikke berøre kyststien
- Gjerde mot sjøen er begrunnet i privatrettslig avtale, men skal også sikre mot fall
- Tiltaket gir åpenbare fordeler for allmennheten fordi eiendommen oppgraderes
- Nytt hus får tilkobling til offentlig vann og avløp

Plan- og bygningssjefen vurderer at det i denne saken er særlig hensynet til landskapsbildet og allmenn ferdsel, herunder trase for kyststi, som utfordres.

Selv om området delvis er privatisert med boliger og fritidsboliger, er ikke Plan- og bygningssjefen enig med søker i at tiltaket ikke blir særlig framtrædende: Eiendommen ligger på et platå over sjøen og oppfattes fra sjøsiden som en strandeieendom. Eksisterende fritidsbolig er i tillegg vesentlig mindre, ca. 60m², oppført i en etasje og plassert lenger inn på eiendommen. Den nye boligen er vesentlig større, 297m² BRA og i to etasjer (pluss underetasje), samt vesentlig mer eksponert mot sjøen ettersom den er plassert lenger fram på eiendommen, på et platå ytterst mot kanten av eiendommen der terrenget skrår ned mot sjøen. Avstand til sjøen er etter måling i kart ca. 15 meter. Det er helt klart en vesentlig økt eksponering mot sjøen enn eksisterende situasjon.

Søker viser til at det er oppført nyere boliger i området som er eksponert mot sjøen, og viser til blant annet til Kystveien 522, 524 og 528 som er nye boliger som er eksponert mot sjøen. Plan- og bygningssjefen bemerker at alle disse omfattes av reguleringsplan og er plassert innenfor byggegrensene fra sjøen. Når det gjelder kystveien 448, et bygg med opprinnelse fra 1750 tallet, så er ny bebyggelse plassert bak eksisterende bebyggelse. For Kystveien 492, så er erstatningsboligen trukket noe lenger bak på tomta i forhold til eksisterende bolig. Ingen av sakene er sammenliknbare.

Når det gjelder tiltakets virkning for allmenn ferdsel, så vurderer plan- og bygningssjefen at tiltaket er i direkte konflikt med kommuneplanens angitte trase for kyststi. Dette gjelder både omsøkte gjerde og bebyggelse med opparbeidelse av hage. Søker mener anvist kyststi krever store terrenginngrep og de foreslår at kyststien flyttes nærmere sjøen, bort fra hagen på tiltakseiendommen. Kyststien vil da gå hele veien på utsiden av eiendommen (på gnr. 90 bnr. 1, hjemmelshaver Andreassen, Sevland, Vrånes og Vrånes).



Forslag til ny trasé for Kyststi



Planlagt trasé for Kyststi

Plan- og bygningssjefen vil bemerke at man ikke gjennom byggesak, kan avgjøre traseen for kyststi, så lenge kyststien ikke er en del av søknaden. Videre vil vi bemerke at søkers foreslåtte omlegging av trase, berører annen manns eiendom. Det er ikke vist til avtaler mellom de ulike hjemmelshavere som sikrer at dette kan gjennomføres. I denne saken må traseen for kyststi slik den er vist i kommuneplanen legges til grunn, ettersom tiltakshaver ikke ønsker dette nærmere avklart i plan. Plan og bygningssjefen vurderer at omsøkte bolig vil komme i sterk konflikt med kyststien. De private interessene og allmenne interesser for allmenn ferdsel vil være i sterk konflikt, om konflikten mellom disse interessene er vesentlig større for omsøkte tiltak enn hva den er for eksisterende situasjon.

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynet bak pbl § 1-8, særlig hensynet til landskapsbildet og allmenn ferdsel blir vesentlig tilsidesatt i saken.

Vurdering av søknad om dispensasjon fra § 2 punkt 1 plankravet

Hensynet bak plankravet i kommunen er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om plankrav før tiltaket kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og blant annet få fram 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.

Det bemerkes at plan og bygningsloven gir kommunen adgang til å ha plankrav og unntak fra plankrav. I ny kommuneplan har kommunen vedtatt et generelt plankrav etter pbl § 20-1 første ledd bokstav a, d, e, k, l og m. I kommuneplanens § 2 punkt 2 er det gitt unntak fra det nevnte plankravet for visse tiltak, herunder blant annet fradeling og oppføring av en enebolig med minste tomtestørrelse 500m² og maks BYA = 170 m².

Det omsøkte tiltaket omfattes ikke av unntakene som kommunen har fastsatt, i hovedsak fordi omsøkte bolig er vesentlig større (243,5m² BYA) enn det unntaket fra plankravet hjemler. Kommunen har dermed i forbindelse med kommuneplanarbeidet gjort en vurdering av hvor terskelen for plankravets inntreden skal ligge, og tatt stilling til at den ønsker å styre arealbruken i kommunen gjennom regulering.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

- Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen
- Eiendommen er allerede bebyggt med fritidsbolig og anneks
- Tiltaket ligger i et etablert boligområde, og berører ingen av de forhold som kommuneplanen lister opp som skal avklares gjennom planprosess.
- Det går skolebuss til Kringsjø skole og Holte ungdomsskole.

I denne saken er det særlig hensynet til landskapsbildet som utfordres, men også infrastruktur som veikapasitet og skolevei, trase for kyststi, plassering og utnyttelse av eiendommen.

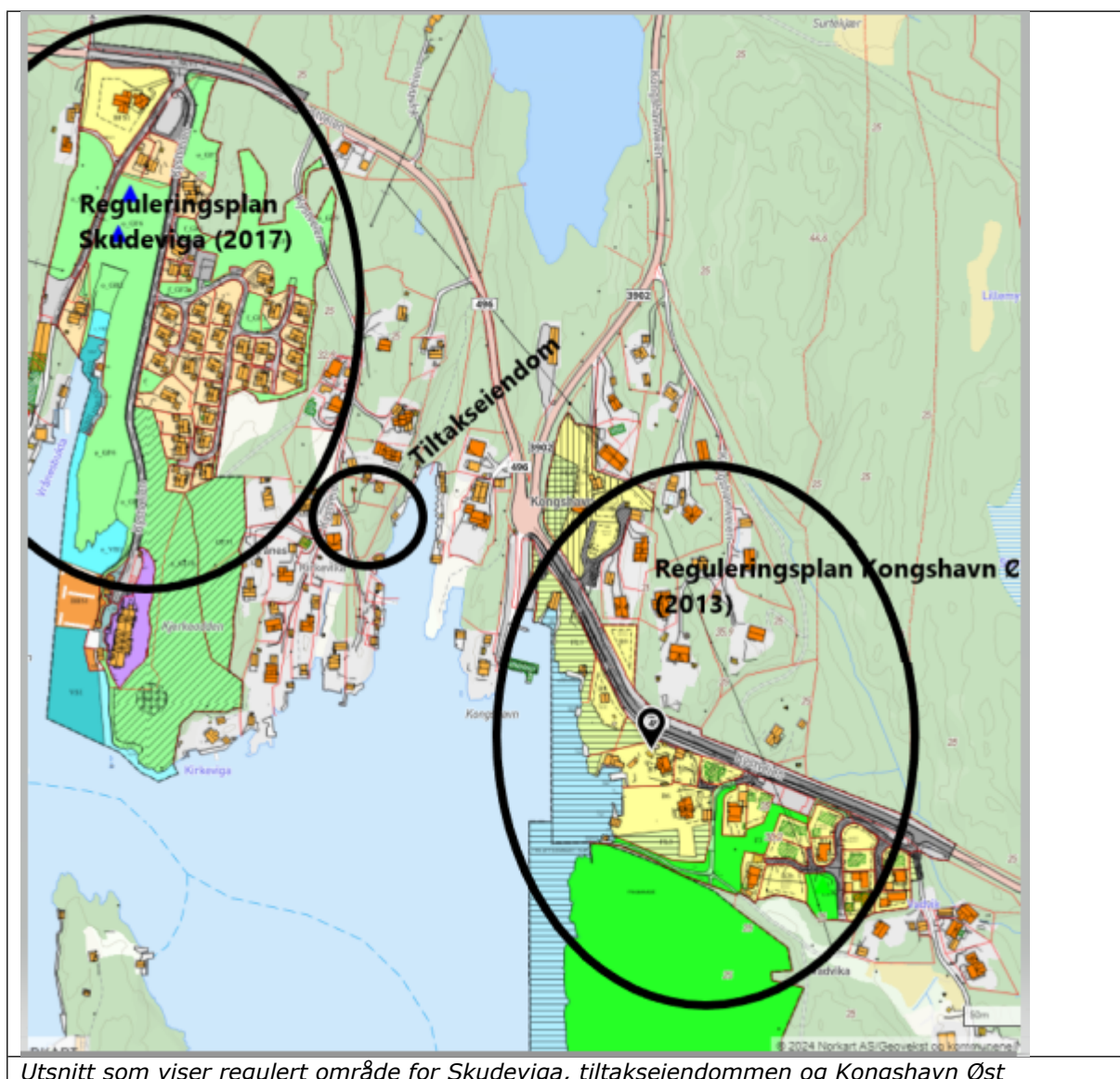
Plan- og bygningssjefen vurderer at tiltaket utfordrer plankravets hensyn om å styre bebyggelsen i området, gjennom fastsettelse av byggegrense og angivelse av utnyttelse. En byggegrense skal ivareta hensynet til landskapsbildet og forhindre vesentlig eksponering. Ettersom ny bolig er plassert nærmere sjøen enn eksisterende fritidsbolig, samt at den er vesentlig større og høyere enn eksisterende fritidsbolig– vil eksponeringen mot sjøen bli vesentlig endret og interessekonflikt mellom private og allmenne interesser vil øke. En byggegrense ville sikret at bebyggelsen ble trukket lenger inn på eiendommen for å minimere eksponering.

Som tiltakshaver selv påpeker, er eiendommen bratt og tiltakshaver mener det er behov for gjerde. Dette gjelder særlig den delen av eiendommen som er nærmest sjøen. Det er også her kommuneplanen har anvist trase for kyststi. Kyststi er en av måtene hensynet bak plankravet kan ivaretas, nettopp å sikre allmenn ferdsel i strandsonen. Ved måling i kartet, er avstanden fra eksisterende fritidsbolig til kyststi ca. 12 meter. Avstand til kyststi fra ny bolig blir bare 4,5 meter og innenfor boligeiendommens private sfære. Plan- og bygningssjefen bemerker at det ikke bare er de allmenne interesser som svekkes ved tiltakets nærhet til kyststien. Boligbygg tett på kyststi vil også svekke boligkvaliteter, som behov for en privat sfære rundt boligen. En byggegrense kan styre bebyggelsen slik at interessene for kyststien ivaretas.

Plan- og bygningssjefen vurderer videre at det omsøkte tiltaket utfordrer andre hensyn som plankravet skal ivareta, herunder trafiksikkerhetshensyn. Plan- og bygningssjefen vurderer at dette endres i vesentlig grad, ettersom en helårsbolig genererer et helt annet trafikkbilde enn en fritidsbolig. I tillegg vil en helårsbolig stille krav om trygg skolevei. Ingeniørvesenet, barn- og unges representant og parkvesenet fraråder at det gis dispensasjon ettersom den kommunale veien fra fylkesveien er svært smal (3,5 meter) og at fylkesveien fram til skolen regnes som *særlig trafikkfarlig* og helt uten gang- og sykkelsti. Tiltakshaver anfører at det går skolebuss til Kringsjø og Holte skoler, men beboere er imidlertid ikke berettiget gratis skoleskyss. Det er heller ikke gang- og sykkelsti, eller fotgjengerovergang til busstoppene. Dersom elever likevel skulle få innfri gratis skoleskyss pga. farlig skolevei, vil dette være en økonomisk kostnad som kommunen må bære.

Plan- og bygningssjefen kan ikke legge vekt på at eiendommen i kommuneplanen er avsatt til bebyggelse og anlegg, eller at det er fortettet noe i området i senere tid. Fortetting er i hovedsak gjennomført etter reguleringsplan, og det er ikke regulert nye boliger uten at det er stilt krav til oppgradering av fylkesveien. Det vises i den anledning til reguleringsplan for Kongshavn Øst, der det ble det stilt krav om opparbeidelse av gang- og sykkelsti i planområdet, samt belysning langs Kongshavnveien til Kringsjø skole. Når det gjelder den nærliggende reguleringsplan for Skudeviga (2017), ble det i denne planen ikke åpnet for nye helårsboliger, kun fritidsboliger, og følgelig var ikke

sosial infrastruktur i form av skole, barnehage og andre organiserte aktivitetstilbud aktuelt.



Utsnitt som viser regulert område for Skudeviga, tiltakseiendommen og Kongshavn Øst

Plan- og bygnings sjefen vurderer videre at området er under utbyggingspress, det er flere store bebygde og ubebygde eiendommer i området som både er godkjent og avslått. For hver nye boenhet som tilføres området, øker belastningen på eksisterende veinett og trafikksituasjonen blir farligere for alle brukere i området, særlig for skolebarn. Kun gjennom plan kan man sikre tilstrekkelig veibredde, opparbeidelse av gang- og sykkelsti og kyststi.

Plan- og bygnings sjefen konkluderer med at hensynet bak plankravet, herunder forholdet til landskapsbildet og allmenn ferdsel, samt trafikksikkerhet og infrastruktur, blir vesentlig tilsidesatt i saken.

Vurdering av dispensasjon fra § 22 møteplasser, parker, lek og idrettsanlegg

Kommuneplanen stiller krav til at nye boliger skal ha møtepass innen fem minutters gangavstand (ca 200 meter) fra bolig og lokalpark innen 10 minutters gange (ca. 500 meter) fra bolig.

Det legges til grunn av hensynet bak dette kravet er å sikre gode boområder, og tilstrekkelige arealer for opphold, lek og rekreasjon for barn og unge. I loven er barn og unge fremhevet spesielt fordi de skiller seg fra andre grupper. De er umyndige, har liten

innflytelse og er helt avhengig av at voksne ivaretar interessene deres i plan- og byggesaker. Lovens formålsparagraf sier at alle, enten de planlegger eller har en byggesak, skal ta hensyn til barn og unges oppvekstvilkår.

Søkers begrunnelse for dispensasjon

- Avstand til sandlekeplass er mindre enn 100 meter, men terrengspranget er 17 meter
- Avstand til sandlekeplass i Skudeviga er 200 meter fra eiendommen, og adkomst via hyggelig sti
- hyggelige og gode uteområder/friområder/sjøområder i umiddelbar nærhet

Plan- og bygningssjefen vurderer at det er uheldig at det ikke er tilstrekkelig avstand til lokalpark i området, eller god fremkommelighet til disse. Likevel vurderer vi, som søker, at det er gode og tilgjengelige arealer for lek og rekreasjon i nærheten. Kjerkeodden ligger like i nærheten og har store offentlige friområder og naturlig terreng.

Det vurderes derfor at hensynet bak bestemmelsen ikke vesentlig tilsidesettes ved dispensasjon i denne saken.

Vurdering av fordeler og ulemper:

Søker angir en samlet vurdering av ulemper og fordeler for dispensasjonssøknadene.

Følgende fordeler oppgis:

- oppgradering av eiendommen gir åpenbare fordeler for allmennheten
- tilkobling til vann og avløp gir stor samfunnsmessig fordel
- åpenbare fordeler for tiltakshaver ved å videreutvikle eiendommen

Det angis ikke ulemper ved tiltaket.

Plan- og bygningssjefen er ikke enig med søker i at oppgradering av eiendommen gir åpenbare allmenne fordeler. Det vises her til tiltakets konflikt med kyststi, landskapsbilde og økt belastning på en særlig trafikkfarlig skolevei. Tiltakets art og omfang har vesentlig større ulemper enn den fordelene som oppnås ved tilkobling til offentlig vann- og avløp. Det kan heller ikke legges vekt på private fordeler, som tiltakshavers muligheter ved å videreutvikle eiendommen. Plan- og bygningssjefen vurderer at fordelene ved dispensasjon fra pbl § 1-8, KP §§ 2 punkt 1 og 22 er klart mindre enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt.

Konklusjon:

Plan- og bygningssjefen viser til overnevnte vurdering av dispensasjonssøknadene der det vurderes at hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved dispensasjon er ikke klart større enn ulempene, og det er fare for presedens ved dispensasjon i saken. Vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter pbl § 19-2 er ikke oppfylt og dispensasjonssøknadene avslås.

Forslag til vedtak:

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra Pbl § 1-8 og kommuneplanens arealdel § 2 punkt 1 plankrav og § 22 bokstav om møteplasser for riving av eksisterende fritidsbolig og anneks og oppføring av ny bolig med svømmebasseng og opparbeidet uteområdet. Hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt og fordelene er ikke klart større enn ulempene i denne saken.

Elin Pettersen
Rådgiver byggesak

Punkt 64/24: Oftenesheia 16, 431/22 - klage på bygningsmyndighetens avslag på søknad om dispensasjon for etablert flytebrygge og sandstrand

Bilag

Dispensasjonssøknad

Situasjonsplan

Foto av tiltakene

Varsel om avslag på omsøkte dispensasjoner

Tilbakemelding fra tiltakshaver på varsel om avslag samt presiseringer

Oftenesheia 16, 431 22 - avslag på søknad om dispensasjon for flytebrygge og sandstrand

Klage på vedtak om avslag



Dato 19. mars 2024
Saksnr.: KLAGE-23/03095-2
Saksbehandler Linn Johannessen
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
04.04.2024

Oftenesheia 16, 431/22 - klage på bygningsmyndighetens avslag på søknad om dispensasjon for etablert flytebrygge og sandstrand

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 23.10.2023. Klagen fra tiltakshaver datert 30.10.2023, tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Agder for endelig klagebehandling.](#)

Sammendrag

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 23.10.2023, avslag på søknad om dispensasjon for ettergodkjenning av flytebrygge og sandstrand.

Plan- og bygningssjefen mener at en innvilgelse av dispensasjon for de ovennevnte tiltakene, vil kunne skape uheldig presedensvirkning for andre lignende tiltak. Reguleringsplanen for området åpner for båthus med tilhørende brygge på eiendommen, men ytterligere brygger og tiltak som sandstrand, vil kunne bidra til økt bruk og økt privatisering. Sandstrand er etablert på en tidligere uberørt del av eiendommen. Tiltakshaver påberoper at det ikke er tale om sandstrand, men sandpåfylling for å få bukt med sjenerende lukt. Bygningssmyndigheten mener tiltaket er å anse som en sandstrand som kan brukes til det aktuelle formålet.

Flytebryggen er etablert i formål ferdsel, og bygningssmyndigheten mener at enhver konstruksjon i dette formålet vil oppleves som en innskrenking ved ferdsel til sjøs.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

Dispensasjonssøknad

Situasjonsplan

Foto av tiltakene

Varsel om avslag på omsøkte dispensasjoner

Tilbakemelding fra tiltakshaver på varsel om avslag samt presiseringer

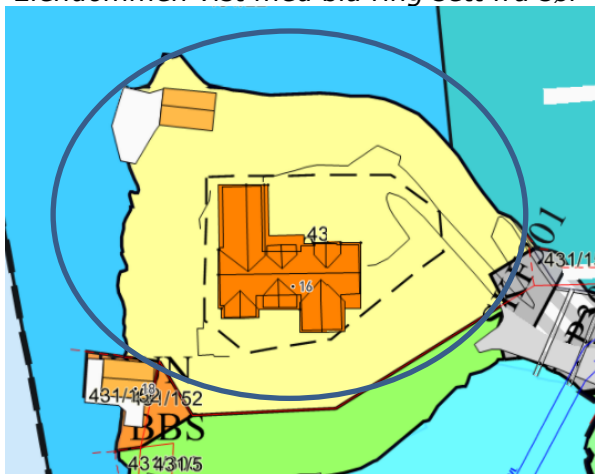
Oftenesheia 16, 431 22 - avslag på søknad om dispensasjon for flytebrygge og sandstrand

Klage på vedtak om avslag

Saksfremstilling

Oversiktskart

Eiendommen vist med blå ring sett fra sør



Tiltakene vist med blå ring sett fra nord



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i områderegulering for Kjellandsheia syd, plan-id 201219, vedtatt 17.12.2015.

Relevante bestemmelser for de aktuelle tiltakene

4.1 Frittliggende småhusbebyggelse, BF301 - BF306

- a) Innenfor hver regulert byggetomt, BF301-BF305, tillates oppført én bolig med sekundær leilighet og tilhørende garasje, uthus og brygge. Sekundærleilighet skal ikke utgjøre mer enn 60 m² i bruksareal.
- a) Der det fremgår byggegrenser i plankart skal samtlige bygninger plasseres innenfor de angitte byggegrenser med unntak av uthus og brygge som tillates plassert helt ned til strandlinjen. Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødvendige terrenginngrep unngås.
- h) Det tillates én brygge per tomt som har strandlinje. Brygger skal begrenses i størrelse og kaifront skal ikke være lenger enn 12 meter. Bryggearealet skal maksimum være 30 m².

Eksisterende forhold

Eiendommen ligger på en holme og har et areal på 2691 m². Eiendommen er bebygd med en enebolig og et uthus med tilhørende brygge. Eksisterende brygge har en kaifront på rundt 15 meter og et areal på rundt 50 m².

Søknaden

Det ble den 13.02.2023 innsendt søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense, arealformål i sjø og fra plan- og bygningsloven § 1-8. Søknaden ble ansett komplett for behandling 26.05.2023. Det ble den 23.10.2023 fattet vedtak om avslag.

Relevante dispensasjonsforhold

Det ble i avslagsvedtaket ikke vurdert dispensasjon fra formål ferdsel, da vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon fra de andre dispensasjonsforholdene ikke var oppfylt. Dispensasjon kunne derfor uansett ikke gis.

Under følger en vurdering vedrørende arealformål ferdsel til sjøs.

Bakgrunn for dispensasjonen og søkers begrunnelse

§ 8.3 bokstav a i reguleringsbestemmelsene lister opp følgende:

8.3 Ferdsel, o_FE301 – o_FE302

- a) Områdene «o_FE301 og o_FE302» omfatter offentlig ferdsel.

Tiltakshaver skriver i dispensasjonssøknaden at flytebrygga er anlagt parallelt med land og ikke hindrer ferdsel. Videre anføres det at det er en stor fordel å ha en flytebrygge for ilandstigning fra småbåter.

Søkers dispensasjonssøknad kan leses i sin helhet i sakens dokumenter.

Hensynet bak bestemmelsen

Bestemmelsen skal legge en begrensning på nedbygging av områder langs sjølinja som vil kunne være til hinder for ferdsel til sjøs.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Det er i bukten innenfor den aktuelle eiendommen etablert småbåthavn, og enhver etablering av brygge i det ovennevnte formålet vil oppleves som en innskrenking av ferdselsarealet inn til småbåthavnen. Det er brygge på eiendommen per i dag, og plan- og bygningssjefen mener at man dermed ikke er avhengig av flytebrygge for å kunne komme i land.



Vi konkluderer med at en innvilgelse av dispensasjon vil medføre til at de ovennevnte hensynene blir vesentlig tilsidesatt.

Da det ene vilkåret for dispensasjon er vurdert til å ikke være oppfylt, vil man ikke gå nærmere inn på vurdering av fordeler/ulempes ved tiltaket.

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Dispensasjonssøknaden ble oversendt Statsforvalteren i Agder for uttalelse. Det forelå på vedtaksdato ikke noe uttalelse til søknaden.

Plan- og bygningsssjefens vedtak av 23.10.2023.

Bygningsmyndigheten avslo søknad om dispensasjon i vedtak av 23.10.2023. Plan- og bygningsmyndigheten mener at både sandstrand og flytebrygge vil kunne bidra til en vesentlig mer bebygd og privatisert strandsone. Det er per i dag brygge på eiendommen, og man mener denne er tilstrekkelig for fortøyning av båt.

Klage

Tiltakshaver Gerhard Aamodt påklagde bygningsmyndighetens vedtak i e-post av 30.10.2023.

Følgende anførsler er opplistet i klagen:

- Det er ikke tale om en sandstrand, men sandpåfylling for å få bort vond lukt.
- Uenig med bygningsmyndigheten i dispensasjonsforholdene som er vurdert. Tiltakshaver mener at byggegrense mot sjø skal legges til grunn, og ikke plan- og bygningsloven § 1-8 som er vurdert i det aktuelle avslagsvedtaket.
- Den aktuelle strandsonen er privat og helt utilgjengelig for allmennheten.
- Vil ikke kunne skape presedens.
- Småbåthavn i umiddelbar nærhet, stiller spørsmål ved hvorfor den aktuelle bryggen da er vurdert til for lang.
- Tiltaket er vurdert som om eiendommen er på en holme med formål LNF, men det er byggeområde, båthavn og bebyggelse i umiddelbar nærhet.
- Tidligere godkjent flytebrygger og flere utriggere i Juviga som dispensasjon.

Plan- og bygningsssjefens vurdering

Plan- og bygningsssjefen mener klagen på vedtaket ikke inneholder nye momenter. Tiltakshaver anfører blant annet i klagen at det ikke er tale om etablering av sandstrand men at det er utført sandpåfylling for å få bukt med sjenerende lukt. Videre anfører tiltakshaver at man er uenig i dispensasjonsforholdene som er vurdert og at vurdering gjort av bygningsmyndigheten er av generell karakter.

Plan- og bygningsssjefen har nevnt i avslagsvedtaket under dispensasjonsvurderingen at tiltakshaver mener det er tale om sandpåfylling og ikke etablering av sandstrand. Videre har også bygningsmyndigheten gjort en vurdering i avslagsvedtaket vedrørende dispensasjonsforholdene, som vi mener ikke er av generell karakter, men spesifikt for den aktuelle eiendommen.

Plan- og bygningsssjefen kan ikke se at tiltakshaver har kommet med nye momenter i saken som gjør at avslaget bør endres. Areal- og miljøutvalget anbefales å opprettholde vedtaket av 23.10.2023.

Linn Johannessen, 04.03.2024

Punkt 65/24: Udjusveien 10 - GB 423/61 - Dispensasjonsbehandling - deling og oppføring av bolig

Bilag

B_Følg brev og disp

VS_BYGG-23_03047-6. Udjusveien 10

SV_BYGG-23_03047-1 - Udjusveien 10 423_61_0_0, søknad om dispensasjon for oppføring av bolig - anmodning om uttalelse

SV_2023027579-2 - Udjusveien 10 423_61_0_0, oppføring av ny bolig - anmodning om uttalelse

D Situasjon_utomhus

E_Fasader

E_Planer

E_Snitt



Dato 6. februar 2024
Saksnr.: BYGG-23/03047-10
Saksbehandler Mette Erklev
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
14.03.2024

Udjusveien 10 - GB 423/61 - Dispensasjonsbehandling - deling og oppføring av bolig

Forslag til vedtak:

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon bak planens formål, jf. § 19-2 og § 12-4 – rettsvirkning av reguleringsplan. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak planen det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.

Sammendrag:

Det søkes om dispensasjon for fradeling av boligtomt og oppføring av bolig, basseng og utestue. Videre søkes dispensasjon for omlegging av adkomstvei, samt etablering av plass for postkassestativ og avfallshåndtering. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra:

- Formål i plan

Formålene i planen som berøres er felles lekeareal, annet fellesareal, privat vei, samt landbruksareal. Planen legger ikke opp til etablering av ny eiendom her. I landbruksformålet er det ikke tillatt med bygninger som ikke har tilknytning til jordbruksnæringen. Tiltaket anses å være vesentlig i strid med hensynene bak formålene felles lekeareal og annet fellesareal.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

SAKSFREMSTILLING

Søknaden og dispensasjonsforhold

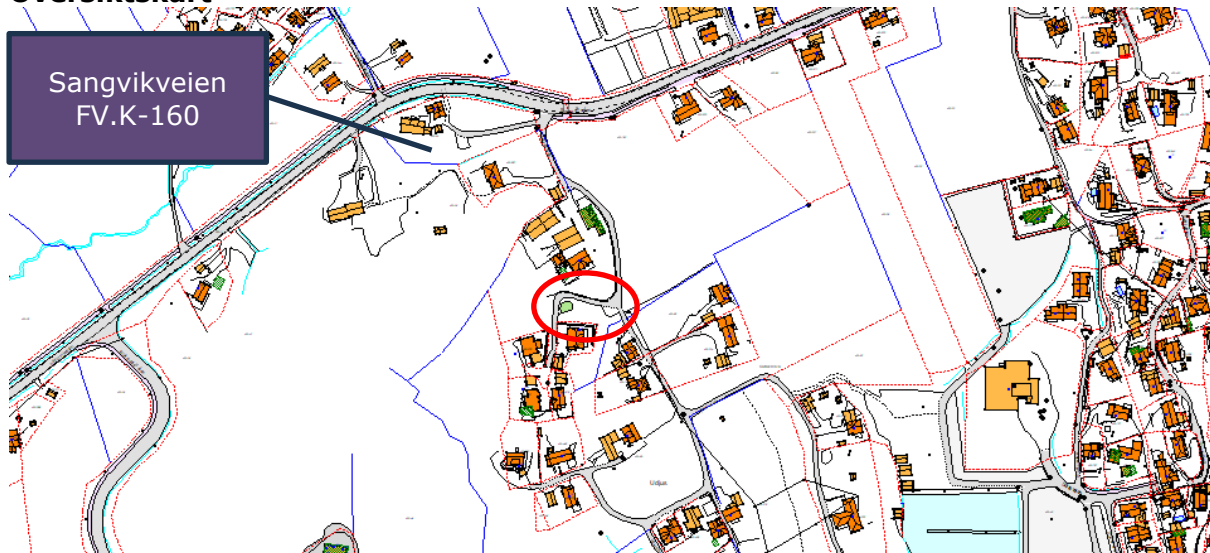
Søknaden omfatter fradeling av boligtomt og oppføring av enebolig med basseng og utestue. I tillegg omlegging av privat vei, og etablering av område for postkassestativ og søppelhåndtering. Omlegging av vei og post/søppelstativ tilrettelegges for å betjene de fire boligene som omfattes av reguleringsplanen; Udjusveien 12 A, B og C, samt Udjusveien 14.

Tomten og bebyggelsen blir liggende i område som er regulert til felles lekeareal, annet fellesareal og privat vei, og krever dermed dispensasjon fra formålet i planen.

Omlegging av veien, og plassering for renovasjon og post, medfører at det utløses krav om dispensasjon fra regulert landbruksformål.

Tiltaket blir liggende nærmere nabogrensen enn 4 meter, det er derfor innhentet samtykke fra de aktuelle naboeiendommene. Ifølge PBL § 29-4 tredje ledd punkt a. kan kommunen godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke.

Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen for (gamle) Søgne kommune, men med hensynssone som sier at reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Området omfattes av reguleringsplan Del av gnr. 23, bnr. 61 - Udjus. Plan nr. 4204-20020919. Vedtatt 19.09.2022. Formål: Felles lekeareal, annet fellesareal, og privat vei.

Relevante bestemmelser i planen:

§7. Annet fellesareal for flere eiendommer.

Arealet er felles for de i planen regulerte boliger. Areal ved avkjørsel kan nyttes til felles oppstillingsplass for renovasjon, post, mv.

Felles lekeareal for barn.

Arealet er felles for de i planen regulerte boligeiendommer, samt boliger som naturlig grenser til. Arealet kan opparbeides med min. utstyr sandkasse, huske og benk og være inngjerdet.

Tomteoppbeidelse som sikrer en bedre utnyttning av området kan tillates etter søknad. Lekeplass skal ferdigstilles før nye boliger tas i bruk.

Videre omfattes området av reguleringsplan for Solta. Plan nr. 4204-19771021. Vedtatt 21.10.1977. Formål: Landbruksareal.

Relevante bestemmelser i planen:

§ 6. Landbruksarealer.
Innenfor de regulerte jordbruksområder kan ikke eiendom deles eller bygninger oppføres uten til formål som har direkte tilknytning til jordbruksnæringen.

Eksisterende forhold

Den aktuelle parsellen søkes fradelt fra GB 423/61, som er en større landbrukseiendom beliggende på Udjus i Søgne. Eiendommen består av flere teiger, og har et samlet areal på ca. 55 500 m². Det søkes om fradeling av ca. 960 m² som skal benyttes til bolig. Parsellen vil få avkjørsel fra fylkesveien (Sangvikveien) via privat vei, avtale om veirett er inngått. Det er kommunalt vann- og avløpsnett i området.

Selve tomta ligger i et område med en bratt skråning, og vei med en lekeplass på toppen av bakken. Bakken er bratt og har en krapp sving mot toppen som gjør fremkommeligheten utfordrende på vinterstid. I svingen finner man en gammel lekeplass som ikke er særlig vedlikeholdt.

Søknaden

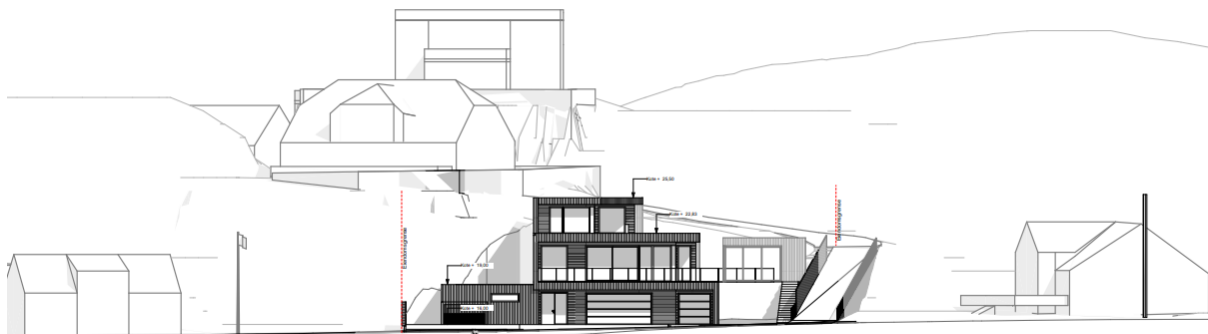
Søknad om dispensasjon ble mottatt den 24.10.2023, og omhandler både fradeling av boligtomt og oppføring av bolig, hagestue og basseng. I tillegg omlegging av vei og etablering av plass for postkassestativ og avfallshåndtering. Tiltakene er avhengig av dispensasjon som beskrevet over.

Situasjonskart

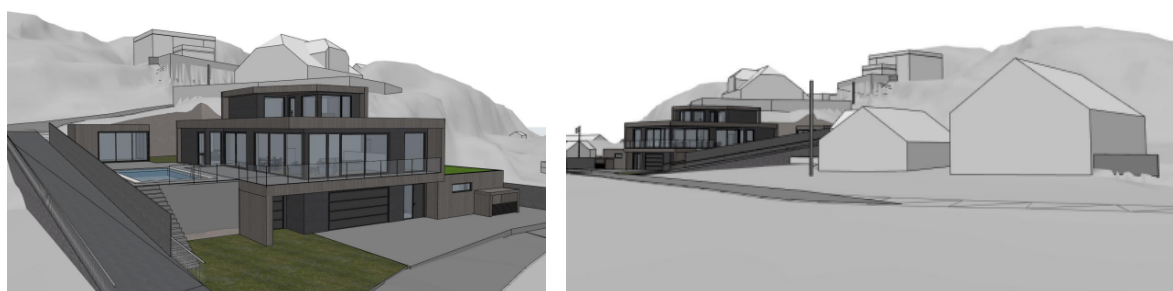


Omsøkte område markert med rødt. Eksisterende lekeplass markert med blått. Gul ring viser de fire boligene som omfattes av reguleringsplanen for Udjus.

Tegninger



Oppriss Øst



Flere tegninger ligger som vedlegg til saken.

Uttalelser fra annen myndighet

Det foreligger uttalelse fra Ingeniørvesenet og Parkvesenet i kommunen.

Ingeniørvesenet har ingen merknader til tiltaket.

Parkvesenet uttaler:

Omsøkt tiltak medfører stor reduksjon av regulert lekeplass, får en stor eksponering mot landbruksareal, kulturlandskap og Udjusveien. Områdets arealbruk er avklart i gjeldende reguleringsplan. Omsøkte tiltak innebærer etter parkvesenets vurdering som et uheldig grep i området og vi fraråder tiltak som omsøkt.

Om dagens problemstilling er knyttet til bratt eksisterende adkomstvei til bakenforliggende boligfelt kan dette løses uten gjennom å redusere areal til lek og endring av bebyggelsen i kulturlandskapet.

Dersom plan- og bygg vurderer å gi tillatelse som omsøkt minner vi om at det også kreves deling etter jordloven.

Det vises til uttalelsene i sin helhet.

Tiltakshavers kommentar til uttalelse

Området avsatt til lek ligger i terreng som vil være vanskelig og opparbeide utover det området som er opparbeidet i dag, og det vil kreve en stor utfylling av stein masser, som vil utgjøre en stor sjenerende skråning. Det er i dag opparbeidet ca. $5m \times 8m = 40m^2$. Ved opparbeidelse av tomt så vil lekeplassen bli opparbeidet inntil $5m \times 15m = 75m^2$. Det vil bli opparbeidet videre mot høyre for dagens lekeplass, hvor det i dag er busk og kratt. Eksisterende lekeplass er lite i bruk og fremstår som veldig lite brukervennlig, så ved opparbeidelse av tomt vil

eksisterende lekeplass få et betydelig løft med nytt dekke og mer brukervennlig oppstilling av lekeapparater.



Boligen vil ligge godt inn i terrenget og inntil 1,5 m under topp mur til nabo i bakkant. Materialvalg vil være sort, mørk brun noe som vil gjøre at boligen ikke vil ha et fremtredende uttrykk. Det vil kun være for dagens bolig(Udjusveien 10) som den nye boligen vil ligge eksponert for, men den vil ligge ned mellom adkomst til boliger i bakkant og fjell slik at den ikke vil ligge eksponert for annet kulturlandskap og Udjusveien.

Det vil ikke være aktuelt og bekoste utbedring av adkomst uten fradeling av tomt, da dette må ses på som en kost/nyttefor alle parter.

Det vises til kommentaren i sin helhet.

Merknader

Det foreligger ikke merknader fra varslede naboer.

Det foreligger en avtale mellom utbygger og beboerne i Udjus-planen, om at det i forbindelse med fradeling og bygging, skal veien flyttes, lekeplassen utvides og opprustes, samt at plass for renovasjon og post skal ivaretas.

Plan- og bygningssjefens vurdering

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

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at kommunen kan gi dispensasjon, dersom hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

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

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.

Bakgrunn for dispensasjonen

Det søkes om dispensasjon for fradeling av boligtomt og oppføring av bolig, basseng og utestue. Videre søkes dispensasjon for omlegging av adkomstvei, samt etablering av plass for postkassestativ og avfallshåndtering. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra formål i plan (felles lekeareal, annet fellesareal, privat vei, og landbruk/skogbruk).

Utdrag av ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjon

En ekstra bolig i et område som ikke er i bruk, sammen med opprusting av lekeareal, flytting og utbedring av adkomst gjør at boligene i det regulerte området vil få en bedre standard- tiltaket anses som særlig positivt for det regulerte området.

Ny bolig/ eiendom er naturlig plassert i skråningen og forstyrrer ikke utsikt og skaper ikke silhuett. Tiltaket medfører ny avkjørsel og bakke som i dag er meget bratt og med en brå sving. Ny bakke vil gi en mer oversiktlig avkjørsel og svingen rettes betydelig ut. Det å legge opp til en bedre adkomst for boligene i overkant, regnes som en stor og samfunnsnyttig fordel for beboerne og leveranse av f.eks. kommunale tjenester som hjemmesykepleie, utrykningskjøretøy o.l.

Sammen med deling/ bygging påtar tiltakshaver seg ansvaret med å ruste opp eksisterende lekeplass.

Omsøkte område er ikke i bruk som fellesareal og forstyrrer ikke hensikten bak bestemmelsen. Det avsettes egen plass for postkasser og renovasjon.

Tiltakene (fradeling, flytting av vei og oppføring av ny bolig) medfører så mye positivt for området og vil bare forsterke de hensyn som bestemmelse er ment å ivareta.

Den delen av det regulerte landbruksområdet som berøres, hindrer ikke driften da det befinner seg i dagens plen/ hage, Dette området er avsatt til bebygd areal i Nibios «Gårdskart» og berører ikke dyrket mark eller produktiv skog.

Vi viser til søkers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

Hensynet bak formålene i planene:

Landbruksformål

Til grunn for arealformålet landbruksområde ligger at slike arealer kun skal anvendes til landbruksdrift, samt bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring. Arealer som ikke anvendes til slikt formål, forutsettes bevart som urørt naturområde.



Det landbruksarealet som blir berørt av at veien legges om, er i dag benyttet som plen for Udjusveien 10 (tiltakshavers bolig). I NIBIO Gårdskart er dette arealet oppgitt til bebygd areal, og anses ikke å ha landbruksmessig verdi. Vi kan ut fra dette ikke se at hensynet bak formålet blir vesentlig tilsidesatt. Videre ses det som en vesentlig og tungtveiende fordel at veien legges om slik at adkomst til boligområdet blir mer brukervennlig og tryggere. Område for renovasjon og post blir også liggende i landbruksformålet, men dette er reversible tiltak som ikke vil være av betydning for formålet.

Felles lekeareal

Ved utvikling av nye byggeområder er det nødvendig at hensynet til barn og unge ivaretas, blant annet ved tilstrekkelig lekearealer. Hensynet bak formålet er at dette skal opparbeides med tilstrekkelig utstyr tilpasset antall boenheter innenfor et område. Her har planen tatt stilling til lekeområde for barn, og har avsatt et område til dette formålet. Saken har vært på høring til kommunens fagetat, Parkvesenet, som fraråder å ta regulert lekeområde i bruk til boligformål. Parkvesenet fremhever at problemstilling knyttet til bratt adkomstvei, bør kunne løses uten å redusere regulert lekeareal.

Tiltakshaver har fremhevet at dersom det gis dispensasjon, så vil han opparbeide et større lekeområde enn det som er opparbeidet i dag. I dag er det kun opparbeidet lekeareal på ca 40 m². Nytt opparbeidet lekeområde vil bli på 75 kvm. Kommunen er enig i at det er en fordel at opparbeidet lekeområde blir utvidet. Reguleringsplanen har imidlertid avsatt et areal på ca 375 kvm til lekeareal. Utbyggingsplanene medfører at det meste av dette arealet går tapt som lekeareal (omdisponeres til boligformål). Kommunen finner konkluderer etter dette med at hensikten bak arealformålet blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Annet fellesareal

I planbestemmelsene er det sagt om formålet:

Arealet er felles for de i planen regulerte boliger. Areal ved avkjørsel kan nyttes til felles oppstillingsplass for renovasjon ,post, mv.

Hensynet bak bestemmelsen er at området skal være til felles bruk for de fire boligene som omfattes av planen. Området er i hovedsak svært bratt, men det er område ved avkjørselen som fungerer til søppelhåndtering og postkassestativ. Tiltakshaver vil sørge for at det blir tilsvarende område for søppeldunker og postkasser i forbindelse med omlegging av veien. Dette er vist på situasjonsplan.

Samtlige beboere i området har samtykket til de omsøkte planene med fradeling og bygging i formålet. Det kan tolkes som noe uklart hva dette formålet egentlig kan benyttes til utover renovasjon og post, men det er ikke lagt opp til at området skal kunne bebygges med bolig. Slik sett vil hensynet bak formålet bli vesentlig tilsidesatt.

Privat vei

Ved å flytte adkomstveien til de fire boligene i planen, legges deler av arealformålet privat vei, inn i omsøkte boligtomt. Hensynet bak formålet er at arealet skal benyttes til vei. Da veien som følge av omsøkte tiltak flyttes for å bedre brukbarheten, og det dermed tilbys erstatningsareal, vil ikke selve hensynet bli vesentlig tilsidesatt. Problemet er at erstatningsarealet ikke er likeverdig ved at det regulerte veiformålet erstattes med boligareal, og ikke landbruksareal. Veien flyttes som nevnte inn i formål for landbruk. Forholdet til landbruksareal er vurdert over, og sett i sammenheng med dette, vil omsøkte tiltak i regulert veiformål ikke føre til at hensynet bak formålet blir vesentlig tilsidesatt.

Vi konkluderer med at dispensasjonen setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side. Siden vi vurderer at hensynet bak formålene *felles lekeareal* og *annet fellesareal* blir vesentlig tilsidesatt, er det ikke nødvendig å vurdere fordelene og ulempene nærmere i denne saken. Dette er fordi begge vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 må være oppfylt for at vi skal kunne gi dispensasjon. Når et vilkår ikke er oppfylt, er det ikke nødvendig å vurdere det andre vilkåret.

Kommentar:

I reguleringsplanens bestemmelser er det sagt at det kan bygges tre nye boliger i området, og det er gitt nærmere beskrivelse av størrelse, høyder og takvinkler. Dette er imidlertid gjeldende i det området for er regulert til boliger (gult område) og vil ikke gjelde for omsøkte bolig. Innenfor området er det oppført to boliger som har fått dispensasjon fra takvinkel.

Selv om bestemmelsene som omhandler størrelse og utforming av boliger kun gjelder i boligformålet, bør disse bestemmelsene være førende dersom det skulle gis dispensasjon som omsøkt.

Vedlegg:

B_Følgerev og disp

VS_ BYGG-23_03047-6. Udjusveien 10

SV_ BYGG-23_03047-1 - Udjusveien 10 423_61_0_0, søknad om dispensasjon for oppføring av bolig - anmodning om uttalelse

SV_ 2023027579-2 - Udjusveien 10 423_61_0_0, oppføring av ny bolig - anmodning om uttalelse

D Situasjon_utomhus

E_Fasader

E_Planer

E_Snitt

Punkt 66/24: 1645 Områderegulering, Randesund bydelssenter - høring av planprogram

Bilag

Randesund bydelssenter planprogram - høringsutkast



Dato 19. mars 2024
Saksnr.: PLAN-23/00934-9
Saksbehandler Gisela Nilsen
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
04.04.2024

1645 Områderegulering, Randesund bydelssenter - høring av planprogram

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget legger forslag til planprogram for områdereguleringen for Randesund bydelssenter, sist datert 01.03.2024 ut til offentlig ettersyn.](#)

Kommuneplanens arealdel har avsatt Rona-Strømmeområdet som Randesund bydelssenter. Arealdelen sier at utvikling i bydelssentrene skal sikre tjenester og tilbud til et større omland. Her skal det lokaliseres funksjoner som skal betjene mange innbyggere og som må ha gode transportforbindelse til fots, til sykkel og med buss. Det skal også legges til rette for at flere kan bo i bydelssentrene. Videreutvikling av Randesund bydelssenter skal styrkes gjennom helhetlig planlegging ved å utarbeide en områderegulering.

Denne saken markerer oppstarten på arbeidet med områderegulering for Randesund bydelssenter.

Lovverket stiller krav om konsekvensutredning (KU) ved utarbeiding av områdereguleringsplaner. Hensikten er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir vurdert i planprosessen.

Et planprogram er en plan for hvordan områdereguleringen skal lages, hva som skal utredes og hvordan prosessen skal legges opp. Hensikten er å styrke den innledende fasen i planarbeidet og å sikre en bred og åpen diskusjon om hvilke premisser som skal være styrende for planarbeidet.

Foreliggende planprogram anbefales lagt ut til høring som første ledd i utarbeidelsen av områdereguleringen for Randesund bydelssenter.

Over lang tid og i flere generalplan- og kommuneplanperioder har det vært jobbet med å lage et bydelssenter for Randesund. Det er utarbeidet detaljreguleringer for deler av området, uten at man har lyktes med å etablere et attraktivt bydelssenter med bylivskvaliteter.

Det pågår nå flere parallelle prosesser i området rundt Rona, og i ny kommuneplan for Kristiansand er Rona bydelssenter endret til Randesund bydelssenter. Kristiansand kommune har gjennom en årrekke etablert offentlige institusjoner langs aksen Rona – Strømme. Det forutsettes nå at manglende offentlige tjenester som skal lokaliseres i øst, nå lokaliseres slik at de blir lett tilgjengelige ved hjelp av kollektivtilbud og samtidig styrker bydelssenteret. Offentlige funksjoner som er planlagt etablert i området er kultursenter øst med bibliotek, innbyggertorg og på sikt svømmehall. Prosjektene er ikke finansiert, men det er behov for å se helhetlig på sammenhenger og kvaliteter i området slik at dette kan hensyntas i planleggingen av områdene som ligger i eller i tilknytning til bydelssenteret.



Planområdet

Planprogrammet definerer 5 overordnede mål for utviklingen av området:

1. Skape et attraktivt og urbant bydelssenter med byliv store deler av døgnet.
2. Oppnå gode bokvaliteter og gode tjenestetilbud for bydelen og etablere levende og attraktive byrom.
3. Knytte sammen funksjonene i bydelssenteret med omkringliggende områder.
4. Prioritere og bedre fremkommeligheten og trafikksikkerheten for gående og syklende.
5. Skape et sosialt, økonomisk og miljømessig bærekraftig bydelssenter.

Planprogrammet legger opp til medvirkning i planprosessen som skal bidra til å skape et attraktivt bydelssenter med lokal forankring og identitet, se planprogrammet kap. 7.2.

Arbeidet med områdereguleringen anbefales startet, og det anbefales at planprogrammet legges ut på høring.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Randesund bydelssenter planprogram - høringsutkast

Punkt 67/24: Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 4.4.2024

Bilag

902E9, 1578E2, Mindre reguleringsendring Benestad, felt CB1 og CB2 - høring

1505 Grostølveien øst - melding om oppstart av detaljregulering

201601E2 Mindre reguleringsendring, Øygardsheia nord - Langenesåsen 73 og 77 - høring

Herøya - gbnr 93 1 -Statsforvalterens vedtak i klagesaken

Herøya 293 - gbnr 93_16 - Statsforvalterens vedtak i klagesaken

Holskogkilen - gbnr 12_4 - sjø-sport anlegg_hall for båtopplag- Oversendelse av klage for endelig vedtak

Holta 9A - gbnr 2_802 - Statsforvalterens vedtak i klagesaken

Kuholmsveien 35 - gbnr 152_687 - Statsforvalterens vedtak i klagesaken

Sleipners vei 16 - gbnr 44_196 - Statsforvalterens vedtak i klagesaken

Vigestrand - gbnr 433_26 - Statsforvalterens behandling av klagen

Vragesløyfen 70 - gbnr 1_140 - Statsforvalterens vedtak i klagesaken

Informasjonsbrev til kommunene Etablering og vedlikehold av kunstige sandstrender 2024

Endring i Statsforvalteren i Agder sin praksis som høringsinstans knyttet til plan- og dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven



Dato 15. mars 2024
Saksnr.: 2024000074-27
Saksbehandler Thore Granheim
Godkjent av Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
04.04.2024

Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 4.4.2024

Forslag til vedtak

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

- R-49/24 902E9, 1578E2, Mindre reguleringsendring Benestad felt CB1 Og CB2 – høring. Plan- og bygningssjefens skriv 14.3.2024.
- R-50/24 1505 – Grostølveien øst – melding om oppstart av detaljregulering. LY arkitekters skriv 6.3.2024.
- R-51/24 201601E2, Mindre reguleringsendring, Øygardsheia nord – Langenesåsen 73 og 77 – høring. Plan- og bygningssjefens skriv 4.3.2024.
- R-52/24 Herøya – gbnr 93/1 – Statsforvalterens behandling av klage over vedtak om avvisning av klage, dispensasjon for oppføring av ni uttriggere. Statsforvalteren i Agders skriv 4.3.2024. Statsforvalteren omgjør kommunens vedtak om å avvise klagen fra Naturvernforbundet i Kristiansand.
- R-53/24 Herøya 293 – gbnr 93/16 – Statsforvalterens behandling av klage over vedtak om avvisning av klage, dispensasjon for oppføring av to uttriggere. Statsforvalteren i Agders skriv 4.3.2024. Statsforvalteren omgjør kommunens vedtak om å avvise klagen fra Naturvernforbundet i Kristiansand.
- R-54/24 Holskogkilen – gbnr 12/4 – sjø-sport anlegg/hall for båttopplag – oversendelse av klage for endelig vedtak. Plan- og bygningssjefens skriv 21.2.204.
- R-55/24 Holta 9A – gbnr 2/802 – Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om bolig og garasje. Statsforvalteren i Agders skriv 13.2.2024. Statsforvalteren opphever kommunens vedtak.
- R-56/24 Kuholmsveien 35 – gbnr 152/687 – Statsforvalterens behandling av klage over innvilget dispensasjon for oppføring av pergola. Statsforvalteren i Agders skriv 6.2.2024. Statsforvalteren omgjør kommunens vedtak.

- R-57/24 Sleipners vei 16 – gbnr 44/196 – Statsforvalterens behandling av klage over kommunens vedtak i sak om plassering av bod. Statsforvalteren i Agders skriv 8.3.2024. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.
- R-58/24 Vigestrand – gbnr 433/16 – Statsforvalterens behandling av klage over avvising av klage – tillatelse til fortøyndingsbommer til brygge. Statsforvalteren i Agders skriv 1.3.2024. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak. Klagen tas ikke til følge.
- R-59/24 Vragesløyfen, gbnr 1/140 – Statsforvalterens behandling av klage over avvising av klage på tillatelse til oppføring av levegg. Statsforvalteren i Agders skriv 1.3.2024. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak om avvising.
- R-60/24 Informasjonsbrev til kommunene: Etablering og vedlikehold av kunstige sandstrender. Statsforvalteren i Agders skriv 11.3.2024.
- R-61/24 Endring i Statsforvalteren i Agder sin praksis som høringsinstans knyttet til plan- og dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven, jf. pbl. §§ 19-1 og 12-14 tredje ledd, jf. andre ledd. Statsforvalteren i Agders skriv 19.3.2024.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Thore Granheim
Utvalgssekretær
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift