

REFERAT Areal- og miljøutvalget d. 27-03-2025

Møtedato Torsdag d. 27. marts 2025 kl. 08:45

Møtested Bystyresalen

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	14
Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 13.3.2025.....	15
Kongens gate 8, 150/682 - Dispensasjon - ny boenhet - avslag.....	17
101 E3 Detaljregulering, Søm – Mindre endring - Sømslia 17 (tomt A11) - Sluttbehandling.....	28
Åsas vei 6 - 42/256 - påbygg - førstegangsbehandling.....	35
Sørlibakken 18 - 13/681 - Søknad om dispensasjon for oppføring av forstøtningsmur og bod.....	38
Opphevelse av reguleringsplan for Konsul Wildsvei 20a med plan ID 985, samt endring av reguleri	48
Eivind Jarls gate - fortau - offentlig ettersyn.....	50
1674 Detaljregulering, Lindebø/Skålevik - areal B0 - endring av reguleringsplan - Offentlig ettersyn	59
1630 Detaljregulering Lauvåsen felt B7 og F1 - offentlig ettersyn.....	69
Pålsneset - mindre endring - GB 416/3 - gesimshøyde og møneretning. Vedtak.....	71
19700129 E3 Detaljregulering Stokkelandsskogen - mindre endring - Høgskoleveien 57 - vedtak....	84
Telandsveien 229 - 480/21 - slukkevann - førstegangsbehandling.....	93

Sak .: Møtedokumenter

Vedlegg

Lagmansholmen - areal- og miljøutvalget - mars 2025

Møteinnkalling med saksfremlegg Areal- og miljøutvalget 27.03.2025

Møteinnkalling Areal- og miljøutvalget 27.03.2025



PROTOKOLL AREAL- OG MILJØUTVALGET

Dato: 27.03.2025
Sted: Bystyresalen
Behandlede saker: 63/25 - 74/25
Møtets varighet: Kl. 08.45 til 11.20
Møteleder: Leder i utvalg Odd Nordmo

Til stede:

Odd Nordmo (H)
Vegard Launes (H)
Christine Alveberg (V)
Atle Aasen (KRF)
Audun Abrahamsen (KRF) for
Andreas Jacobsen (FRP)
Kenneth Mørk (AP)
Robin Hansson (SV)
Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)
Ole Magne Omdal (Grønt)
Roy Fardal (PP)

Forfall:

Sigrid Moseid Øverland (KRF)

Til stede fra administrasjonen:

Byutviklingsdirektøren
Plan- og bygningssjefen
Byggesakslederen
Byingeniøren
Parksjefen
Utvalgssekretæren

Dessuten møtte:

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

Befaringer:

Sak 64/25 – 67/25 ble befart før møtestart.

63/25 Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 13.3.2025
(ark.nr. 2025000195)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 13.3.2025.
(Enst.)

64/25 Kongens gate 8, 150/682 - Dispensasjon - ny boenhet - avslag
(ark.nr. 2024017393)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra § 18b i kommuneplanen for Kristiansand vedrørende krav til uteoppholdsareal, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Utvalget finner at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Prosjektet er sentrumsnært, og beboerne vil ha tilgang til byens offentlige rom som supplement til uteoppholdsarealet på eiendommen. Videre vurderes etablering av flere boenheter i sentrum som positivt for byutviklingen og en bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse.

Utvalget legger også vekt på at hver boenhet har tilgang til private utearealer i form av balkonger og bakgård, og at dette samlet sett gir tilstrekkelig bokvalitet.

Dispensasjon gis dermed i tråd med søknaden.
(6/5)

Forslag:

Plan- og bygningsssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra §§ 7-2 (uteoppholdsarealer), 14-2 (universell utforming) og 11-7 (tiltak på tak). Hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt og fordelene er ikke klart større enn ulempene.

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om delvis unntak fra tek17 krav, da det etter en vurdering ikke er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø å gi delvis unntak fra Tek17 krav for omsøkte nye boenhet i 4. etasje.»

FRP, Høyre og PP fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra § 18b i kommuneplanen for Kristiansand vedrørende krav til uteoppholdsareal, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Utvalget finner at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Prosjektet er sentrumsnært, og beboerne vil ha tilgang til byens offentlige rom som

supplement til uteoppholdsarealet på eiendommen. Videre vurderes etablering av flere boenheter i sentrum som positivt for byutviklingen og en bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse.

Utvalget legger også vekt på at hver boenhet har tilgang til private utearealer i form av balkonger og bakgård, og at dette samlet sett gir tilstrekkelig bokvalitet.

Dispensasjon gis dermed i tråd med søknaden.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra FRP, Høyre og PP vedtatt med 6 mot 5 stemmer (AP, Grønt, MDG, SV, Venstre).

65/25 101 E3 Detaljregulering, Søm – Mindre endring - Sømslia 17 (tomt A11) - Sluttbehandling
(ark.nr. 2022018544)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner mindre endring av reguleringsplan for Søm, vedtatt 12.05.1960 med plankart sist datert 29.10.2024 og bestemmelser sist datert 27.11.2024, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.
(10/1)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår mindre endring av reguleringsplan for Søm, vedtatt 12.05.1960 med plankart sist datert 29.10.2024 og bestemmelser sist datert 27.11.2024, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.»

FRP, Høyre, SV, PP, AP og Grønt fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner mindre endring av reguleringsplan for Søm, vedtatt 12.05.1960 med plankart sist datert 29.10.2024 og bestemmelser sist datert 27.11.2024, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra FRP, Høyre, SV, PP, AP og Grønt vedtatt med 10 mot 1 stemme (MDG).

66/25 Åsas vei 6 - 42/256 - påbygg - førstegangsbehandling
(ark.nr. 2025002490)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra § 2 og § 7 i reguleringsplanen Kongsgård III, samt vurdering av etasjeantall, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Utvalget finner at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Tomten har en spesifikk topografi som gjør det mulig å overskride høydebegrensningene uten å påvirke lys, luft eller utsyn for naboeiendommer. Det vurderes at høyden til raft kan økes uten at det forringer opplevelsen for de omkringliggende boligene.

Videre vurderes den foreslåtte takformen som en tilpasning til nabobyggene i området, og at denne løsningen er estetisk hensiktsmessig. Når det gjelder etasjeantall, vurderes det at tre etasjer på denne tomten ikke vil medføre uønsket høydevirkning sammenlignet med den øvrige bebyggelsen i området, og at dette er godt tilpasset de lokale forholdene.

Utvalget legger også vekt på at prosjektet bidrar til en bærekraftig byutvikling ved å utnytte eksisterende bygningsmasse, hvilket er i tråd med både politiske signaler og miljømessige hensyn.

Dispensasjon gis dermed i tråd med søknaden.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget innvilger dispensasjon fra reguleringsplanens § 2 vedrørende takform, jf. plan og bygningsloven § 19-2. Det vises til begrunnelse i saksfremlegget.

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens § 2 vedrørende antall etasjer og gesimshøyde, og kommuneplanens § 14, pkt. 5, bokstav a) vedrørende størrelse på påbygg, jf. plan og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelse 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.»

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

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra § 2 og § 7 i reguleringsplanen Kongsgård III, samt vurdering av etasjeantall, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Utvalget finner at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Tomten har en spesifikk topografi som gjør det mulig å overskride høydebegrensningene uten å påvirke lys, luft eller utsyn for naboeiendommer. Det vurderes at høyden til raft kan økes uten at det forringer opplevelsen for de omkringliggende boligene.

Videre vurderes den foreslåtte takformen som en tilpasning til nabobyggene i området, og at denne løsningen er estetisk hensiktsmessig. Når det gjelder etasjeantall, vurderes det at tre etasjer på denne tomten ikke vil medføre

uønsket høydevirkning sammenlignet med den øvrige bebyggelsen i området, og at dette er godt tilpasset de lokale forholdene.

Utvalget legger også vekt på at prosjektet bidrar til en bærekraftig byutvikling ved å utnytte eksisterende bygningsmasse, hvilket er i tråd med både politiske signaler og miljømessige hensyn.

Dispensasjon gis dermed i tråd med søknaden.»

Voteringer:

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

67/25 Sørlibakken 18 - 13/681 - Søknad om dispensasjon for oppføring av forstøtningsmur og bod (ark.nr. 2024026983)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra kommuneplanens § 14, pkt. 3 – maks høyde på forstøtningsmurer, samt plankrav og plan- og bygningslovens §§ 1-8 og 29-4, 100- metersbeltet og avstand til nabogrense, jamfør plan og bygningsloven § 19-2. Dispensasjon gis på vilkår om at muren senkes med minimum 1 m i sydlige hjørnet mot eiendommen gnr 13, bnr. 842. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelser det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt når det oppstilles vilkår om at høyde på mur senkes. Utvalget finner at fordelene er klart større enn ulempene. Murene vil gjøre det mulig å opprette et godt uteoppholdsareal, som er en objektiv fordel for eiendommen. (10/1)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplanens § 14, pkt. 3 – maks høyde på forstøtningsmurer, samt plankrav og plan- og bygningslovens §§ 1-8 og 29-4, 100- metersbeltet og avstand til nabogrense, jamfør plan og bygningsloven § 19-2.

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

Venstre, Høyre, FRP, AP og PP fremmet følgende alternative forslag:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra kommuneplanens § 14, pkt. 3 – maks høyde på forstøtningsmurer, samt plankrav og plan- og bygningslovens §§ 1-8 og 29-4, 100- metersbeltet og avstand til nabogrense, jamfør plan og bygningsloven § 19-2. Dispensasjon gis på vilkår om at muren senkes med minimum 1 m i sydlige hjørnet mot eiendommen gnr 13, bnr. 842. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene

bak ovennevnte bestemmelser det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt når det oppstilles vilkår om at høyde på mur senkes. Utvalget finner at fordelene er klart større enn ulempene. Murene vil gjøre det mulig å opprette et godt uteoppholdsareal, som er en objektiv fordel for eiendommen.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra Venstre, Høyre, FRP, AP og PP vedtatt med 10 mot 1 stemme (MDG).

- 68/25 Opphevelse av reguleringsplan for Konsul Wildsvei 20a med plan ID 985, samt endring av reguleringsplanen for Fiskåtangen, ny plan ID 100 E12**
(ark.nr. 2024018804)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Bystyret opphever reguleringsplanen for Konsul Wilds vei 20a med plankart og bestemmelser vedtatt av bystyret 05.05.2004.
2. Bystyret vedtar endring av reguleringsplanen for Fiskåtangen med plankart og reguleringsbestemmelser datert 06.01.2025.
(Enst.)

- 69/25 Eivind Jarls gate - fortau - offentlig ettersyn**
(ark.nr. 2024018963)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Eivind Jarls gate – fortau, med plankart og bestemmelser, sist datert 10.03.2025, ut til offentlig ettersyn.
(Enst.)

- 70/25 1674 Detaljregulering, Lindebø/Skålevik - areal B0 - endring av reguleringsplan - Offentlig ettersyn**
(ark.nr. 2025004547)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

1. Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Lindebø/Skålevik – areal B0 med plankart sist datert 04.02.2025 og bestemmelser sist datert 04.02.2025, ut til offentlig ettersyn.
(10/1)

2. Det bes spesielt om å høre:
 - Alternativ plassering av lekeplass
 - I hjertet av byggeområdet med stier fra alle boenhetene (Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

- «1. Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Lindebø/Skålevik – areal B0 med plankart sist datert 04.02.2025 og bestemmelser sist datert 04.02.2025, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må plankartet endres slik at:
 - a. Byggegrense i BKS1 trekkes bort fra skrent i øst slik det fremgår av saksinnstillingen.
3. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må bestemmelsene endres slik at:
 - a. I felt BKS1 tillates 6 boenheter.
 - b. Bygningene innenfor BKS1-8 skal ha saltak med vinkel mellom 25 og 35 grader.
4. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må beskrivelse og illustrasjoner rettes opp slik at de samsvarer med endringene i pkt 2 og 3.»

KRF fremmet følgende tilleggsforslag:

«Det bes spesielt om å høre:

- Alternativ plassering av lekeplass.
- I hjertet av byggeområdet med stier fra alle boenhetene.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling pkt. 1 ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (MDG).

Plan- og bygningssjefens innstilling pkt. 2 falt med 7 mot 4 stemmer (AP, Grønt, MDG, SV).

Plan- og bygningssjefens innstilling pkt. 3 falt med 6 mot 5 stemmer (AP, Grønt, MDG, PP, SV).

Tilleggsforslaget fra KRF ble enstemmig vedtatt.

Plan- og bygningssjefens innstilling pkt. 4 ble ikke votert over.

71/25 1630 Detaljregulering Lauvåsen felt B7 og F1 - offentlig ettersyn
(ark.nr. 2022031170)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Lauvåsen felt B7 og F1 med plankart sist datert 07.03.25 og bestemmelser sist datert 07.03.25, ut til offentlig ettersyn.
(10/1)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Lauvåsen felt B7 og F1 med plankart sist datert 07.03.25 og bestemmelser sist datert 07.03.25, ut til offentlig ettersyn.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (MDG).

72/25 Pålset - mindre endring - GB 416/3 - gesimshøyde og møneretning. Vedtak
(ark.nr. 2023016626)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Pålset med plankart og bestemmelser datert 23.02.2024, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.
(Enst.)

73/25 19700129 E3 Detaljregulering Stokkelandsskogen - mindre endring - Høgskoleveien 57 - vedtak
(ark.nr. 2024006916)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befarung.
(Enst.)

Habilitet:

Repr. Atle Aasen (KRF), ba utvalget vurdere sin habilitet da hans ektefelle eier Høgskoleveien 16, fvl § 6 første ledd bokstav b).

Votering:

Repr. Atle Aasen (KRF), ble enstemmig erklært habil. Fvl § 6 første ledd bokstav b), fvl § 8.

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«Areal- og miljøutvalget avviser mindre endring av reguleringsplan for Stokkelandsskogen med plankart sist datert 24.02.25 og bestemmelser sist datert 24.02.25, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.»

Høyre fremmet følgende utsettelsesforslag:
«Saken utsette for befarings.»

Voteringer:

Høyres utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

74/25 Telandsveien 229 - 480/21 - slukkevann - førstegangsbehandling
(ark.nr. 2024011420)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 27-1 vedrørende krav til slukkevann, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, på vilkår.

Utvalget finner at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene, og at det ikke foreligger vesentlige ulemper knyttet til helse, miljø eller sikkerhet. Tiltaket vurderes som godt tilpasset de lokale forholdene, og det er ikke noen konkrete indikasjoner på at dispensasjonen vil påvirke brannsikkerheten negativt, hvilket også KBR bekrefter.

Dispensasjon gis dermed i tråd med søknaden, på dette vilkår:
Vegetasjon som ligger nærmere hytten enn 8 m, fjernes, jf. forslag i brannrapport utarbeidet av tiltakshaver.

(8/3)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra plan og bygningsloven § 27-1 vedrørende krav til slukkevann, jf. plan og bygningsloven § 19-2.

Areal- og miljøutvalget finner at fordelene ved en dispensasjon ikke er klart større enn ulempene og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

FRP, Høyre, PP og KRF fremmet følgende alternative forslag:
«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 27-1 vedrørende krav til slukkevann, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, på vilkår.

Utvalget finner at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene, og at det ikke foreligger vesentlige ulemper knyttet til helse, miljø eller sikkerhet. Tiltaket vurderes som godt tilpasset de lokale forholdene, og det er ikke noen konkrete indikasjoner på at dispensasjonen vil påvirke brannsikkerheten negativt, hvilket også KBR bekrefter.

Dispensasjon gis dermed i tråd med søknaden, på dette vilkår:
Vegetasjon som ligger nærmere hytten enn 8 m, fjernes, jf. forslag i
brannrapport utarbeidet av tiltakshaver.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra FRP, Høyre, PP og KRF vedtatt med 8
mot 3 stemmer (AP, SV, V).

Eventuelt

Barn- og unges representant:

Stilte spørsmål om når den for lengst nedlagte bensinstasjonen på Blørstad blir revet.
Slik den står nå er den til fare og sjenanse for barn og naboer.

Plan- og bygningssjefen: Klima- og arealenheten har sent ut tilbudsforespørsmål og
rivning bør være nært forestående.

Repr. Kenneth Mørk (AP)

Ønsker orientering om følgende 2 tema:

1. Lurv (trådalger) i fjordene våre
2. Plan- og bygningsloven, en utdypning av hvilke muligheter man egentlig har til å
gi dispensasjoner.

Parksjefen ba om noe tid for å kunne lage en orientering om lurv.

Byutviklingsdirektøren vil invitere kommuneadvokaten til et senere møte for å redegjøre
om plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningssjefen orienterte at det i forbindelse med utvalgets møte 24. april vil bli
en befaring på Lagmannsholmen.

Møtet hevet.

Sak .: Behandling av utvalgssak

Sak 63/25: Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 13.3.2025

Vedlegg

Protokoll Areal- og miljøutvalget 13.03.2025



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025000195
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	27.03.2025	63/25

PROTOKOLL FRA MØTE I AREAL- OG MILJØUTVALGET 13.3.2025

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 27.03.2025 SAK 63/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 13.3.2025.
(Enst.)

28.03.2025

Sak 64/25: Kongens gate 8, 150/682 - Dispensasjon - ny boenhet - avslag

Vedlegg

1230 Reguleringsbestemmelser

1230E2 Arealplankart

1_Skjema

A90-03-Perspektiver 3

A10-01-Situasjonsplan

A20-03-Plan 3. Etasje

A41-03-Fasade mot Nord-Øst

A41-01-Fasade mot Nord-Vest

A20-04-Plan Loft

A40-02-Snitt BB

A90-02-Perspektiver 2

nabosamtykke megler

A20-02-Plan 2. Etasje

A90-01-Perspektiver

Dispensasjon1 - Kongens gate 8

A20-01-Plan 1. Etasje

Dispensasjon2 - Kongens gate 8

A20-00-Plan Kjeller

A41-02-Fasade mot Sør-Øst

A41-04-Fasade mot Sør-Vest

Endringsøknad

A27-01-BRA Beregning

A40-01-Snitt AA

A90-04-Perspektiver 4

Søknad om endring av gitt tillatelse - Kongens gate 8 v2

Parkeringsavtale

Nabosamtykke takoppløft mot bakgård, takvinduer



Dato 21. februar 2025
Saksnr.: BYGG-24/02015-16
Saksbehandler Elin Pettersen
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
13.03.2025

Kongens gate 8, 150/682 - Dispensasjon - ny boenhet i 4.etasje/loft - avslag

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra §§ 7-2 (uteoppholdsarealer), 14-2 (universell utforming) og 11-7 (tiltak på tak). Hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt og fordelene er ikke klart større enn ulempene.

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om delvis unntak fra tek17 krav, da det etter en vurdering ikke er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø å gi delvis unntak fra Tek17 krav for omsøkte nye boenhet i 4. etasje.

Sammendrag

Tiltakene saken gjelder berører en boenhet beliggende i 3. og 4. etasje, samlet BRA 120m². Boenheten ønskes delt opp i 2 boenheter ca. 40 m² i 3. etasje og en ny boenhet på ca. 71m² i 4. etasje. Tiltaket innebærer også å heve takflaten mot bakgården.

Ny boenhet er i konflikt med reguleringsplanens krav til at alle nye boenheter skal være universelt utformet og tilgjengelige, samt krav til uteoppholdsareal. Heving av takflaten er også i strid med reguleringsplanen. Det søkes dispensasjon, samt delvis unntak fra byggt teknisk forskrift, Tek17, krav om heis, ventilasjon, lyd, energieffektivitet og energiforsyning for ny boenhet.

Plan- og bygnings sjefen anbefaler at søknaden avslås. Det vurderes at eiendommen allerede er fortettet og økt fra 2 til 4 boenheter siden 2023, alle uten at krav til uteoppholdsareal, parkering eller krav om universell utforming/heis er oppfylt. Det vurderes at omsøkte oppdeling legger ytterligere press på eksisterende begrensende uteoppholdsarealer og at bokvalitet for ny boenhet i 4. etasje ikke blir tilstrekkelig. Plan- og bygnings sjefen anbefaler videre å gi avslag på unntak fra tek17 krav, fordi det ikke er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø å gi delvis unntak fra Tek17 krav for omsøkte nye boenhet i 4. etasje.

Venke Moe
Plan- og bygnings sjef

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten signatur

Vedlegg:

1_Skjema

A90-03-Perspektiver 3

A10-01-Situasjonsplan

A20-03-Plan 3. Etasje

A41-03-Fasade mot Nord-Øst

A41-01-Fasade mot Nord-Vest

A20-04-Plan Loft

A40-02-Snitt BB

A90-02-Perspektiver 2

nabosamtykke megler

A20-02-Plan 2. Etasje

A90-01-Perspektiver

Dispensasjon1 - Kongens gate 8

A20-01-Plan 1. Etasje

Dispensasjon2 - Kongens gate 8

A20-00-Plan Kjeller

A41-02-Fasade mot Sør-Øst

A41-04-Fasade mot Sør-Vest

Endringssøknad

A27-01-BRA Beregning

A40-01-Snitt AA

A90-04-Perspektiver 4

Søknad om endring av gitt tillatelse - Kongens gate 8 v2

Parkeringsavtale

Nabosamtykke takoppløft mot bakgård, takvinduer

1230 Reguleringsbestemmelser

1230E2 Arealplankart

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Tiltakene saken gjelder berører en boenhet beliggende i 3. og 4. etasje, samlet BRA 120m². Boenheten ønskes delt opp i 2 boenheter ca. 40 m² i 3. etasje og en boenhet på ca. 71 m² i 4. etasje.

Tiltakene ønskes utført i en bygård med 5 tellende etasjer. Deler av kjeller, samt 1. etasje er avsatt til næring/forretning. 2. etasje ble bruksendret fra næring til boligformål, samt godkjent oppdelt til 2 mindre boenheter med en ny balkong mot Kongens gate den 23.10.2023 (BYGG-23/02130). Det er gitt tilsvarende dispensasjon for å dele opp eksisterende boenhet i 3. etasje til to boenheter, den 02.12.2024 (BYGG-24/02015). I samme sak ble det samtidig avslått søknad om dispensasjoner for å etablere selvstendig boenhet på loftet (4. etasje), for areal som tilhører underliggende boenhet i 3. etasje.

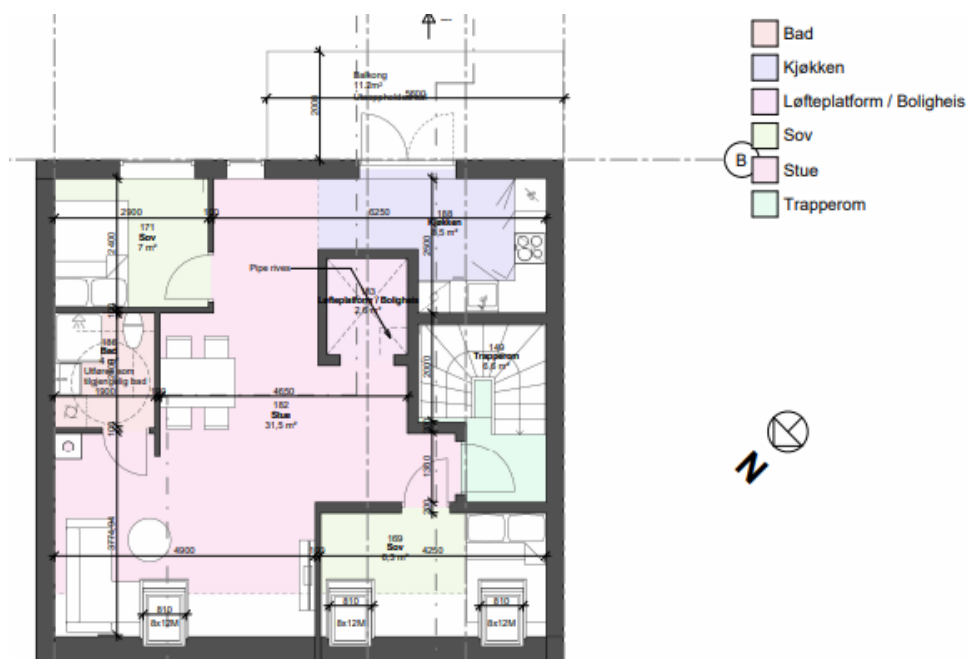
Etter at søknad om etablering av ny boenhet i 4. etasje ble avslått, har tiltakshaver endret tiltaket og sendt inn nye dispensasjonssøknader med reviderte tegninger. Endringene består i at det skal installeres løfteplattform i bygget for å bedre tilgjengeligheten. Tidligere omsøkte fransk balkong i takflate mot Kongens gate er ikke lenger aktuell, og planløsningen er endret slik at et soverom i 4. etasje blir liggende mot stille side.

For søknad om etablering av ny boenhet i 4. etasje med balkong og hevet tak mot bakgård, foreligger søknad om dispensasjon fra:

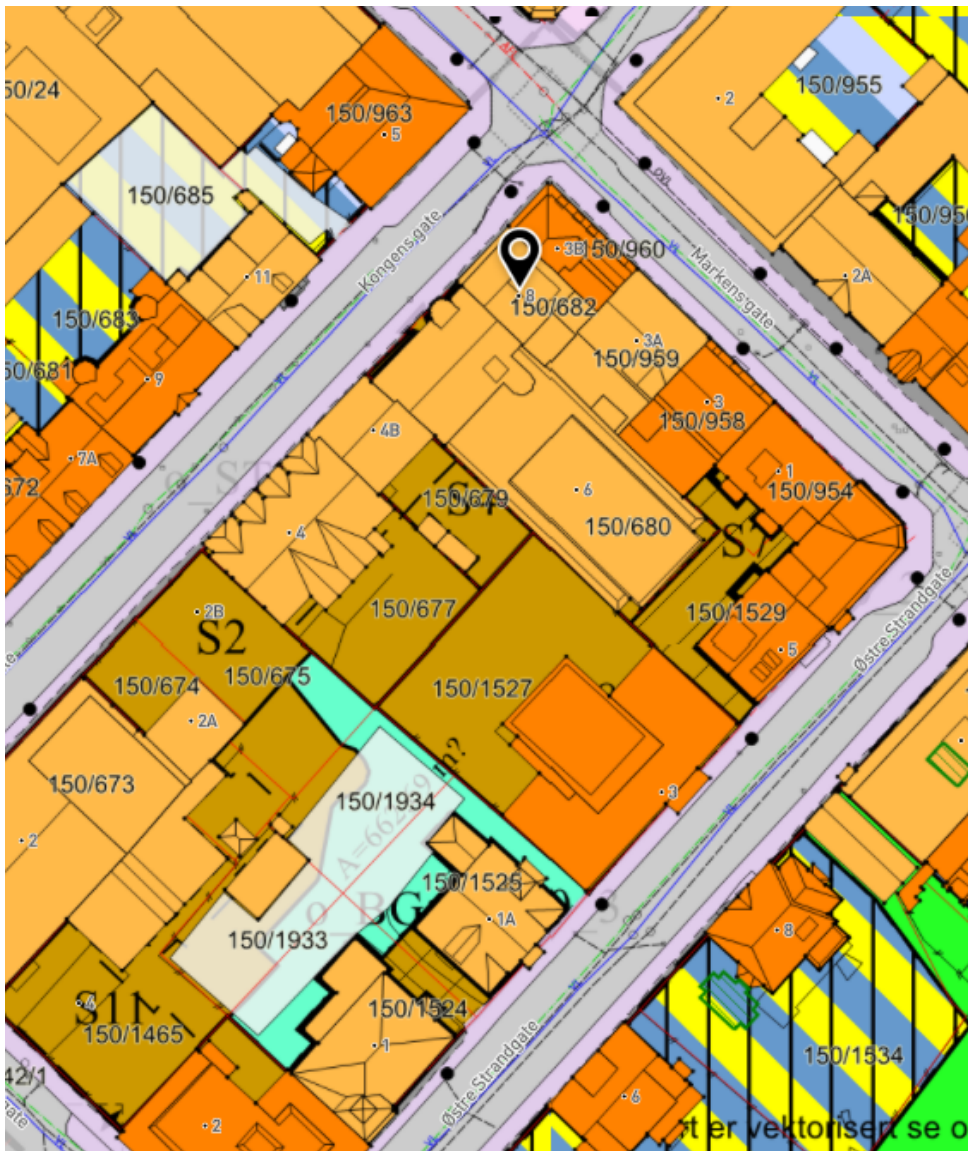
- §14-2 krav til universell utforming av alle nye boenheter (reguleringsplan), samt og Tek17 § 12-3 krav om heis
- § 7-2 krav til uteoppholdsareal (reguleringsplan)
- § 11.9 tiltak på tak (reguleringsplan)

I tillegg søkes det delvis unntak fra Tek17 krav:

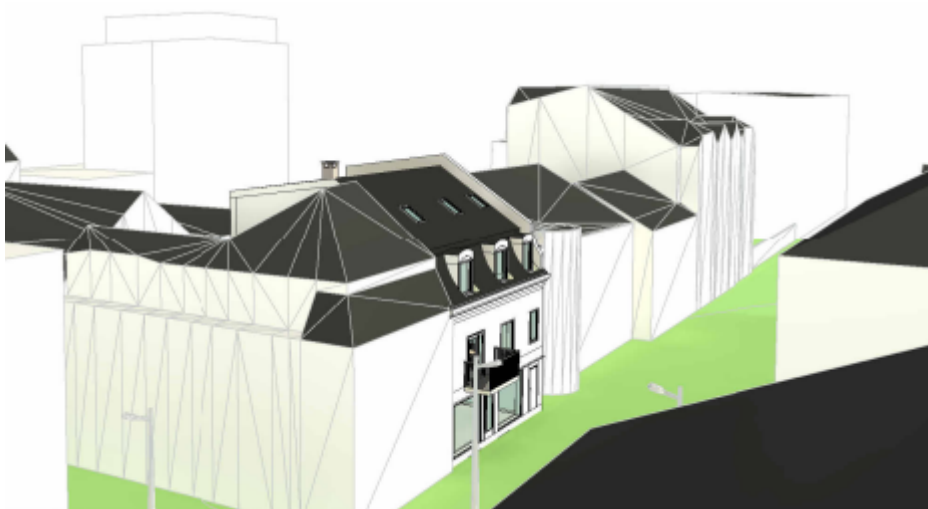
- §12-3 krav om heis
- § 13-2 krav til ventilasjon
- § 13-6 krav til lyd
- § 14-3 minimumsnivå for energieffektivitet
- § 14-4 energiforsyning/skorstein



Omsøkte planløsning 4. etasje.



Situasjonskart som med markør på Kongens gate 8



Perspektiv som viser fasade mot Kongens gate. Takflaten mot gården ønskes hevet.

Juridisk grunnlag

Eiendommen er avsatt til sentrumsformål i Reguleringsplan for Kvartal 49, godkjent 17.06.2015, rev.26.01.2024.

Eiendommen er avsatt til sentrumsformål, med hensynssone H_570 bevaring kulturmiljø i kommunedelplanen for Kvadraturen. Reguleringsplanen skal fortsatt gjelde.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone kulturmiljø, stor verdi, i Kommuneplan for Kristiansand kommune 2024-2034.

Tiltaket er betinget dispensasjon fra følgende bestemmelser i reguleringsplanen:

Boligformål:

- 7.2 Det skal være minimum 25 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Areal på bakkenivå, balkonger og felles takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal.

Estetikk:

- 11.9 På tak skal det kun være mindre oppbygg for ventilasjon, heis e.l., maks 10% av byggets flate, og trekkes inn fra veggliv minimum 2 m eller innenfor 45 grader. Ventilasjonsavtrekk skal føres over tak i gatebebyggelsen, ikke i lavere høyde i kvartalenes indre.

Tilgjengelighet for alle:

- 14.2 Alle nye boenheter skal være universelt utformet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med inngang menes inngang fra heis. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

I tillegg er tiltaket ikke i samsvar med Teknisk forskrift TEK17:

- §12-3 krav om heis
- § 13-2 krav til ventilasjon
- §13-6 krav til lys
- § 14-3 minimumsnivå for energieffektivitet
- § 14-4 energiforsyning/skorstein

Uttalelse fra byantikvaren

Saken har tidligere vært oversendt til byantikvaren for uttalelse. Det har ikke vært behov for ny samordning etter at revidert søknad foreligger.

I byantikvarens uttalelse datert 19.08.2024 er det gitt tilbakemelding om at temakart kulturmiljø skal legges til grunn for tiltaket. Kvadraturen er definert som et kulturmiljø av høy kvalitet og nye tiltak må tilpasses kulturmiljøet og videreføre dets særpreg. Tiltakenes utforming, materialbruk, skala og plassering i forhold til bygninger skal vektlegges. Omsøkte balkong i gesimsen er uheldig og frarådes. Takvinduer bør ikke være for store og dominerende. Det er mulig å være mer fleksibel på fasade mot bakgård.

Det vises til uttalelsen i sin helhet i saken. Plan- og bygningssjefen legger til grunn at bygget i seg selv ikke er regulert til bevaring i reguleringsplanen, men er oppført vegg i vegg til bygård som er regulert til bevaring. Eiendommen er imidlertid del av et kulturmiljø av stor verdi i ny kommuneplan for Kristiansand kommune, og underlagt hensynssone bevaring kulturmiljø i kommunedelplanen for Kvadraturen. Det stilles derfor krav til estetikk og omgivelsestilpasning i byggesaken.

Omsøkte tiltak er noe endret etter at uttalelse foreligger. Balkong i gesimsen mot Kongens gate er tatt ut av søknaden. Heving av tak mot bakgård er opprettholdt.

Spesielle forhold

Den 02.12.2024 ble det gitt dispensasjon for oppdeling av boenhet i 3. etasje til to boenheter. I samme vedtak er det gitt avslag på søknad om dispensasjon for å etablere ny boenhet i 4. etasje. Avslaget er påklaget og oversendt statsforvalteren for endelig avgjørelse den 20.02.2024 i sak KLAGE-24/03520.

Saken som nå er til behandling er basert på opprinnelig søknad, mottatt 12.06.2024, men tiltaket er revidert etter vedtak om delvis avslag om dispensasjon. Til behandling foreligger det nye søknader om dispensasjon og søknad om delvis unntak fra tek17 krav. Plan- og bygningssjefen lar tidligere innsendt dokumentasjon supplere ny søknad der det er nødvendig.

Vurdering

Søknad om dispensasjon fra § 14.2 krav om universell utforming

Bakgrunn for søknad og søkers begrunnelse for dispensasjon

Kravet om tilgjengelig boenhet er hjemlet i reguleringsplanen § 14.2 og omfatter alle nye boenheter, også dem som ligger i lavere etasjer. Krav om heis i byggverk med tre etasjer eller flere som har boenhet følger også av Tek17 § 12-3 1 2). Kravet slår inn ved etablering av ny boenhet i 3. etasje og ny 4. etasje. Videre følger det av teknisk forskrift § 12-2 krav om tilgjengelig boenheter i bygning med krav om heis. Det vises for øvrig til vår vurdering av unntak fra teknisk forskrift.

Søknaden er begrunnet med at det eksisterende bygget i Kongens gate 8 har en eksisterende struktur som gjør innstallering av heis svært utfordrende både teknisk og økonomisk. Det å ettermontere heis i dette bygget vil kreve omfattende inngrep som vil være uforholdsmessig med tanke på prosjektets størrelse og økonomi. Søker mener kravet om universell utforming, er beregnet for nybygg, og må vurderes i lys av byggets alder og bevaringsverdi. Det vises til nasjonale føringer fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) som påpeker at tekniske krav skal være rimelige og hensiktsmessige for eksisterende bygningsmasse. For å imøtekomme kravet så legges det opp til montering av løfteplattform, slik at tilgjengeligheten i bygget blir bedret.

Fordelene ved dispensasjon er at man kan etablere nye boenheter i eksisterende byggård, noe som er i tråd med kommunens mål om å utnytte eksisterende bygningsmasse mer effektivt. Vi viser til søkers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Det legges til grunn at hensynet bak bestemmelsen er så sikre at nye boenheter innenfor planområde skal være tilgjengelig for alle, uansett funksjonsnivå og livsfase. Videre skal kravet gjøre adkomst til bodarealer i f.eks. kjeller funksjonell.

Plan- og bygningssjefen vurderer at etablering av ny boenhet på loftet, med inngangsplan fra 4. etasje uten heis er en vesentlig tilsidesettelse av hensynet. Tilgjengelighet i 4. etasje uten heis, vil være krevende for personer med ulik grad av funksjonsnivå og livsfaser og vurderes å ikke være forsvarlig ut fra hensyn til helse, miljø og sikkerhet. Tilgjengeligheten blir ikke godt nok ivaretatt ved innstallering av løfteplattform, som er en enklere løftemekanisme enn en heis. En løfteplattform skiller seg fra heis i bruksområde, konstruksjon og regelverk. En løfteplattform kan brukes for å bedre tilgjengelighet for f.eks. rullestoler, men den har lavere hastighet enn heis, krever ofte at man holder inne en knapp under hele bevegelsen og har enklere sikkerhetskrav enn en tradisjonell heis. En løfteplattform anses ikke å være et fullgodt alternativ til heis, selv om tilgjengeligheten blir bedre enn uten innretningen. Det er ikke ønskelig å etablere nye selvstendige boenheter på loft eller i 4. etasje uten at bygget oppgraderes med heis. Dispensasjon i denne saken er også klart i strid med teknisk forskrift, som stiller et minimumskrav. Vi bemerker at ifølge byggteknisk forskrift, så kan løfteplattform erstatte heis opp til 3. etasje, men ikke for boenhet i 4. etasje.

Det har ikke betydning at arealet på loftet allerede benyttes til boligformål, da det er en del av underliggende boenhet med inngangsplan fra 3. etasje.

Plan- og bygningssjefen er ikke enige med søker at bestemmelsen er ment til nybygg, da ordlyden i bestemmelsen gjelder «alle nye boenheter» uten at det er begrenset til «i nye bygg» eller innenfor de ulike delområdene i planen.

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved etablering av boenhet i 4. etasje.

Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene

Fordelene som oppgis i søknaden handler om en bedre arealutnyttelse av eksisterende bygningsmasse, samt at man begrenser strukturelle inngrep som har høye kostnader og kan komme i konflikt med bevaringsinteressene.

I denne saken legger vi vekt på flere forhold, herunder et samfunnsmessig ønske om å fortette innenfor eksisterende, sentrale områder og opprettholde bruk av eksisterende bygningsmasse. Videre legges det vekt på at nye boenheter skal sikres god kvalitet som ivaretar hensyn til helse, miljø, sikkerhet og universell utforming.

Det legges til grunn at fordelene som oppnås ved dispensasjon er til dels er samfunnsmessige gjennom økt utnyttelse av eksisterende bygningsmasse innenfor sentrale områder. Ulempene som oppnås er imidlertid at man ikke oppnår tilstrekkelig standard ut fra dagens krav til nye boenheter og at nye boenheter ikke er tilstrekkelig tilgjengelig for folk med funksjonsnedsettelse. Det legges i denne vurderingen vekt på at tilgjengeligheten ikke blir godt nok ivare tatt, selv ved etablering av løfteplattform. Arealet på loftet er allerede i bruk til boligformål og den samfunnsmessige fordelene ved å etablere ny boenhet i 4. etasje, får etter vår vurdering, begrenset samfunnsverdi. Det fremstår derimot som en stor ulempe å etablere ny boenhet i 4. etasje som vil ha krevende tilgjengelighet.

Fordelene ved dispensasjon fra kravet ved etablering av ny boenhet i 4. etasje vurderes ikke som klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Konklusjon

Plan- og bygningssjefen viser til overnevnte vurdering av dispensasjonssøknaden der det vurderes at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved dispensasjon er ikke klart større enn ulempene. Vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter pbl § 19-2 er ikke oppfylt og dispensasjonssøknadene anbefales avslått.

Søknad om dispensasjon fra § 7.2 krav til uteoppholdsarealer

Reguleringsplanen stiller krav om minimum 25m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Areal på bakkenivå, balkonger og felles takterrasser kan regnes som uteoppholdsarealer.

Med gjeldende prosjekt blir det totalt 50,7m² uteareal for hele eiendommen i form av balkonger og uteareal i bakgård. For omsøkte tiltak kan dette kravet ikke oppfylles, selv om tiltaket også omfatter balkong på 11,2m² for ny boenhet i 4. etasje.

Søknaden er begrunnet med at bygningsmassen opptar betydelig areal av eiendommen, det er kun 13,6m² i bakgården til hele bygget. Samtidig er bygget sentrumsnært og det er naturlig for beboerne å benytte byens parker og torg som utearealer. Selv om utearealet ikke oppfyller det spesifikke kravet i planen, vil alle leilighetene ha tilgang til et egnet, mindre privat uteareal, anføres det i søknaden.

Fordelene ved dispensasjon er angitt å være realisering av flere sentrumsnære boenheter, bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse, og økt bokvalitet ved bruk av byens offentlige rom og private balkonger/utearealer. Søker ser ikke at det foreligger ulemper ved dispensasjon.

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Det legges til grunn at hensynet bak bestemmelsen er å sikre tilstrekkelig god bokvalitet for beboerne, med egnede uteoppholdsarealer av mer privat karakter.

Plan- og bygningssjefen vurderer at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, selv om det ønskes å bygge 11.2m² balkong mot bakgård. Dette er en helhetsvurdering der vi ser på antall boenheter innenfor bygget i sin helhet og det begrensede utearealet som er tilgjengelig, oppgitt å være ca. 13m² på bakkeplan. Det vil her bemerkes at dette arealet er overbygget med overliggende terrasser og det er uklart om arealet har tilstrekkelig sol og lysforhold til å kunne medregnes som uteoppholdsareal jf. kravene i tek17 kapittel 8. Plan- og bygningssjefen vurderer at byggets tålegrense er nådd ved oppdelingen i 3. etasje (dispensasjon gitt 02.12.2024) og at en dispensasjon fra kravet for ytterligere omsøkte boenhet i 4. etasje vil legge uheldig press på eksisterende forhold og omgivelser. Dette vurderes å være en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen.

Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene.

Når det gjelder omsøkte nye boenhet i 4. etasje finner plan- og bygningssjefen å ikke kunne vekt på den samfunnsmessige fordelene ved å realisere flere sentrumsnære boenheter og øke utnyttelsen av eksisterende bygningsmasse. I denne vurderingen legges det vekt på at arealet på loftet allerede er i bruk som hoveddel knyttet til boenhet i 3. etasje.

Det vurderes videre at en evt. fordel svekkes av ulempene som oppstår når man etablerer mange boenheter innenfor eksisterende bygningsmasse med begrenset kapasitet. Som søker selv anfører er det svært lite uteoppholdsareal knyttet til eiendommen, og den totale økningen av antall boenheter som nå ønskes legger betydelig press på dette arealet. Dette gjør seg særlig gjeldende ettersom andre etasje ble bruksendret fra næringsareal til to boenheter i 2. etasje, og det er gitt dispensasjon for oppdeling av boenhet i 3. etasje til to mindre boenheter den 02.12.2024. Det legges også vekt på at samtlige boenheter i 2. og 3. etasje er små, varierende fra ca. 39,9m²-45,9m², og at gode utearealer kan være nødvendig for å sikre bokvalitet i små boenheter.

Plan- og bygningssjefen vurderer med dette at fordelene knyttet til ny boenhet i 4. etasje ikke er vesentlig større enn ulempene.

Konklusjon

Plan- og bygningssjefen viser til overnevnte vurdering av dispensasjonssøknaden der det vurderes at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved dispensasjon er ikke klart større enn ulempene. Vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter pbl § 19-2 er ikke oppfylt og dispensasjonssøknadene anbefales avslått.

Søknad om dispensasjon fra § 11.2 tiltak på tak

Tiltaket innebærer å heve taket/gesimsen mot gårdsrommet for å oppnå tilstrekkelig romhøyde for omsøkte boenhet i 4. etasje. Heving av tak er i strid med reguleringsplanen som kun tillatelse mindre oppbygg for heis/ventilasjon eller annet begrenset til 10 % av takets flate.

Søknaden er begrunnet med at heving av taket er nødvendig for å oppnå tilstrekkelig høyde og areal for boenheten, samtidig som det gir økt bokvalitet og bedre utnyttelse av bygget. Det anføres at løsningen er tilpasset gårdens varierte uttrykk for å balansere hensyn til bokvalitet og området arkitektoniske særpreg, samtidig som tiltaket minimaliserer visuell påvirkning fra gaten. Søker viser også til byantikvaren som har gitt signaler om større fleksibilitet på fasaden mot gården. Søker mener tiltaket samsvarer med liknende endringer i området og vil ikke skape presedens. Søker anfører at dispensasjon vil gi fordeler som økt utnyttelse av eksisterende bygningsmasse, forbedring av boligtilbudet sentralt i Kristiansand, og at tiltaket ivaretar bærekraftige prinsipper for urban fortetting.

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Det legges til grunn at hensynet bak bestemmelsen for tiltak på tak er å sikre tilstrekkelige estetiske kvaliteter på takflaten, som er viktig for den visuelle virkningen av bebyggelsen.

Plan- og bygnings sjefen legger vekt på at omsøkte heving av tak vil være synlig fra gateplan og at det bidrar til at den visuelle kvaliteten til bebyggelsen svekkes. Dette gjør seg særlig gjeldende når bygget har mansardtak og takflaten mot bakgården skal løftes opp uten å dele opp takflaten tilsvarende mansardtaket ellers. Plan- og bygnings sjefen vurderer at dette bryter vesentlig med hensynet til å sikre estetiske kvaliteter på takflaten.

Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene

Plan- og bygnings sjefen vurderer å ikke kunne legge vesentlig vekt på at dispensasjon i saken gir økt utnyttelse av eksisterende bygningsmasse, eller forbedrer boligtilbudet i et sentralt område av Kristiansand. I dette legges det vekt på at store deler av arealet på loftet allerede er i bruk til boligformål, tilhørende boenhet i 3. etasje og eiendommen er etter plan- og bygnings sjefens vurdering allerede realisert. Det legges videre stor vekt på at en dispensasjon i saken medfører svekkede estetiske kvaliteter, og at dette er samfunnsmessige ulemper som er større enn de private fordeler som oppnås ved dispensasjon i saken.

Konklusjon

Plan- og bygnings sjefen viser til overnevnte vurdering av dispensasjonssøknaden der det vurderes at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved dispensasjon er ikke klart større enn ulempene. Vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter pbl § 19-2 er ikke oppfylt og dispensasjonssøknadene anbefales avslått.

Søknad om unntak fra tek 17

Kommunen kan, etter plan- og bygningslovens § 31-4, gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legges vekt på følgende: a) byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand b) forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak c) fordeler som oppnås med tiltaket.

Søknad

I forbindelse med oppdeling av boenheten beliggende i 3. og 4. etasje, er det opplyst i søknaden at tiltaket ikke tilfredsstiller de tekniske krav knyttet til planløsning, energi og inneluft og helse, spesifisert som krav til heis, krav til energiforsyning, ventilasjon og lyd.

Søknad om unntak fra kravet til heis jf. TEK17 § 12-3 er begrunnet med at Kongens gate 8 har en eksisterende struktur som gjør installasjon av heis utfordrende både teknisk og økonomisk. Oppfyllelse av kravet kan også skade byggets bevaringsverdi. Søker mener videre at kravet først og fremst er beregnet for nybygg. Unntak fra kravet i denne saken muliggjør en bedre utnyttelse av eksisterende bygg. For å begrense ulempene og øke tilgjengeligheten i bygget skal det settes inn løfteplattform. Dette er en løsning som ikke er et fullgodt alternativ til heis, men det gjør tilgjengeligheten lettere enn eksisterende situasjon i bygget.

De øvrige unntakene fra kravene i teknisk forskrift, herunder §§ 13-2 (ventilasjon), 13-6 (lyd), 14-2 (energieffektivitet), 14-3 (minimumsnivå for energieffektivitet), 14-4 krav om skorstein, er ikke begrunnet særskilt. Vi legger til grunn at begrunnelsen som er gitt for unntak fra krav om heis også er relevant for de øvrige tekniske krav og det vises derfor til begrunnelsen over.

Det vises til søknaden i sin helhet.

Vurdering

Opplistingen av momenter som skal inngå i plan- og bygningssjefens vurdering av om det kan gis unntak fra forskriftskravene gjelder så langt de er nødvendige for kommunens vurdering. Det er en helhetsvurdering som må ligge til grunn for om det er forsvarlig å gi helt eller delvis unntak.

I gjeldende sak, som innebærer å etablere en selvstendig boenhet i 4. etasje/loftet, finner plan- og bygningssjefen å ikke kunne legge vekt på bygningens alder og strukturelle begrensninger når det gjelder unntak for tekniske krav knyttet til ny boenhet. Det legges noe vekt på at det i forbindelse med tiltaket skal gjennomføres tiltak som forbedrer byggets tekniske stand, og som samlet sett bedrer helse, miljø og sikkerhet i bygget, men Plan- og bygningssjefen vurderer at unntak fra de nevnte tekniske krav ikke anses å være forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø for etablering av ny boenhet i 4. etasje.

Når det gjelder etablering av ny boenhet i 4. etasje, vurderer plan- og bygningssjefen at det ikke vil være forsvarlig i forhold til helse, miljø og sikkerhet å etablere ny boenhet med inngang fra 4. etasje. Det legges i denne saken stor vekt på at adkomsten til boenhet i 4. etasje blir krevende å nå for personer med ulik grad av funksjonsnivå og at omsøkte løfteplattform ikke i tilstrekkelig grad vil lempe for dette. Videre legges det noe vekt på at forbindelsen mellom bod-arealer i kjelleren og boenheten i 4. etasje blir krevende uten heis. Vurderingen er en helhetsvurdering av byggets manglende kapasitet og tekniske stand, samt manglende oppfyllelse av tekniske krav knyttet til energi, helse og miljø.

Ettersom det allerede er etablert rom for beboelse i 4. etasje, tilhørende underliggende etasje, vil de samfunnsmessige fordelene med tiltaket, herunder å ha en god utnyttelse av eksisterende bygningsmasse, være begrenset.

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at det ikke er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø og gi delvis unntak fra TEK17 som omsøkt for ny boenhet i 4. etasje.

Sak 65/25: 101 E3 Detaljregulering, Søm – Mindre endring - Sømslia 17 (tomt A11) - Sluttbehandling

Vedlegg

1. Forslag til endret plankart, sist datert 29.10.24
2. Forslag til endrede bestemmelser, sist datert 27.11.24
3. Gjeldende plankart, 12.05.1960
4. Gjeldende bestemmelser, sist datert 23.10.24
- 5a. Brev fra forslagsstiller, 24.11.2023
- 5b. Situasjonsplan
- 5c. Snitt 1-200
- 5d. Snitt 1-500
- 5e. Perspektiv 1
- 5f. Perspektiv 2
- 6 Høringsuttalelser
7. Forslagsstillers kommentarer til innkomne merknader



Dato 13. mars 2025
Saksnr.: PLAN-22/01504-36
Saksbehandler Åsmund Åmdal
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
27.03.2025

101 E3 Detaljregulering, Søm – Mindre endring - Sømslia 17 (tomt A11) - Sluttbehandling

Forslag til vedtak:

1. [Areal- og miljøutvalget avslår mindre endring av reguleringsplan for Søm, vedtatt 12.05.1960 med plankart sist datert 29.10.2024 og bestemmelser sist datert 27.11.2024, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.](#)

Sammendrag

Eier av Sømslia 17 har fremmet forslag om en mindre endring av reguleringsplan Søm, vedtatt 12.05.1960.

Forslaget innebærer at det legges til rette for en ny boenhet i tillegg til eksisterende. Det etableres felles adkomst for eksisterende og planlagt bolig som legges på nedsida av eksisterende. Terrenget skråner bratt fra eksisterende bolig ned mot Sømsveien.

I en tidlig fase ga plan og bygg tilbakemelding om at dersom området skulle vurderes for utbygging måtte dette skje i en samlet plan for Sømslia 17 og tilstøtende eiendommer. Det har ikke lyktes å få naboene med i et felles planforslag, og det fremmes derfor en mindre endring kun for Sømslia 17.

Plan og bygg er negativ til endringen begrunnet i:

- det bryter med etablert struktur der boligene ligger på rekke inne mot Sømsveien/Sømskleiva
- den grønne bufferen mellom boligene og Sømsveien punkteres av dette ene bygget som sammen med høye forstøtningsmurer vil bli godt eksponert

Forslaget ble administrativt lagt ut på en begrenset høring. Det kom inn uttalelse fra Agder fylkeskommune og tre naboer:

- Agder fylkeskommune viser til «Rammeplan for fylkesveinettet i Agder» hvor Sømsveien er definert med holdningsklasse streng, som betyr at byggegrense fra midt vei skal settes til 30 m. Forslaget viser en byggegrense på 15 m. Fylkeskommunen vil vurdere å påklage et eventuelt vedtak.
- Naboer er negative til forslaget

Agder fylkeskommune sin frarådning betyr også at saken sannsynligvis ikke kan behandles som en mindre reguleringsendring. Retningslinjene sier et uttalelser som har karakter av å være innsigelse ikke kan behandles som mindre endring.

Plan- og bygnings sjefen anbefaler på denne bakgrunn at forslaget avvises.

Dersom forslaget vedtas, er det foreslått endring av plankart og tillegg i bestemmelsene. Disse er redegjort for i saksinnstillingen.

Venke Moe
Plan- og bygnings sjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

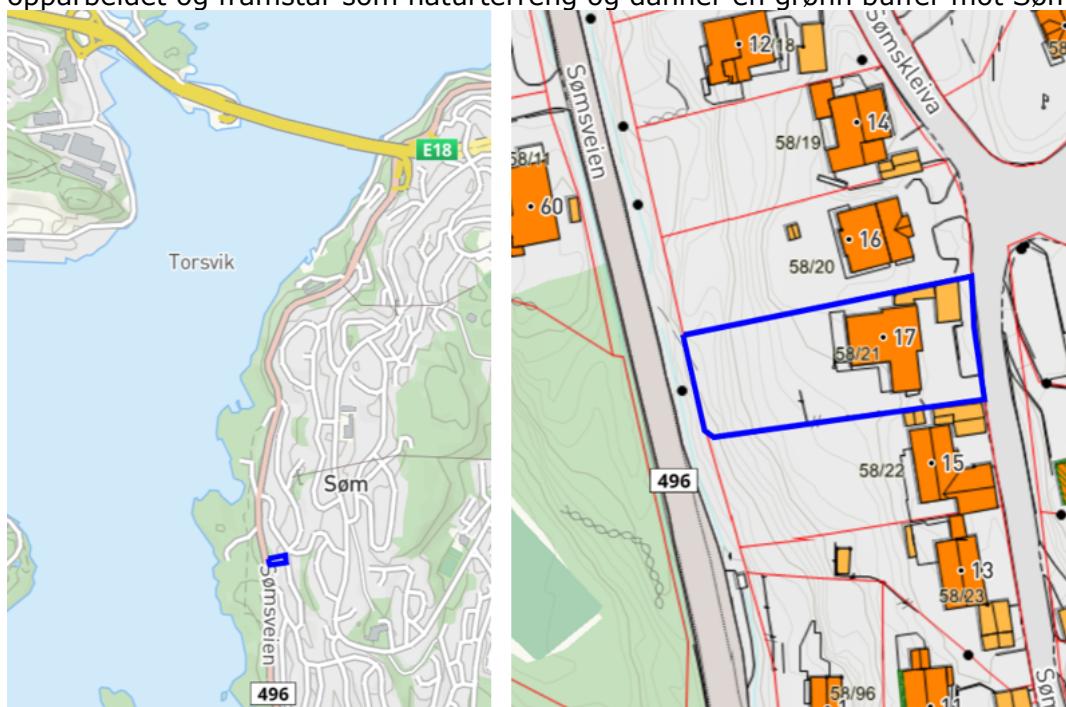
1. Forslag til endret plankart, sist datert 29.10.24
2. Forslag til endrede bestemmelser, sist datert 27.11.24
3. Gjeldende plankart, 12.05.1960
4. Gjeldende bestemmelser, sist datert 23.10.24
- 5a. Brev fra forslagsstiller, 24.11.2023
- 5b. Situasjonsplan
- 5c. Snitt 1-200
- 5d. Snitt 1-500
- 5e. Perspektiv 1
- 5f. Perspektiv 2
- 6 Høringsuttalelser
7. Forslagsstillers kommentarer til innkomne merknader

BAKGRUNN FOR SAKEN

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd har eier av Sømslia 17 i dokument datert 24.04.2024 fremmet forslag om en mindre endring av reguleringsplan Søm, vedtatt 12.05.1960.

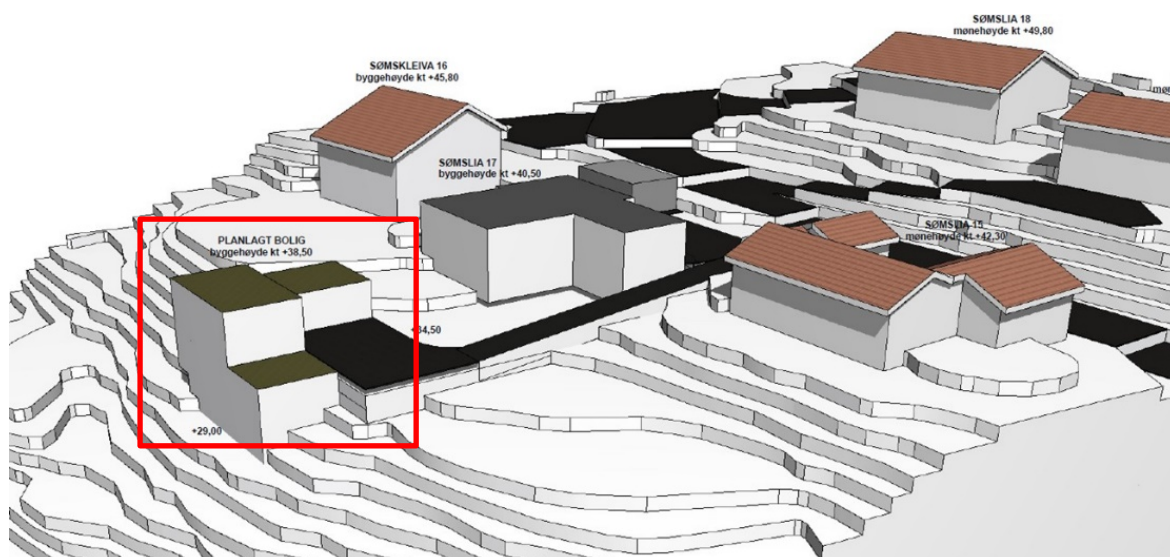
Dagens situasjon

Sømslia 17 er på ca. 1.500 m² og ligger i et helhetlig boligområde bygget ut på grunnlag av reguleringsplanen fra 1960. Boligene ligger på rekke inn mot og langs Sømskleiva og Sømslia og danner en tydelig bebyggelsesstruktur. Fra boligen på Sømslia 17 og de tre tilstøtende eiendommene, er det 30-35 meter til eiendomsgrensen mot Sømsveien. Dette ubebygde arealet skråner stedvis bratt ned mot Sømsveien. Deler av arealet er ikke opparbeidet og framstår som naturterreng og danner en grønn buffer mot Sømsveien.



Forslag til endring

Endringsforslaget innebærer at det legges til rette for en ny tomt og boenhet i tillegg til eksisterende på Sømslia 17. adkomstvei legges inn mot Sømslia 15. Ny tomt angis som A34 og eksisterende som A11 i nytt plankart. Ny bolig er vist med flatt tak som eksisterende.



Perspektiv (Egg Arkitektur AS) – planlagt ny tomt og bolig vist med rød markering.

Gjeldende reguleringsplan

I gjeldende reguleringsplan er eiendommen regulert til boligformål med en bolig. Gjeldende plan viser ikke byggegrense, men plassering av planlagt bebyggelse. Kartutsnittet under viser gjeldende plan *Søm (endret reguleringsplan)*, plan-ID 101, 12.05.1960 med eiendomsgrenser, bygninger og vei (det er ikke samsvar mellom plan og faktisk situasjon).



Høring av endringen

Plan og bygg vurderte ved utsendelse på høring at forslaget kunne behandles som en mindre endring etter plan- og bygningslovens § 12-14, 2. ledd. Vilårene ble vurdert som oppfylt:

- Endringen berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.
- Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig
- Endringen går ikke utover hoveddrammene i planen

Forslaget ble sendt på begrenset høring 16.12.2024 med uttalefrist 18.01.2025. I høringsbrevet ble det gjort oppmerksom på at plan og bygg var negativ til forslaget. Agder fylkeskommune skriver i sin uttalelse:

- I nylig vedtatt «Rammeplan for fylkesveinettet i Agder» er Sømsveien definert med holdningsklasse streng, som betyr at byggegrense fra midt vei skal settes til 30 m. Forslaget viser en byggegrense på 15 m.
- I Byvekstavtalens handlingsprogram for perioden 2025-2029 inngår ny gang- og sykkelvei langs Sømsveien fra Randesundheimen til Sømstleiva, i den prioriterte prosjektporteføljen.
- På sikt er det sannsynlig at gang- og sykkelveien vil forlenges og videreføres mot sør. For fylkeskommunen er det viktig at byggegrensen langs Sømsveien ikke fravikes ved nye reguleringer.
- Om kommunen velger å vedta endringen vil vi vurdere å påklage vedtaket.

Agder fylkeskommune sin frarådning betyr også at saken sannsynligvis ikke kan behandles som en mindre reguleringsendring. Retningslinjene sier et uttalelser fra regionale eller statlige myndigheter som har karakter av å være innsigelse ikke kan behandles som mindre endring.

Det er tre uttalelser fra naboer som alle er imot forslaget. Dette begrunnes med:

- Foreslått bolig vil bryte med dagens helhetlige struktur: bygninger på en sammenhengende rekke langs vei.
- Nybygget vil punktere grønnstrukturen som i dag utgjør en grønn buffer mellom boliger og Sømsveien

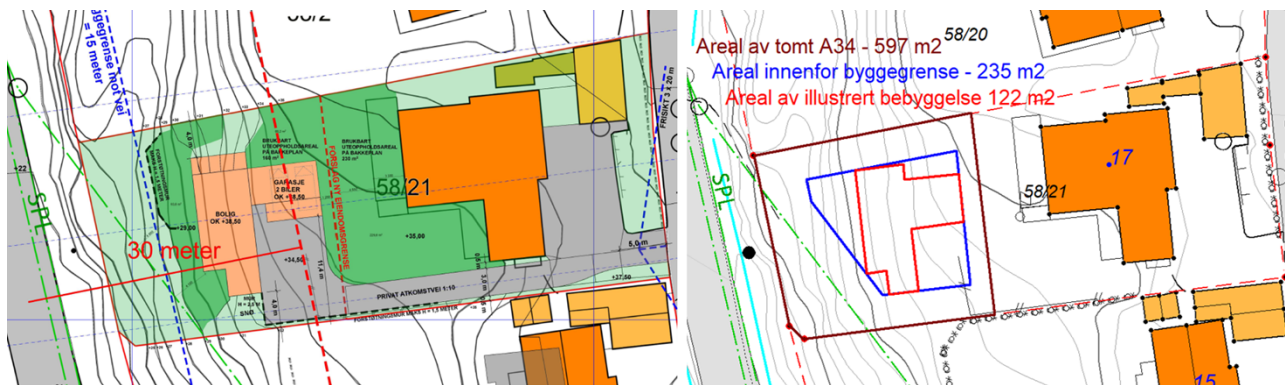
- Det bratte terrenget medfører store terrenginngrep og murer for å ivareta høydeforskjellene. Dette bygget alene vil ligg eksponert på en uheldig måte.
- De store tomtene som er der i dag er et gode i seg selv og ønskes ikke bebyggt
- Foreslått utnyttelse på A34 er unaturlig høy (BYA = 40 %)
- Nabo i Sømsveien 15 er skeptisk til planlagt mur/vei:
 - o Planlagt vei blir relativ høy, lang og dominerende sett fra vår stue, terrasse og hage. Veien må anlegges med forstøtningsmur i naturlig materiale og fundamenteres på en solid måte for å unngå utglidning og for å ivareta sikkerheten i vår hage. Kan den eventuelt utformes mindre dominerende?
 - o Det er ønskelig med en formell avtale om bruk av adkomstveien ved eventuell fremtidig økt utnyttelse av tomten vår.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV ENDRINGEN

I en tidlig fase har plan og bygg pekt på at en fortetting i området kan vurderes forutsatt at dette omfattet også de tilstøtende eiendommer til Sømsveien 17. Begrunnelsen var å få til en helhetlig vurdering av fortettingsmulighetene og se om det er mulig å tilrettelegge for flere boenheter på dette arealet, og få til gode og helhetlige løsninger. Eier av Sømolia 7 har ikke lyktes å få med flere i en slik prosess og har derfor fremmet forslag for bare Sømolia 17.

Plan og bygg vurderer det som uheldig kun å bygge ut kun én eiendom. Dette vil bryte med den klare bebyggelsesstrukturen. Et enslig bygg på nedsida av eksisterende hus vil punktere den grønne bufferen og redusere verdien denne har som element i landskapet. Det vil bli godt synlig og framstå som lite tilpasset øvrig bebyggelsesstruktur. Utbyggingen vil medføre store murer og terrenginngrep for å få til dette.

Fylkeskommunens krav til byggegrense (30 meter fra Sømsveien) er vist under. Store deler av ny bolig og tomt ligger innenfor denne 30-meterssonen, og gir grunnlag for klage fra Agder fylkeskommune ved et positivt vedtak.



Avstand 30 meter fra midten av Sømsveien

Arealer i planforslaget

Forslagsstiller beskriver forslaget som et «et viktig klimatiltak». Kommuneplanen sier «Fortetting og transformasjon skal prioriteres, og være i eller i tilknytning til sentrumsformål/ senterområder og i nærheten av bussholdeplass med høyfrekvent busstilbud.». Plan- og bygningsjefen er ikke enig i forslagsstillers vurdering.

Plan og bygg mener forslaget ikke hensyntar omgivelsene eller strøkets karakter. Det vil også utfordre byggegrensen mot Sømsveien. Sømolia 17 er ikke egnet for fortetting som foreslått. Naboer er negative og fylkeskommunen varsler at et eventuelt positivt vedtak kan bli påklaget.

Det er også forhold som endringen må suppleres med dersom den skal være reel å kunne gjennomføre:

- Utnyttelsen må stå i et rimelig forhold til størrelse på tomt. Plankartet angir BYA=40%. Dette tilsvarer alt areal innenfor vist byggegrense. Illustrasjonene viser en

bebyggelse med grunnflate 122 m². Bebygd areal bør settes til BYA=25% som tilsvarer 150 m².

- Det er ikke redegjort for trafikkstøy fra Sømsveien. På grunn av høydeforskjellen mellom uteoppholdsareal for ny bolig og Sømsveien antas at dette kan løses i en eventuell byggesak.

Alternativt forslag til vedtak

Dersom areal- og miljøutvalget ønsker å vedta endringen, kan følgende vedtak benyttes:

1. *Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Søm, vedtatt 12.05.1960 med plankart sist datert 29.10.2024 og bestemmelser sist datert 27.11.2024, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, med følgende endring:*
 - a. *Utnyttelsen i tomt A34 settes til BYA=25 %.*
 - b. *Bestemmelsene § 2.5 suppleres med: Før det gis rammetillatelse må det dokumenteres at uteoppholdsarealer kan støyskjermes.*

Konklusjon

Plan og bygg anbefaler areal- og miljøutvalget å avslå forslag til mindre endring av reguleringsplan for Søm, vedtatt 12.05.1960, jf. plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, slik det fremgår av plankart sist datert 29.10.2024 og reguleringsbestemmelser sist datert 27.11.2024.

Åsmund Åmdal
Saksbehandler, 18.02.2025

Sak 66/25: Åsas vei 6 - 42/256 - påbygg - førstegangsbehandling

Vedlegg

1. Situasjonsplan
2. Perspektivskisse og snitt
3. Søknad om dispensasjon
4. Nabomerknad



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2025002490
Saksbehandler Håkon Andre Arnesen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	27.03.2025	66/25

ÅSAS VEI 6 - 42/256 - PÅBYGG - FØRSTEGANGSBEHANDLING

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 27.03.2025 SAK 66/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra § 2 og § 7 i reguleringsplanen Kongsgård III, samt vurdering av etasjeantall, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Utvalget finner at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Tomten har en spesifikk topografi som gjør det mulig å overskride høydebegrensningene uten å påvirke lys, luft eller utsyn for naboeiendommer. Det vurderes at høyden til raft kan økes uten at det forringer opplevelsen for de omkringliggende boligene.

Videre vurderes den foreslåtte takformen som en tilpasning til nabobyggene i området, og at denne løsningen er estetisk hensiktsmessig. Når det gjelder etasjeantall, vurderes det at tre etasjer på denne tomten ikke vil medføre uønsket høydevirkning sammenlignet med den øvrige bebyggelsen i området, og at dette er godt tilpasset de lokale forholdene.

Utvalget legger også vekt på at prosjektet bidrar til en bærekraftig byutvikling ved å utnytte eksisterende bygningsmasse, hvilket er i tråd med både politiske signaler og miljømessige hensyn.

Dispensasjon gis dermed i tråd med søknaden.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«Areal- og miljøutvalget innvilger dispensasjon fra reguleringsplanens § 2 vedrørende takform, jf. plan og bygningsloven § 19-2. Det vises til begrunnelse i saksfremlegget.

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens § 2 vedrørende antall etasjer og gesimshøyde, og kommuneplanens § 14, pkt. 5,

bokstav a) vedrørende størrelse på påbygg, jf. plan og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak ovennevnte bestemmelse 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.»

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

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra § 2 og § 7 i reguleringsplanen Kongsgård III, samt vurdering av etasjeantall, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Utvalget finner at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Tomten har en spesifikk topografi som gjør det mulig å overskride høydebegrensningene uten å påvirke lys, luft eller utsyn for naboeiendommer. Det vurderes at høyden til raft kan økes uten at det forringer opplevelsen for de omkringliggende boligene.

Videre vurderes den foreslåtte takformen som en tilpasning til nabobyggene i området, og at denne løsningen er estetisk hensiktsmessig. Når det gjelder etasjeantall, vurderes det at tre etasjer på denne tomten ikke vil medføre uønsket høydevirkning sammenlignet med den øvrige bebyggelsen i området, og at dette er godt tilpasset de lokale forholdene.

Utvalget legger også vekt på at prosjektet bidrar til en bærekraftig byutvikling ved å utnytte eksisterende bygningsmasse, hvilket er i tråd med både politiske signaler og miljømessige hensyn.

Dispensasjon gis dermed i tråd med søknaden.»

Voteringer:

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

28.03.2025

Sak 67/25: Sørlibakken 18 - 13/681 - Søknad om dispensasjon for oppføring av forstøtningsmur og bod

Vedlegg

Redegjørelse for prosessen med nabo og vurdering av bygging i 100metersbelte fra tiltakshaver

Snitt høyde på mur

Sørlibakken 18 13-681-0-0, terrengarbeider, mur og bod - foreløpig tilbakemelding på søknad om terrengarbeider, mur og bod - varsel om avslag

Revidert tegning Sørlibakken 18 13.01

Følg brev og dispensasjon

2_KART_Situasjonsplan_Situasjonsplan

3_KORR_Annet_Bilde av tiltaket 2

4_TEGN_TegningNyFasade_Fasade

5_TEGN_TegningNyPlan_Plan

6_TEGN_TegningNyttSnitt_Snitt

7_TEGN_TegningEksisterendeFasade_Eksisternde fasade

12_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_13_150_0

13_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_13_842_0

14_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_13_842_0Vedlegg1

15_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_13_842_0Vedlegg2

16_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_13_842_0Vedlegg3

17_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_13_842_0Vedlegg4

18_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_13_842_0Vedlegg5

19_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_13_842_0Vedlegg6

20_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_13_842_0Vedlegg7

21_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_13_842_0Vedlegg8

22_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_13_842_0Vedlegg9



Dato 28. februar 2025
Saksnr.: BYGG-24/03018-13
Saksbehandler Jan Inghard Thorsen
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
27.03.2025

Sørlibakken 18 - 13/681 - Søknad om dispensasjon for oppføring av forstøtningsmur og bod

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplanens § 14, pkt. 3 – maks høyde på forstøtningsmurer, samt plankrav og plan- og bygningslovens §§ 1-8 og 29-4, 100- metersbeltet og avstand til nabogrense, 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.

Sammendrag

Imeland Bygg søker, på vegne av tiltakshaver om tillatelse til oppføring av forstøtningsmurer, bod og heving av terrenget på eiendommen GB 13/681 – Sørlibakken 18. I dette vedtaket behandles kun dispensasjonsforholdene, de delene av tiltaket som ikke betinger dispensasjon blir behandlet senere, sammen med de tiltakene som det eventuelt gis dispensasjon for. Murens høyde er angitt til å variere fra 0,3 til 3,35 meter, dette er imidlertid ikke målt til bunn av mur og maksimal høyde vil derfor bli mellom 3,5 og 4 meter. I tillegg til selve muren vil det bli montert gjerde på toppen, med høyde 1 meter.

Omsøkte tiltak betinger dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 14, for høyden på forstøtningsmurer. Tiltaket betinger også dispensasjon fra kommuneplanens § 2 – plankrav.

Videre betinges dispensasjon fra Pbl. § 29- 4, for murens og bodens plassering nærmere nabogrensen enn 4 meter - omsøkte mur/bod søkes plassert i nabogrense. Da en mindre del av tiltaket ligger under 100 meter fra sjøen vi denne delen av tiltaket også betinge dispensasjon fra Pbl. § 1-8 – tiltaksforbud i 100-metersbeltet langs sjøen.

Plan og bygningssjefen har vurdert dispensasjonssøknaden, og har etter en samlet vurdering konkludert med at hensynet bak kommuneplanens angitte maksimale høyde for murer blir vesentlig tilsidesatt, og at dispensasjon på bakgrunn av dette ikke kan gis.

Videre vurderes en dispensasjon fra lovens avstandsbestemmelser i vesentlig grad å tilsidesette hensynet bak bestemmelsen.

Plan og bygningssjefen vil etter dette anbefale at det i denne saken ikke gis dispensasjon, for omsøkte tiltak.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

Vedlegg:

Redegjørelse for prosessen med nabo og vurdering av bygging i 100metersbelte fra tiltakshaver

Snitt høyde på mur

Sørlibakken 18 13-681-0-0, terrengarbeider, mur og bod - foreløpig tilbakemelding på søknad om terrengarbeider, mur og bod - varsel om avslag

Revidert tegning Sørlibakken 18 13.01

Følgerebrev og dispensasjon

2_KART_Situasjonsplan_Situasjonsplan

3_KORR_Annet_Bilde av tiltaket 2

4_TEGN_TegningNyFasade_Fasade

5_TEGN_TegningNyPlan_Plan

6_TEGN_TegningNyttSnitt_Snitt

7_TEGN_TegningEksisterendeFasade_Eksisterende fasade

12_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_13_150_0

13_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_13_842_0

14_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_13_842_0Vedlegg1

15_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_13_842_0Vedlegg2

16_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_13_842_0Vedlegg3

17_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_13_842_0Vedlegg4

18_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_13_842_0Vedlegg5

19_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_13_842_0Vedlegg6

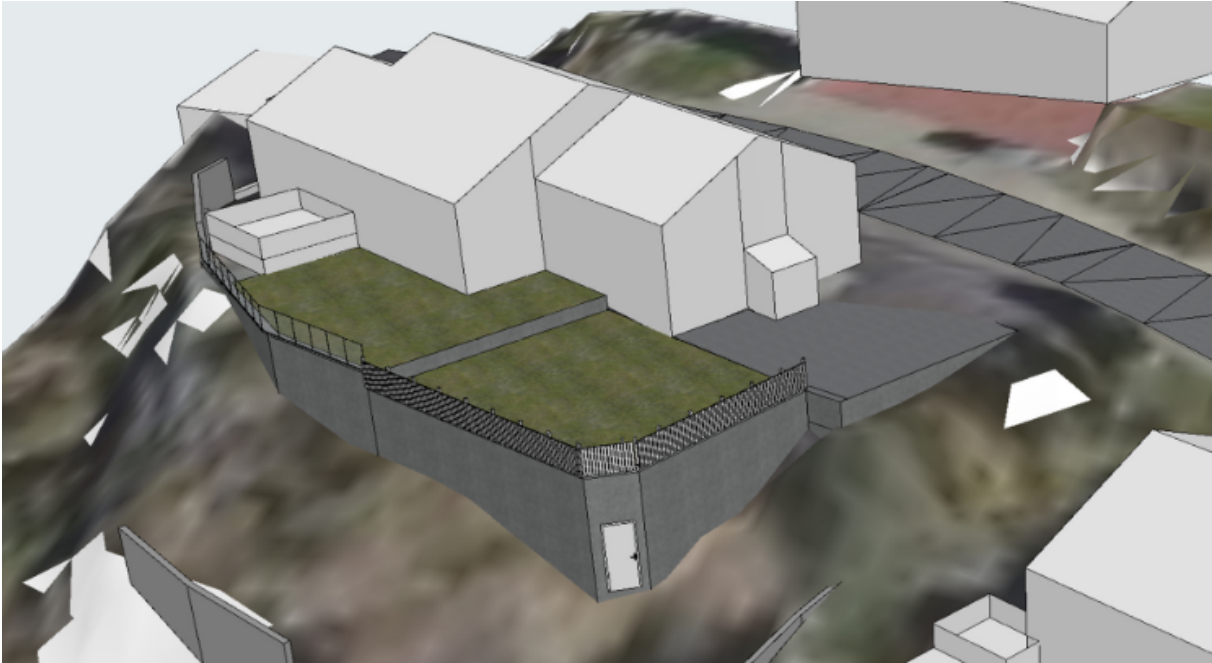
20_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_13_842_0Vedlegg7

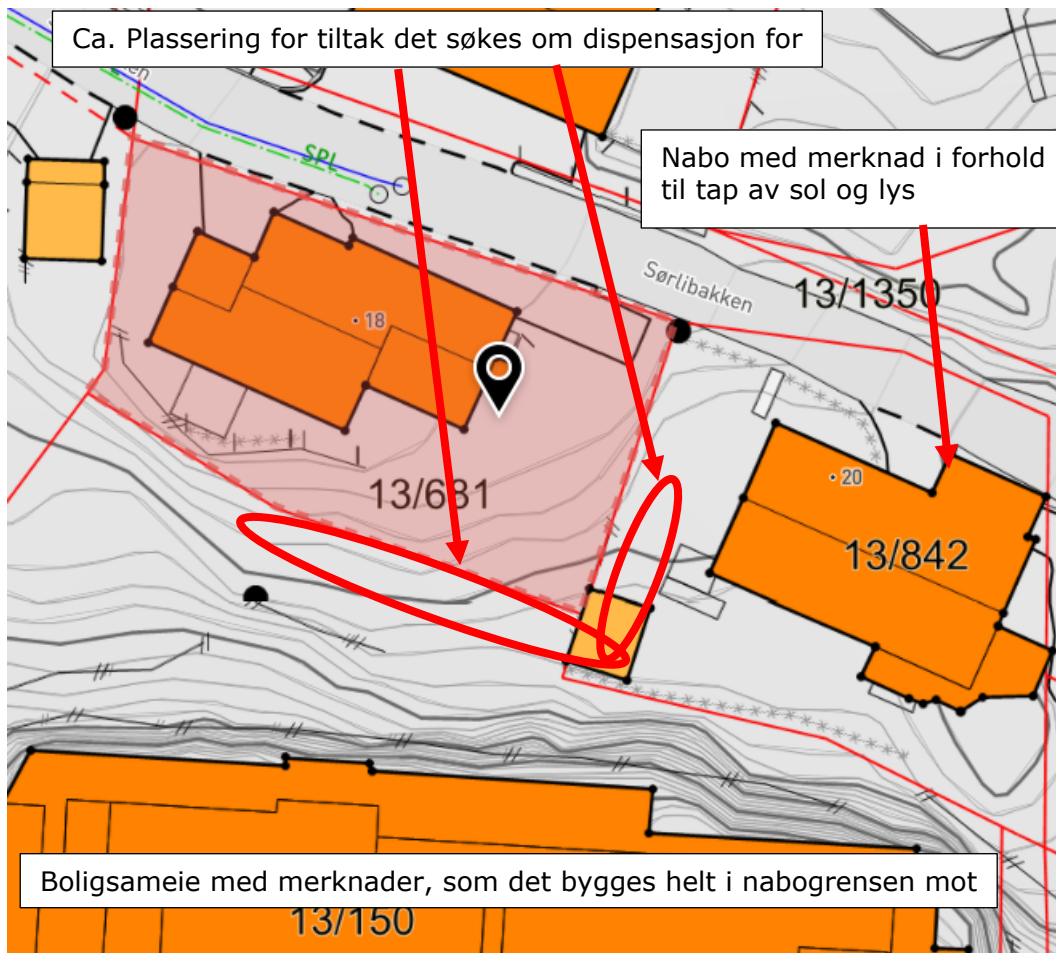
21_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_13_842_0Vedlegg8

22_KORR_Nabomerknader_SvarPåNabovarsel_13_842_0Vedlegg9

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart





Eiendommen sett fra Vågsbygdveien (Google Street View). Rød markering indikerer hvor muren tenkes plassert (cirka angivelse).



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er uregulert og avsatt til bebyggelse og anlegg (boligbebyggelse, eksisterende) i gjeldende kommuneplan.

Aktuelle bestemmelser

Kommuneplanens § 2:

"Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, d, e, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan".

Kommuneplanens § 14, tredje punkt:

«Forstøtningsmurer skal ha maks høyde på 1,5 m. Ved terrasserte murer skal det være minimum 1,5 m mellom hver mur».

Plan og bygningslovens § 1-8:

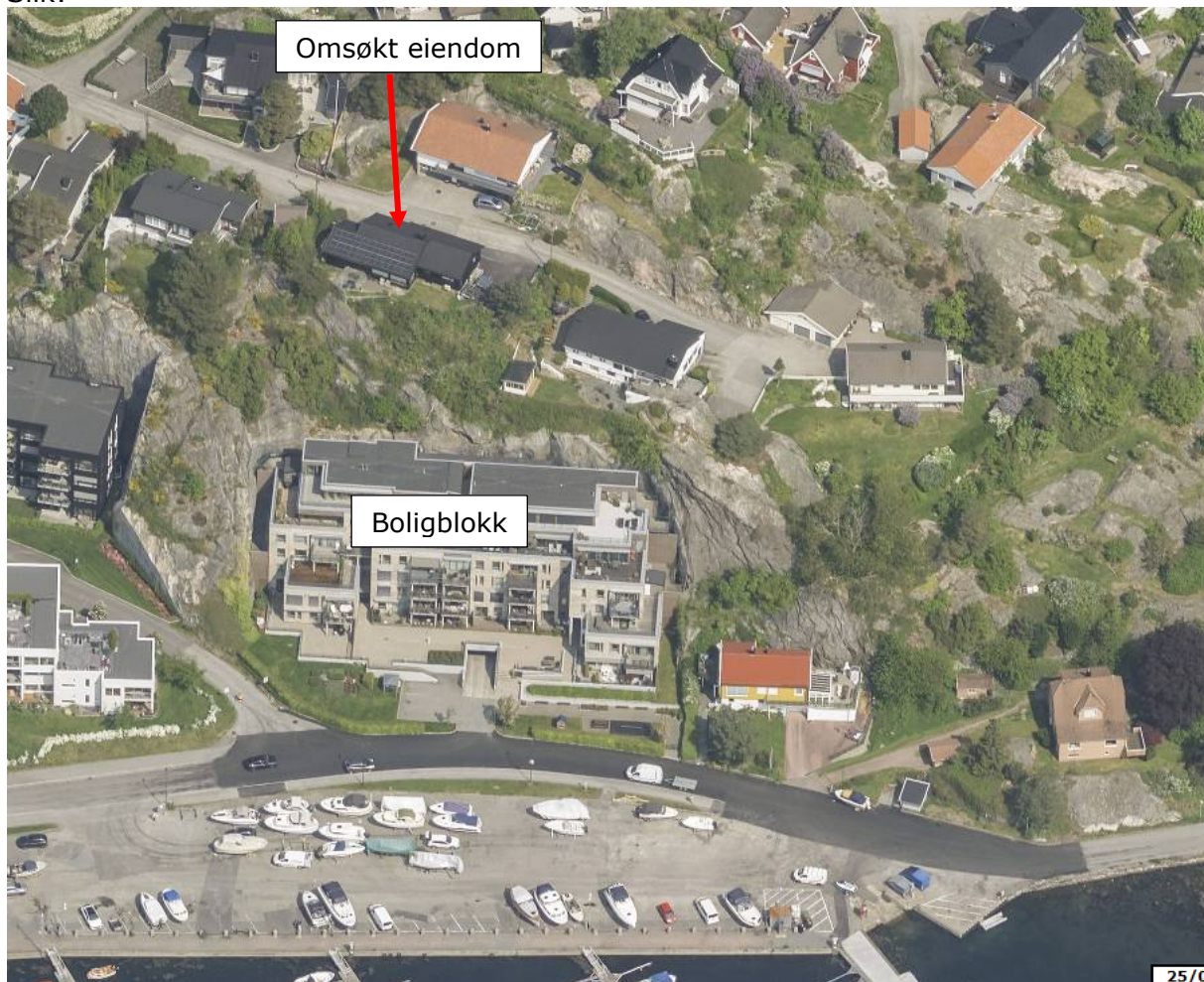
«Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann».

Plan og bygningslovens § 29-4:

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

Eksisterende forhold

Området Sørlibakken/Skyllingsheia er stort sett bebygd med eneboliger, med tilhørende garasjer, på tomter av varierende størrelse. Mellom omsøkte eiendom og sjøen er det oppført en større boligblokk, med 30 seksjoner. Denne blokken er plassert betydelig lavere i terrenget, noe som medfører en stor fjellskjæring i forkant av omsøkte eiendom. Slik:



Søknaden

Søknaden er mottatt av kommunen 30.10.2024 og omfatter søknad for oppføring av forstøtningsmur, heving av terreng, samt bod under terreng. Søknaden omfatter også mur og bod, i nabogrense mot vest. Men da dette vedtaket kun omfatter dispensasjonssøknaden er denne delen av søknaden ikke tatt med i vurderingen.

Tilleggsdokumentasjon er mottatt i flere omganger, sist i e-post den 17.02.2025.

Bod, delvis under terreng planlegges oppført med dør mot øst.

Merknader

Tiltaket er nabovarslet, det foreligger merknader, fra sameiet Jaktoddveien – GB 13/150. Videre foreligger merknader fra eiere av naboeiendommen, GB 13/842 – Sørlibakken 20.

Geir Haaland kommenterer nabovarsel på vegne av sameiet Jaktoddveien. Styret stiller spørsmål til hvilke konsekvenser tiltaket på kort og lang sikt kan få i forhold til eksisterende sikring av fjellet, konsekvensene av og sikring av massene som tilføres, mulig vann tilstrømming ned mot blokka og hvilke terreng inngrep som faktisk skal gjøres. Det opplyses også at noen av beboerne i 5. og 6 etg. har gjort oppmerksom på at de er skeptiske til å få tiltaket tett inn på seg, i den forstand at det bygges svært nær grense. Sameiet ønsker ikke å gi sin tilslutning til omsøkte tiltak.

Birgit K. Engelsen og Sigmundur Hannesson, som eiere av Sørlibakken 20 har følgende kommentarer:

«Byggeplanene gir i større grad ulemper og påvirker både vår eiendom, Sørlibakken 20, negativt, samt nærmiljøet. Vi mener først og fremst det er hensiktsmessig å planere tomten i lavere nivåer, slik at ikke terrenginngrepet blir så stort, og det blir et mer naturlig preg visuelt for miljø og nærområder.

Muren som er planlagt, vil bli ca. 7 meter høyt inkl. rekkverk. Dette vil visuelt være sjenerende ift. friområde inntil byggegrensen, vår eiendom og fra områdene mot sydvest. Det er mer hensiktsmessig for miljøet og for å redusere terrenginngrepet dersom tomten i stedet planeres i lavere nivåer.

Vi benytter mye uteplassene på ettermiddag/kveld, og da ser vi mot vest der utbyggingen/den høye muren er planlagt. Viser til vedlagte bilder; den lange pinnen til venstre på bilde 1 og 2 fra grillplass viser høyden på muren, og tillegg kommer høyden på rekkverket.

Vi har grillplass og sittegrupper vendt mot vest, og da vil utbyggingen medføre en ulempe. Den høye muren vil forringe vår verdi ved at det tar utsikt og sollys fra vest, og vi mister mye av sollyset og friskt. Det er mer hensiktsmessig for miljøet, friskt og natur at tomten planeres i lavere nivåer i skråningen. Det vil også være mer hensiktsmessig å plassere muren lenger inn, slik at det er større avstand fra friområde og ikke til hinder for friskt. Om det settes opp bod, må hjørnet der døren til boden er, trekkes mer inn, og det må settes opp glassrekkverk, slik at mer lys slippes igjennom».

Det vises til nabomerknad i sin helhet, som foreligger i sakens dokumenter.

Kommunens vurdering av merknader

I denne saken søkes det om å etablere en ca. 4 meter høy mur, pluss rekkverk på en meter, altså en inntil 5 meter høy konstruksjon i nabogrensen. Det kommer frem av innkommet nabomerknad, at dette ikke er noe eiere av naboeiendommen ønsker.

Når det gjelder merknader fra eier av Sørlibakken 20 kommer det frem at omsøkte tiltak vil påvirke deres eiendom, i form av redusert utsyn, sol og lys. Selv om tiltaket ikke blir så høyt som naboen antyder (I søknaden oppgis at muren blir maksimalt 4 meter høy). Vedlagte bilder illustrerer likevel at ulempen er til stede.

Merknad fra sameiet Jaktodden:

Som kjent skal det svært gode argumenter til for å gi dispensasjoner fra plan- og bygningslovens avstandsbestemmelser. Omsøkte tiltak vil ikke ha betydning i forhold til brannspredning, ettersom det skal oppføres i betong. Tiltaket kan likevel medføre ulemper for naboeiendommen, som redusert tilgang på sol og lys, samt økt innsyn. Plan og bygningssjefen er i denne saken kommet til at naboenes merknader må tillegges vekt.

Plan- og bygningssejens vurdering

Tiltaket er i strid med kommuneplanen, med hensyn til høyde på forstøtningsmurer og rammes også av plankravet. Videre er tiltaket avhengig av dispensasjon fra 100-metersbeltet, samt lovens avstandsbestemmelser. Tiltaket er avhengig av fire dispensasjoner 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 ulemperne.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon.

Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.

Når det gjelder søkers argumentasjon om at det er flere lignende tiltak i området, kan følgende opplyses:

Lerkeveien 3: Tiltak godkjent i 2018, altså lang tid før kommuneplanen fikk bestemmelser om murers høyde. Tiltaket er utenfor 100- metersbeltet og det foreligger nabosamtykke til at muren kan plasseres en meter fra grensen. Denne saken kan derfor ikke sammenlignes, med det nå omsøkte tiltaket.

Granlia 5 D: Tiltak godkjent i 09.11.2023, altså før kommuneplanen fikk bestemmelser om murers høyde (det er derfor ikke gitt dispensasjon fra denne bestemmelsen i denne saken). Det foreligger reguleringsplan som omfatter denne eiendommen. Tiltaket er utenfor 100- metersbeltet og det foreligger nabosamtykke til at muren kan plasseres i nabogrensen. Denne saken kan derfor ikke direkte sammenlignes, med det nå omsøkte tiltaket.

Bakgrunn for dispensasjonen og søkers begrunnelse for dispensasjon

I denne saken er det søkt om dispensasjon fra bestemmelse om høyde på forstøtningsmurer, plankrav, 100- metersbeltet og avstand til nabogrense.

Relevante punkter i søkers begrunnelse:

«Tiltakshaver Terje Alfson ønsker å få mer utnytte av eiendommen og den fine utsikten utover havet. Han ønsker å endre terrenget og sette opp en mur for å kunne anlegge en større plen. Under plenen bygges det en bod for lagring.

Tomten vår har en utfordrende form som begrenser muligheten for å plassere bygget i henhold til gjeldende avstandskrav uten at det går på bekostning av funksjonaliteten til tomten. Ved å flytte bygget nærmere grensen kan vi oppnå bedre utnyttelse av arealet, slik at både bygget og utearealet kan brukes på en mer hensiktsmessig måte.

Bygget er planlagt med tanke på tilpasning til eksisterende bebyggelse i området, både når det gjelder høyde, volum og materialvalg. Det vil derfor ikke oppleves som en dominerende eller skjemmende struktur i landskapet, men snarere bidra til en helhetlig og estetisk tiltalende utforming av tomten.

I dette område er det vedtatt andre lignende tiltak som er satt opp nærmere grensa enn 4 meter. Det er følgende eiendom med Lerkeveien 3 GR/BR 12/104 Saksnr: 201710410. samt Granlia 5d GR/BR 13/17 er å et tiltak som er blitt vedtatt for ikke veldig lenge siden.

Etter en samlet vurdering, vurderes det at hensikten bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt og at fordelene klart er større enn ulempene i det aktuelle tilfellet. Det er presedens innfor plan med som har gjennomført lignende tiltak».

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

Hensynet bak bestemmelsene:

Murers høyde:

Kommuneplanens bestemmelse om maksimal høyde på mur er ment å ivareta estetikk samt sikre tilgang på lys og luft for laveliggende arealer. Høydebestemmelsen skal ivareta at det ikke blir store høydeforskjeller på eiendommer i ett område. Samtidig skal høydebegrensningen hindre at området oppleves som trangt og mørkt. Høydebestemmelsen skal videre motvirke fjernvirkning av murer og terrenginngrep.

Plankrav:

Hensynet bak kommuneplanens plankrav er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området på detaljnivå. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene. Plankravet skal videre sikre en utbygging tilpasset terreng, omkringliggende bebyggelse og sikre en utbygging som ivaretar utsikt, utnyttelse og høyder slik at man oppnår en helhetlig godt tilpasset bebyggelse innenfor et område.

100-metersbeltet:

Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. Det er et nasjonalt mål at dette området skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, jf. St.meld. nr. 26 (2006-2007). Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. I 100-metersbeltet skal det derfor tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser.

Avstand til nabogrense:

Hensynet bak bestemmelsen om avstand til nabogrense er å ivareta avstand mellom bygninger på grunn av brannspredning. I tillegg skal avstandsbestemmelsene ivareta romfølelse på eiendommene slik at luft og lys mellom bygninger oppnås, samt tilpasning til terreng og eksisterende bebyggelse.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

I denne saken er det søkt om å bygge en forholdsvis stor mur i kombinasjon med bod, under fremtidig plen, helt i nabogrensen. Eiendommen ligger relativt høyt i terrenget og omsøkte tiltak vil bli forholdsvis fremtredende og synlig fra lang avstand.

Kommunen vurderer omsøkte tiltak i vesentlig grad vil tilsidesette hensynet bak kommuneplanens bestemmelse om murers høyde. Også bestemmelsen om avstand til nabogrense i plan- og bygningsloven vil i vesentlig grad bli tilsidesatt ved dispensasjon i denne saken.

Vi kan vanskelig argumentere for at å tillate murer som er vesentlig høyere enn kommuneplanen åpner for. Eiendommen er forholdsvis bratt, og det er ikke naturlig å se for seg at hele eiendommen skal kunne planeres i samme høyde. Her vil man kunne oppnå en økt tilgjengelighet/brukbarhet av eiendommens arealer og sikring av skrenten ned mot boligblokka, ved å trekke tiltaket noe vekk fra eiendomsgrensen. Videre vil det kunne etableres betydelig lavere murer med en løsning som innebærer planering i flere plan, lavere i terrenget. Dette vil også være i tråd med det kommuneplanen åpner for.

Bestemmelsen sier at ved terrasserte murer skal det være minimum 1,5 meter mellom hver mur.

Avstand til nabogrensen som er bestemt i plan- og bygningslovens § 29-4 skal det svært mye til å fravike. Naboer har grunn til å forvente at disse avstandsbestemmelsene blir overholdt. Da det i denne saken er mulig å få til en lignende løsning ved å senke planeringshøyden og etablere trappeadkomst mellom nivåene mener plan- og bygnings sjefen det vil være svært uheldig å gi dispensasjon, som omsøkt.

Når det gjelder plankravet mener plan- og bygnings sjefen at dette er et tiltak som normalt ville kunne fått dispensasjon, dersom det ellers hadde vært i tråd med gjeldende regelverk. Det er ikke vesentlige forhold som nye boenheter, økt utnyttingsgrad eller andre forhold som bør avklares i plan. For dette dispensasjonsforholdet ville det kunne blitt gitt dispensasjon, men da omsøkte tiltak foreslås avslått ut fra de andre dispensasjonsforholdene har dette liten praktisk betydning.

Forholdet til tiltaksforbudet i 100- metersbeltet blir berørt i svært liten grad. Det er kun en mindre del av tiltaket som ligger nærmere sjøen enn 100 meter. Mellom sjøen og omsøkte tiltak er det etablert betydelig bebyggelse. En dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 ville ikke ha tilsidesatt hensynene bak bestemmelsen, men i likhet med ovenstående punkt har dette liten praktisk betydning.

Vi konkluderer med at dispensasjon i denne saken, samlet sett, setter hensynet bak bestemmelsene vesentlig til side.

Vår vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Når det gjelder vurderingen av fordeler og ulemper kan følgende ulemper nevnes:

- Tiltaket ligger høyt i terrenget og vil bli synlig fra lang avstand.
- Naboenes ulemper i form av redusert sollys, og utsyn, samt økt innsyn er vesentlige og går etter vår vurdering utover hva som kan forventes, selv i tettbygde områder.

Som fordeler kan nevnes:

- Eksisterende boligeiendom gis mulighet til å utvikle og nytte eiendommen som ønskelig. Dette er imidlertid en personlig fordel som ikke skal vektlegges i stor grad.
- Det legges til rette for en allsidig bruk av arealet på eiendommen, som i dag ikke er brukbart, grunnet bratt terreng.
- Man får sikret fjellskjæringen ned mot naboeiendommen.

Administrasjonen konkluderer med at fordelene ikke er klart større enn ulempene.

Basert på ovenstående er plan- og bygnings sjefen kommet til å måtte anbefale at omsøkte dispensasjoner ikke gis, da dette vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen i gjeldende kommuneplan og plan- og bygningsloven.

Sak 68/25: Opphevelse av reguleringsplan for Konsul Wildsvei 20a med plan ID 985, samt endring av reguleringsplanen for Fiskåtangen, ny plan ID 100 E12

Vedlegg

1. Søknad om opphevelse og endring
2. Forslag til plankart, datert 06.01.2025
3. Forslag til reguleringsbestemmelser sist revidert 06.01.2025
4. Høringsbrev
5. Høringsinnspill Agder fylkeskommune
4. Plankart for Konsul Willsvei 20A vedtatt 05.05.2004
5. Reguleringsbestemmelser for Konsul Willsvei 20 A vedtatt 05.05.2004
6. Plankart for Fiskåtangen vedtatt 14.05.1960
7. Reguleringsbestemmelser for Fiskåtangen vedtatt 14.05.1960



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024018804
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	27.03.2025	68/25
2 Bystyret	07.05.2025	

OPPHEVELSE AV REGULERINGSPLAN FOR KONSUL WILDSVEI 20A MED PLAN ID 985, SAMT ENDRING AV REGULERINGSPLANEN FOR FISKÅTANGEN, NY PLAN ID 100 E12

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 27.03.2025 SAK 68/25

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Bystyret opphever reguleringsplanen for Konsul Wilds vei 20a med plankart og bestemmelser vedtatt av bystyret 05.05.2004.
2. Bystyret vedtar endring av reguleringsplanen for Fiskåtangen med plankart og reguleringsbestemmelser datert 06.01.2025.
(Enst.)

28.03.2025

Sak 69/25: Eivind Jarls gate - fortau - offentlig ettersyn

Vedlegg

1672 Plankart, datert 10.03.2025

1672 Eivind Jarls gate - reguleringsbestemmelser 2025

Eivind Jarls gate - planbeskrivelse 2025

1672 Eivind Jarls gate, fortau - Alle innspill til varsel om planoppstart

1672 Eivind Jarls gate, fortau - sjekklister ROS

Saksbehandlingsprotokoll sluttbehandling, 2011



Dato 13. mars 2025
Saksnr.: PLAN-24/02197-13
Saksbehandler Linn Kristine Kvammen
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
27.03.2025

Eivind Jarls gate - fortau – detaljregulering – offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

[Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Eivind Jarls gate – fortau, med plankart og bestemmelser, sist datert 10.03.2025, ut til offentlig ettersyn.](#)

Sammendrag

Formålet med planarbeidet er å bedre trafikksikkerheten langs Eivind Jarls gate på Lund, ved å tilrettelegge for etablering av fortau. I dag er det kun usammenhengende korte avsnitt med smalt fortau på strekningen som er skoleveg til Wilds Minne skole fra blant annet Steinkleiva og Hamreheia. Etablering av fortau langs Eivind Jarls gate inngår som et prioritert tiltak i kommunens trafikksikkerhetsplan for 2022-2026.



Figur 1. Oversiktskart med planområdet markert rødt

Planarbeidet berører kun kommunal eiendom direkte. Et fåtall private eiendommer blir indirekte berørt ved at muligheten for gateparkering på den kommunale veien forsvinner.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1672 Plankart, datert 10.03.2025

1672 Eivind Jarls gate - reguleringsbestemmelser 2025

Eivind Jarls gate - planbeskrivelse 2025

1672 Eivind Jarls gate, fortau - Alle innspill til varsel om planoppstart

1672 Eivind Jarls gate, fortau - sjekklister ROS

Saksbehandlingsprotokoll sluttbehandling, 2011

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Kristiansand kommune ved Plan og bygg, i samarbeid med Ingeniørvesenet, fremmer forslag til detaljregulering for Eivind Jarls gate, fortau. Strekingen fremstår som en "missing link" som del av skoleveg til Wilds Minne skole fra blant annet Steinkleiva og Hamreheia. I dag er det kun usammenhengende korte avsnitt med smalt fortau på strekingen.

Etablering av fortau langs Eivind Jarls gate inngår som et prioritert tiltak i kommunens trafiksikkerhetsplan for 2022-2026.

Dagens situasjon

Planavgrensningen omfatter et areal på 5,7 daa med trafikkareal (kjørebane og sideareal) for den aktuelle strekingen på ca. 280 meter langs Eivind Jarls gate på Lund. Øst for planområdet ligger Wilds Minne skole og Kristiansand stadion. Kommunens eget gartneri ligger like nordvest for planområdet, mens det omtrent midt på strekingen, like øst for planområdet er etablert en offentlig lekeplass.



Figur 2. Flyfoto over området med viktige målpunkt. Planavgrensning vist med rødt.

Med unntak av gartneritomta i nord, så er planområdet omgitt av boligeiendommer med murer, gjerder og hageareal som er opparbeidet inntil trafikkarealet.

Det vil ikke være behov for eiendomsserverv eller inngrep på private eiendommer. Det er etablert en mur av en privat grunneier på kommunal grunn. Det vil være nødvendig å ta i bruk det kommunalt eide arealet for å kunne realisere fortauet med tilstrekkelig bredde og sideareal som vist i planen. Hvorvidt muren skal flyttes, eller om fortauet skal etableres smalere her, vil avklares i forbindelse med detaljprosjektering og ev. byggesak. Gjennomføring av planen forutsetter omdisponering av ca. 39 kvm fra gbnr. 152/92, som kommunens gartneri i dag benytter til parkeringsplass og sideareal/mur mot veien. Omdisponeringen er avklart med parkvesenet som drifter gartneriet.

Se planbeskrivelsen for en mer detaljert beskrivelse av planområdet.

Planens innhold

Planen omfatter en strekning av Eivind Jarls gate på ca. 280 meter hvor det skal opparbeides fortau. Fortauet er lagt på østsiden av veien, innenfor areal som per i dag både er regulert og opparbeidet som trafikkareal (kjørebane og fortau). I tråd med kommunens veinormal reguleres fortauet med 3 meters bredde (2,75 m gangareal og 0,25 m skulder) langs hele strekningen, med unntak av helt i nord hvor det på grunn av redusert tilgjengelig areal, reguleres ca. 2,5 meter bredt. Helt sør i planområdet er veien bredere, og det er derfor lagt inn fortau på begge sider av veien frem til dagens rundkjøring i kryss med Østre ringvei og eksisterende fortausystem. Dette for å fange opp eventuelle myke trafikanter som kommer fra Hamreheia.



Figur 3. foreløpig detaljprosjektering. Fortau vist lilla/rosa.

Planen legger opp til en oppstramming av kryss mot Eivind Jarls gate, noe som er med på å senke den reelle hastigheten inn mot kryssa, i tillegg til å redusere strekningen som myke trafikanter må krysse. Fordi fartsgrensen i området er lav (30 km/t) og strekningen oversiktlig, er det vurdert at det ikke er behov for overgangfelt ved de lokale stikkveiene. Dette i tråd med kommunens veinormal.

Se planbeskrivelsen for ytterligere detaljer og illustrasjoner.

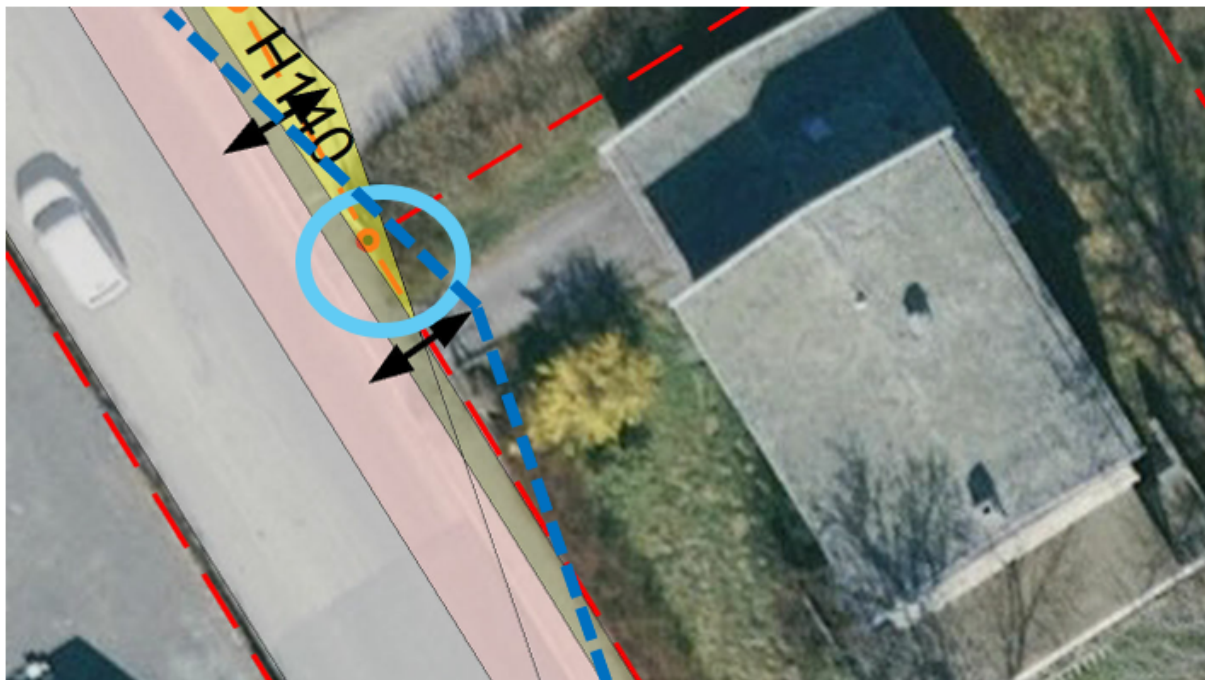
Planprosessen

Tidligere saksgang

Planarbeidet bygger i det vesentlige på et forslag til detaljreguleringsplan fra 2011 for fortau i samme området, men med noen endringer rundt kryss og gjesteparkering i nord og gateparkering for beboere like sør for lekeplassen. Planforslaget fra 2011 ble stoppet politisk av Byutviklingsstyret i forbindelse med sluttbehandling (sak, 168/11, arkivsak 201008464) i møte 08.09.2011. Avvisningen av planforslaget ble begrunnet med ønske om at: "administrasjonen bearbeider forslagets trafikktekniske løsninger med mål om å begrense eiendomsinngrep og kostnader".

Eiendomsinngrepene det ble vist til i 2011 omhandlet sikring av frisisiktsoner ved kryss, noe som ikke lenger er aktuelt fordi kryssene er strammet opp slik at frisisiktsoner i all hovedsak havner innenfor kommunal eiendom. Unntaket her gjelder Eivind Jarls gate 9 (gbnr. 152/94) hvor frisisiktsonen fra naboens nedkjøring til parkeringskjeller dekker en liten stripe på under 1 kvm. Dette er vurdert som ubetydelig, ettersom eiendommens egen avkjørsel forutsetter friskt innenfor det samme området. (se figur 4 nedenfor). For

private avkjørsler vist med avkjørsempil i plankartet gjelder kommunens veinormal, som for den aktuelle eiendommen angir tilsvarende siktkrav som for parkeringskjelleren på naboeiendommer.



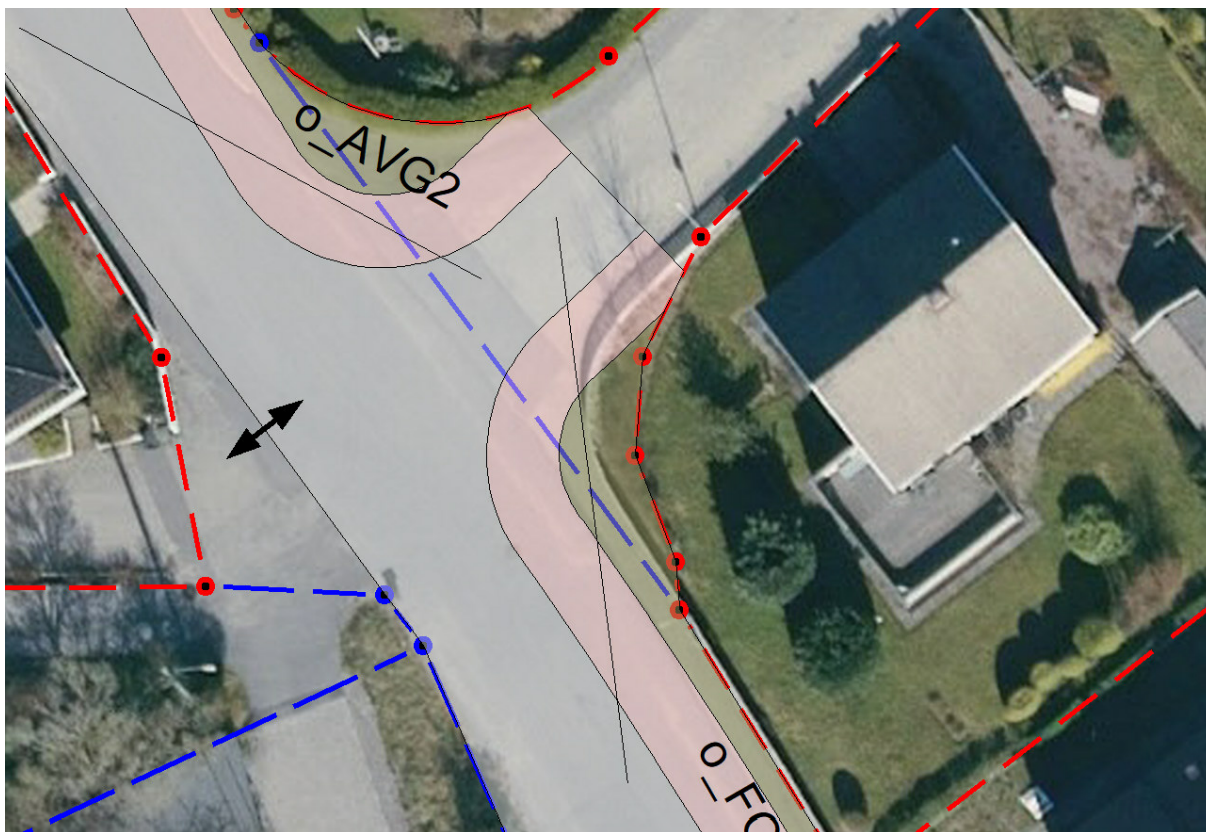
Figur 4: Eivind Jarls gate 9. Lys blå ring markerer området som får begrensninger knyttet til frisikt. Blå stipla linje illustrerer omtrentlig krav til frisikt fra egen avkjørsel for Eivind Jarls gate 9.

Andre aktuelle saker i området

Eier av Gartnerveien 2, gbnr. 159/290 har i løpet av høsten 2024 og våren 2025 sendt inn to byggesøknader for omfattende tiltak på eiendommen. Den første søknaden omfattet rivning av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig, garasje, utestue, terrasse og basseng (sak 2024017397). Søknaden var mangelfull og er per dags dato ikke blitt supplert. Den siste søknaden er fortsatt under behandling og inneholder et omarbeidet prosjekt for ombygging av eksisterende bolig, samt et stort tilbygg (sak 2025002557). Byggesak opplyser om at det omsøkte prosjektet trolig ikke vil ha noen betydning for fortauet.



Figur 5: Gartnerveien 2, utsnitt fra google streetview



Figur 6: Flyfoto fra Gartnerveien 2 med planforslaget illustrert. Røde linjer er eiendomsgrenser.

Regulert fortau og formålsgrænse for annen veggrunn i planforslaget tar utgangspunkt i eksisterende eiendomsgrenser (oppmålt i 2011). Ifølge ingeniørvesenet er det mulig å realisere fortauet uten å rive den eksisterende muren, men da med smalere fortausbredde enn anbefalt. Dersom det samtidig skal foretas større inngrep på boligeiendommen vil det derfor være naturlig å tilpasse muren slik at fortauet kan bygges i tråd med planen. For å fange opp ev. tilpasninger ved detaljprosjektering er det i bestemmelsene lagt inn at «etter at anlegget er gjennomført kan arealer som ikke er nødvendige sidearealer fradeles og tillegges tilgrensede boligeiendommer».

Melding om oppstart

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 22.11.2024, med frist for å komme med innspill 23.12.2024. Det kom inn totalt 7 innspill, inkludert en tilbakemelding fra Agder fylkeskommune om at de ikke hadde noen kommentarer til oppstart av planarbeidet. Ingen av innspillene inneholdt problemstillinger som ikke allerede var kjent ved planoppstart. Alle var positive til at det skal etableres fortau, og noen påpekte konkrete tilpasninger og løsninger for enkelteiendommer og strekninger. De fleste innspillene er imøtekommet, mens andre er vurdert som lite gunstige fra et samfunnsperspektiv og derfor valgt bort.

Alle innspillene er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen s. 20-23, samt lagt ved saken i sin helhet.

Ekstern medvirkning

Utover tradisjonelt varsel om oppstart er det gjennomført et orienteringsmøte med eier av Johan Øydegards vei 3, som er den antatt mest berørte av planforslaget. Møtet ble avholdt med grunneier på rådhuset den 19.02.2025 hvor saksbehandler fra Plan og bygg, samt prosjektleder fra Ingeniørvesenets veiavdeling var til stede og gikk gjennom utkast til detaljprosjektering ved grunneiers inngangsparti.

Intern medvirkning

Planideen ble presentert i kommunens samarbeidsgruppe for sentrum og øst 23.10.2024 og drøftet 30.10.2024. Videre ble det avholdt et internt oppstartsmøte for planarbeidet 08.11.2024, hvor innspill og føringer fra samarbeidsgruppa også ble gjennomgått og innarbeidet i oppstartsmøtereferatet som kommunens tilbakemeldinger.

Tema som ble løftet frem som særlig relevante var trafikkavvikling og bevegelsesmønster, parkering og sikring av barn og unges interesser. Disse temaene er utredet særskilt og ligger til grunn for valgte løsninger for utforming og plassering av fortauet, beboerparkering ved Johan Øydegardsvei nr. 3, samt justering av den tidligere parkeringsplassen nord i planområdet (ved Eivind Jarls gate 5a-d).

Utkast til planforslag ble deretter presentert og kommentert i samarbeidsgruppa 12.03.2025. Her uttrykte barnerepresentanten bekymring for løsningen hvor det åpnes for rygging over fortau (ved parkeringsplassen nord i planområdet). Med det reduserte antallet plasser, krav om taktil merking av fortausarealet og fordi Helse og mestring tidligere har uttrykt et stort behov for parkeringsmulighet for deres tjenestebiler i dette området, ble løsningen likevel akseptert.

De kommunale rådene har mottatt varsel om oppstart av planarbeid, men har ikke kommet med merknader. Fordi saken hverken er kontroversiell eller har fått noen særskilt interesse utover direkte berørte naboer er det vurdert som lite hensiktsmessig å sende saken på høring hos dem.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Strekningen brukes av mange barn og unge både som skolevei og til-/fra fritidsaktiviteter på stadionområdet. Plan og bygg vurderer at fortauet vil være et viktig tiltak for å bedre trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle myke trafikanter i området. Videre er det positivt at kryssene inn mot sidegatene strammes opp, noe som fører til en mer oversiktig trafikksituasjon og lavere hastighet inn mot kryssene.

Realisering av planen medfører ingen inngrep på private eiendommer og omhandler i all hovedsak omdisponering av allerede eksisterende trafikkareal (kjørebane og sideareal). Ved opparbeiding av fortau blir den gjenværende kjørebane smalere, noe som betyr at det ikke lenger vil være mulig med uregulert gateparkering i Eivind Jarls gate. Basert på observasjoner og befaringer i området er det stort sett gjester til området og tjenestebiler som benytter seg av muligheten til å parkere langs Eivind Jarls gate i dag. Etter bygging av fortauet må disse belage seg på å måtte gå litt lenger.

Beboerparkering er i gjeldende planer og eksisterende situasjon løst i sidegatene eller på egen eiendom. Ingen av eiendommene langs strekningen har juridiske rettigheter med krav til å parkere i Eivind Jarls gate i dag. Det er likevel gjort enkelte tilpasninger i planen for å opprettholde areal til gateparkering der det er mulig, slik som ved Johan Øydegards vei nr. 3 som har inngang direkte fra Eivind Jarls gate.

Fordi området er sentralt plassert med gå- og sykkelavstand til sentrum, skole, barnehager, dagligvare osv. er fjerning av *muligheten* for gateparkering i planområdet vurdert som en nødvendig og akseptabel konsekvens for å oppnå tilstrekkelig trafikksikkerhet langs Eivind Jarls gate.

Se planbeskrivelsen for vurdering og beskrivelse av øvrige tema som skal omtales i plansaker.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Prosjektet skal gjennomføres av kommunen ved ingeniørvesenet og er foreløpig estimert til å koste rundt 8 millioner. Det vil i tillegg føre til en økning i de årlige driftskostnadene på ca. 175 000 kr. Økte driftskostnader foreslås lagt inn ved rullering av handlingsprogrammet.

Oppstart for gjennomføring av planen er planlagt til sommer 2025, og ferdigstilling i løpet av vinteren 2025/2026.

Oppsummering

Plan- og bygningssjefen mener planforslaget vil bidra til å bedre trafikksikkerheten for myke trafikanter i området. Plan- og bygningssjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Linn Kristine Kvammen, 10.03.2025

Sak 70/25: 1674 Detaljregulering, Lindebø/Skålevik - areal B0 - endring av reguleringsplan - Offentlig ettersyn

Vedlegg

1. Plankart, sist datert 04.02.25
2. Bestemmelser, sist datert 04.02.25
3. Planbeskrivelse, sist datert 04.02.25
- 4a. Situasjonsplan datert 04.02.25
- 4b. Illustrasjoner og snitt datert 04.02.25
- 4c. Sol- og skyggeanalyse datert 08.10.24
- 5a. Overvannsnotat
- 5b. Overvannsnotat - tegninger
6. Sjekkliste for risiko og sårbarhet datert 08.10.24
7. Uttalelser til varsel om oppstart
8. Forslag til justering felt BKS1



Dato 17. mars 2025
Saksnr.: PLAN-25/00458-30
Saksbehandler Åsmund Åmdal
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
27.03.2025

1674 Detaljregulering, Lindebø/Skålevik - areal B0 - endring av reguleringsplan - Offentlig ettersyn

Forslag til vedtak:

1. Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Lindebø/Skålevik – areal B0 med plankart sist datert 04.02.2025 og bestemmelser sist datert 04.02.2025, ut til offentlig ettersyn.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må plankartet endres slik at:
 - a. Byggegrense i BKS1 trekkes bort fra skrent i øst slik det fremgår av saksinnstillingen.
3. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, må bestemmelsene endres slik at:
 - a. I felt BKS1 tillates 6 boenheter.
 - b. Bygningene innenfor BKS1-8 skal ha saltak med vinkel mellom 25 og 35 grader.
4. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må beskrivelse og illustrasjoner rettes opp slik at de samsvarer med endringene i pkt 2 og 3.

Sammendrag

Området ligger på Østerøya på Flekkerøya. Det er ubebygget og består av et typisk kupert kystlandskap med variert vegetasjon og fjell i dagen. Området er omgitt av bebyggelse.

Forslaget er en endring av gjeldende plan *Lindebø - Skålevik, areal B, plan-ID 547, 29.03.1989*. Denne hjemler 12 boenheter (7 eneboliger og 5 rekkehus). Forslaget legger til rette for 28 nye boenheter (eneboliger, tomannsboliger og rekkehus). Bebyggelsen er på to etasjer med saltak.

Planforslaget innebærer en høyere utnyttelse enn gjeldende plan og er således i samsvar med overordnede planer hvor det generelt er et ønske om en mer effektiv arealutnyttelse.

Det kupertede terrenget byr på utfordringer, og forslaget har gått gjennom en prosess med stadige forbedringer. Foreslått småhusbebyggelse er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Området vil få sitt eget uttrykk med en noe høyere utnyttelse enn i de tilstøtende områdene.

Arbeidet med denne planen har vært en lang prosess med drøfting og bearbeiding av flere alternativer. Dette har ført til at forslaget stadig har blitt bedre, og i hovedsak vurderes dette klar for offentlig ettersyn. Unntaket er felt BKS1 som bør bearbeides:

- Byggegrense i feltene BKS1 og 2 trekkes bort fra skrent i øst.
- Bebyggelsen i felt BKS1 organiseres slik at det blir et bedre, mer oversiktlig og romslig adkomst/fellesområde. Det bør vises en struktur som svarer med øvrige planlagte. Uteoppholdsarealene må være gode for alle boligene.
- Antall boenheter reduseres fra 8 til 6.
- Takvinkel skal være 25-35 grader, i likhet med øvrige i planforslaget.

Plan- og bygningssjefen mener denne delen av planen er for høyt utnyttet og at dette har ført til for dårlige faglige løsninger.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn når kart, bestemmelser og illustrasjoner er endret i samsvar med innstillingen. Det vises til saksinnstillingen og vedlegg 8.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Plankart, sist datert 04.02.25
2. Bestemmelser, sist datert 04.02.25
3. Planbeskrivelse, sist datert 04.02.25
- 4a. Situasjonsplan datert 04.02.25
- 4b. Illustrasjoner og snitt datert 04.02.25
- 4c. Sol- og skyggeanalyse datert 08.10.24
- 5a. Overvannsnotat
- 5b. Overvannsnotat - tegninger
6. Sjekkliste for risiko og sårbarhet datert 08.10.24
7. Uttalelser til varsel om oppstart
8. Forslag til justering felt BKS1

BAKGRUNN FOR SAKEN

ENBA AS fremmer forslag om endring av reguleringsplan for Lindebø/Skålevik – areal B0.

Forslaget fremmes på vegne av GT3 Invest Flekkerøya AS og Kristiansand kommune ved Klima og arealutvikling.

Forslagsstiller ønsket behandling av forslaget som mindre endring av reguleringsplan. Administrasjonen har vurdert at endringen er så omfattende at den må behandles som en planendring. Planbehandlingen og krav til materiale er derfor noe enklere enn for en full reguleringsprosess.

Dagens situasjon

Planområdet ligger på Østerøya på Flekkerøy – ca 13,5 km fra sentrum i Kristiansand. Området er ubebygd og består av et typisk kupert kystlandskap med variert vegetasjon og fjell i dagen. Deler av området ligger høyere enn de tilstøtende bebygde områder. Gjennom området går en nyere vei, denne gir adkomst til planlagt bebyggelse i planområdet og til to bolighus utenfor planområdet. Disse er oppført de siste år. I sydøstre del av planområdet ligger en mindre lekeplass/møteplass, nylig opparbeidet.



Planområdet omtrentlig angitt på skråfoto. Veien i nedre del av bildet er hovedveien Østerøya.

Eksisterende bebyggelse i området er småhusbebyggelse, hovedsaklig eneboliger, men også rekkehus og tomannsboliger. Bebyggelsen har i hovedsak saltak. Det meste av bebyggelsen har kommet til etter regulering på 70- og 80-tallet.

Eiendommene som inngår i planen er vist under. Grunneiere er:

1. 2/424: Kristiansand kommune v/ Klima og arealutvikling
2. 2/260: Ruth Martinsen
3. 2/259: Svein Arild Vilhelmsen (GT3 Invest Flekkerøya AS)



Felt BKS1 – sett fra øst – lekeplass vist med gult (illustrasjon ved Planfolket)



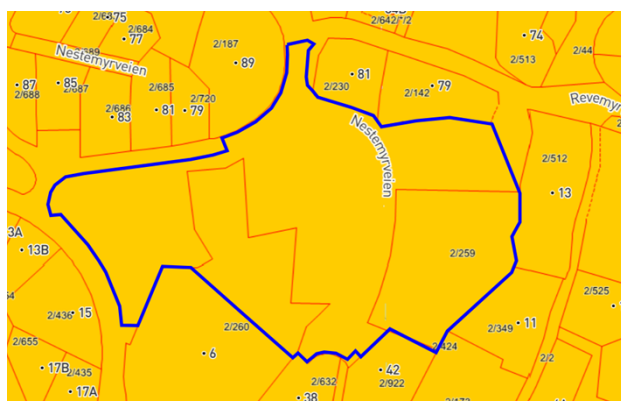
Fra venstre feltene BKS2, 4, 5, 7 og 6 – sett fra nord (illustrasjon ved Planfolket)

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

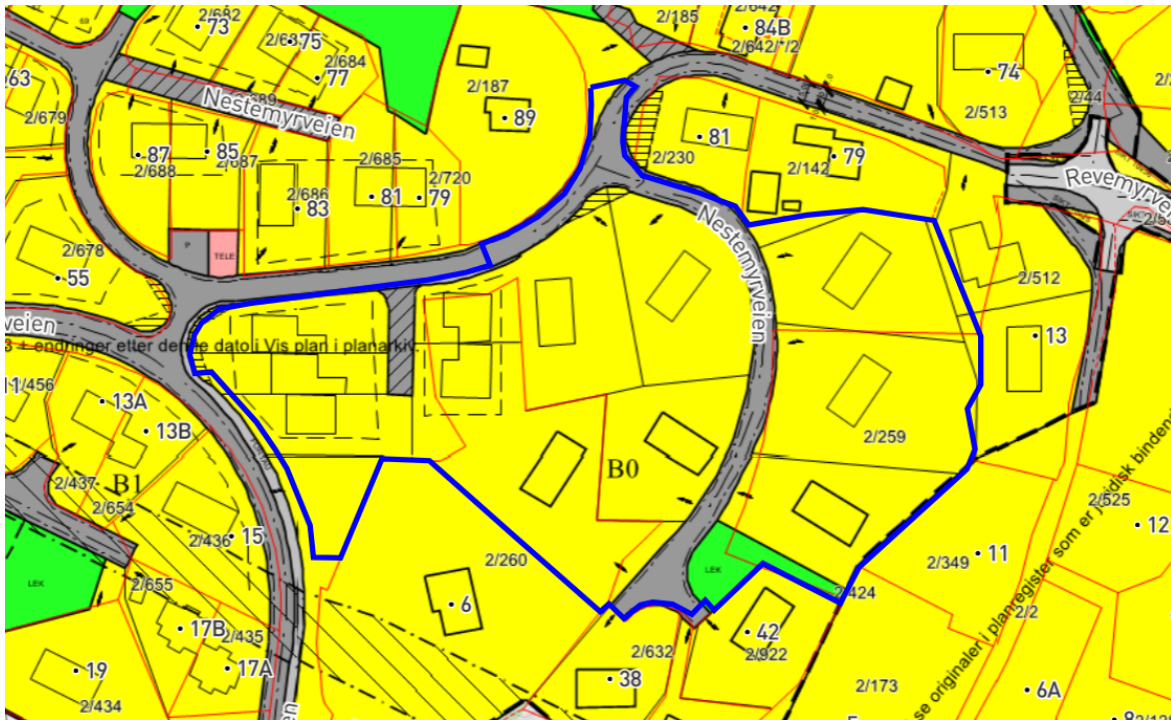
Overordnede planer

Forslaget er en endring av gjeldende plan der utnyttelsen øker, mens formålene beholdes. De overordnede planer legger generelt opp til en mer effektiv arealutnyttelse, og endringen er i samsvar med dette. Utsnittet under vises i gjeldende kommuneplan. Planområdet er i sin helhet vist som *bebyggelse og anlegg – nåværende*. Planområdet berøres ikke av kommuneplanens temakart.



Gjeldende reguleringsplan

Området omfattes av reguleringsplan *Lindebø/Skålevik, areal B, 29.03.1989, plan-ID 547*. Den viser 12 boenheter (7 eneboliger og 5 rekkehus). Vestre del med 5 rekkehus ble endret 20.03.2003 (i opprinnelig plan var det to eneboliger på dette arealet).



Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 22.03.2022. Det kom inn 3 uttalelser:

- Statsforvalteren støtter en mer arealeffektiv utnyttelse, forutsatt kvalitet. Minner ellers om at det må legges vekt på klimahensyn ved planlegging og utføring.
- Nabo (2/260): ønsker ikke endringer på tomter tilstøtende 2/260 og 2/429. Har sluttet seg til løsning for BKS6 og BKS7.
- Felles uttalelse fra flere naboer:
 - o Nye boliger bør plasseres nær vei for å gi luft og rom til eksisterende nabolag.
 - o Grunnplan på tomtene bør være nærmest mulig veiplan slik at de nye boligene ikke blir for høye – mtp naboinsyn.
 - o Antall og størrelse på vinduer som vender mot eksisterende bebyggelse bør begrenses mtp innsyn.
 - o Mtp innsyn, privatliv, sol- og lysforhold ønskes ny bebyggelse tilpasset eksisterende terreng.
 - o Ber om at det vurderes hvordan man kan oppnå fortetting i nytt område uten at det oppleves som fortetting av eksisterende bebyggelse.
 - o Ber om grundig undersøkelse av fjell som grenser til deres tomter. Det er observert flere massive og løse steinblokker.

Merknadene er kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Bestemmelsene stiller krav om at «*ras- og fallsikringstiltak skal være utført før igangsettingstiltak*». Plan og bygg foreslår også at bebyggelsen trekkes tilbake fra skrenten i øst.

Ekstern medvirkning

Medvirkning ivaretas med varsel om oppstart av planarbeid, offentlig ettersyn og informasjonsmøte i løpet av perioden med offentlig ettersyn.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Plan og bygg er positiv til en høyere arealutnyttelse. Det krever at forslaget må være gjennomarbeidet for å få gode løsninger for den enkelte bolig og for området som helhet. Tallene under illustrerer dette – de samme funksjonene skal passes inn på et vesentlig mindre areal:

- Gjeldende plan viser eneboliger fritt plassert på romslige eneboligtomter fra 870 m² til 1470 m².
- Endringsforslaget viser i gjennomsnitt 325 m² tomteareal pr boenhet i feltene BKS1-2 og 370 m² pr boenhet i feltene BKS3-5. Arealer til fellesvei inngår i disse arealene.

Arbeidet med denne planen har vært en lang prosess med drøfting og bearbeiding av flere alternativer. Dette har ført til at forslaget har stadig blitt forbedret.

Arkitektur, stedstilpasning og estetikk

Eksisterende bebyggelse er variert småhusbebyggelse med saltak – eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Påbygg, arker, kvister og garasjer bidrar til et bygningsmessig mangfold. Veier som slynger seg gjennom landskapet og et småkupert terreng har bidratt til fri plassering av bebyggelsen uten en tydelig overordnet struktur. Noen mindre husgrupper har en tydelig felles organisering.

Planlagt bebyggelse vil slik det er vist skape et område med egen struktur og felles hustyper. Småhusbebyggelse med saltak vil være tilpasset tilstøtende bebyggelse, men med en noe høyere utnyttelse. Hvert delfelt skal bygges ut samlet, slik at disse får et enhetlig uttrykk. Rekker med to og tre boliger gir en klar felles adkomstside og en privat hageside. Unntaket er BKS1 som er kommentert under.

Forslaget medfører omfattende terrenginngrep. Det ville det også trolig vært med en utbygging etter gjeldende plan. Planlagt bebyggelse er lagt på et nivå der den knytter seg opp mot veien og også tilstøtende bebyggelse. Det er også lagt vekt på å få til gode overganger mot veier og øvrige eiendommer utenfor planområdet (vedr BKS1 – se under).

Situasjonsplanen viser at med en full utnyttelse vil det være en utfordring å få til gode uteoppholdsarealer. Dette gjelder spesielt felt BKS1.

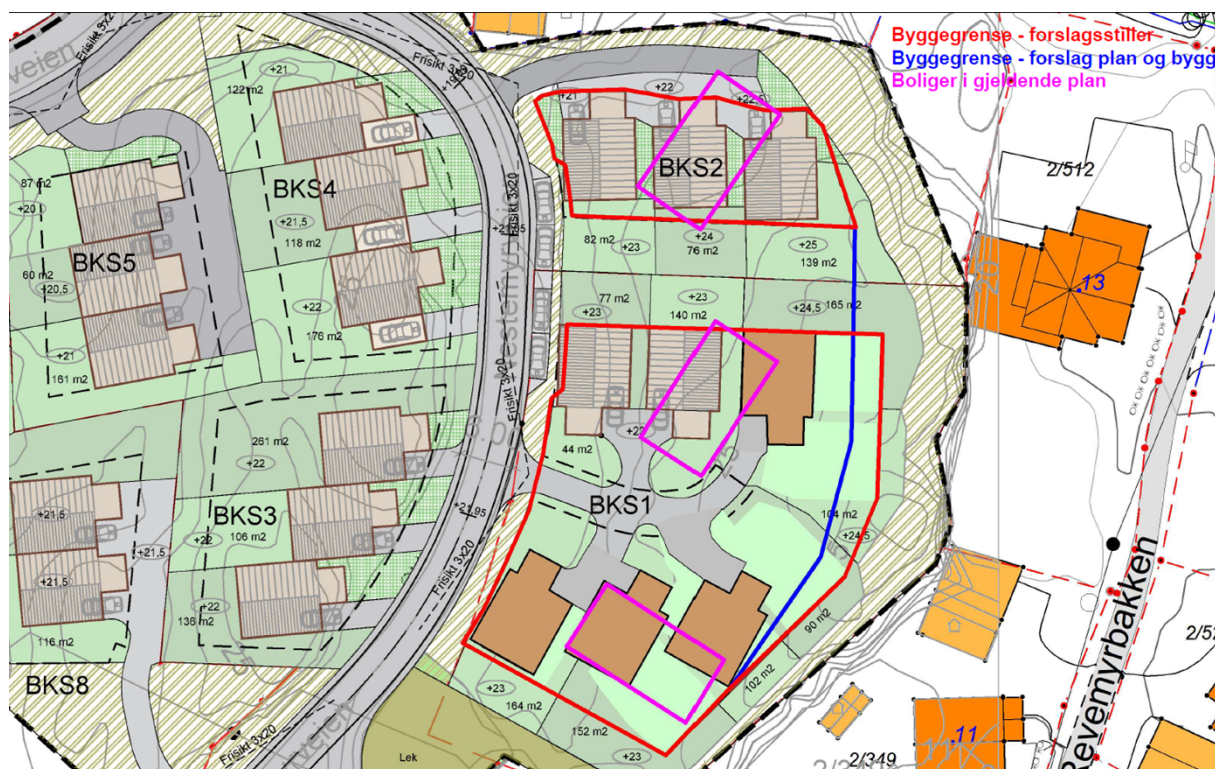
Felt BKS1

Felt BKS1 mangler de samme kvalitetene som de øvrige feltene. Tanken om et fellesareal ved inngangspartiene er god. Dette ville kunne fungere som uteoppholdsareal og et sted hvor naboene møtes. Slik det er vist er det utflytende og vil være preget av kjøring og parkering. Tre av boligene ser ut til å få lite tilfredsstillende uteoppholdsarealer: smale arealer mellom bygg skrenten i øst.

Bebyggelsen er lagt for langt ut mot kanten av skrenten i øst. Dette vil være uheldig med tanke på byggearbeid/fundamentering, for terrengopparbeiding og for eksisterende boligtomter på nedsida av skrenten. Det er vist uteoppholdsarealer med bredde 3 meter helt ut på kanten, dette kan skape problemer i forhold til innsyn. Bebyggelsen her ligger eksponert til. Med tanke på fjernvirkning det vil være uheldig om den legges for nær kanten.

Det er foreslått takvinkel 14 til 35 grader i felt BKS1, mens det i øvrige felt foreslås 25 til 35 grader. Takvinkelen bør være like i hele planområdet for å få til en helhetlig bebyggelse. Med den tetthet som er vist vil også takvinkel på 14 grader gi uheldig høye sidevegger og forsterke opplevelsen av tettheten i feltet. Dette framgår av illustrasjonen øverst på side 3. Takvinkelen på 25-35 grader er også den som gjelder for tilstøtende bebyggelse utenfor planområdet.

Dersom bebyggelsen trekkes bort fra skrenten og reduseres med to boenheter kan det etableres en bebyggelse som får bedre uteoppholdsarealer og også samsvarer med øvrig planlagt bebyggelse. Felles adkomstareal vil være mer oversiktlig og egnet til uteopphold. En slik utnyttelse vil likevel være høy sett i forhold til gjeldende plan. Illustrasjonen under viser dette som prinsipp.



Forslag til justering av byggegrense er vist med blått. Rødt viser hvordan denne er i planforslaget. Plassering av boliger i gjeldende plan er vist med rosa. Illustrasjonen er ved plan og bygg med Planfolkets forslag som grunnlag.

Plan og byggs forslag til justering har vært tatt opp med forslagsstiller: Forslagsstiller er uenig i denne, og ønsker ikke å justere forslaget.

Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Området har utfordringer mht overvann, og det er utarbeidet detaljert plan for håndtering av overvannet. Skisserte tiltak er bl.a.:

- Fordrøyningsbrønner for hver bolig
- Flomvei langs adkomstvei
- Minst halvparten av ubebygde tomt skal bestå av grønne permeable flater

Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner i området.

Barn og unges interesser

Eksisterende lekeplass inngår i planen. Øvrige arealer er regulert til bolig- og veiformål i gjeldende plan.

Universell utforming

De planlagte boliger har liten grunnflate, og det vil være vanskelig å tilrettelegge første etasje til tilgjengelig boenhet. Det er derfor ikke stilt slikt krav i bestemmelsene. Ved utbygging vil kravene i teknisk forskrift uansett gjelde.

Boligtilbud og bomiljø

Små boliger med fellesløsninger som det nå planlegges for vil være et supplement til eksisterende bebyggelse av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er ikke påvist eller omtalt særskilte slike forhold.

Matjord

Det er ingen omdisponering av matjord.

Klima- og miljøkonsekvenser

- Arealbruk: Arealene er regulert til utbygging i gjeldende plan. Forslaget innebærer en mer effektiv arealbruk.
- Transport: Forslaget er ikke i tråd med kommunens arealstrategi om å fortette i og nær senterområder. Området ligger perifert i Kristiansand, og personbil vil trolig bli benyttet i daglige gjøremål.
- Natur: Forslaget medfører nedbygging av ubebygde arealer.
- Gjenbruk: Det er ingen eksisterende bebyggelse i området. Forslaget legger derfor ikke opp til bruk av gjenbrukte bygningsmaterialer.
- Destruksjon: Det er ingen eksisterende bebyggelse i området.
- Redusere energiforbruk/fornybar energiproduksjon: Det er ikke stilt slike krav. Det ligger til rette for etablering av solceller på tak.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Det er ingen registrerte *rødlisterarter* i planområdet.

Planområdet inngår i et større område hvor *Arter av nasjonal betydning* er registrert. Dette er en store flateregistrering, og det er ingen registreringer innenfor selve planområdet. Arter som er registrert innenfor dette store området er:

- Tårnseiler, nær truet (5 enkeltobservasjoner i perioden 2011 til 2020, næringssøkende og stasjonær)
- Gulspurv, sårbar art (2 observasjoner, 2016, næringssøkende)

Området er også kartlagt etter *Miljødirektoratets instruks*. I denne er det ikke kartlagt områder med særskilte verdi/kvaliteter innenfor planområdet.

Det vises for øvrig til planbeskrivelsen. Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen er som grunneier involvert i saken i rollen som forslagsstiller. Det er avdeling *Analyse og eiendomsutvikling* som har investert i anleggene som er etablert her. Det er budsjettmessig dekning for opparbeidelse av gjenstående anlegg i tråd med teknisk plan.

Oppsummering

Det har vært en prosess der forslaget stadig har blitt forbedret. Når også felt BKS1 er bearbeidet i samsvar med redegjørelsen over vil planendringen være et helhetlig grep i samsvar med omkringliggende bebyggelse.

Plan og bygg anbefaler at forslag til planendring legges ut til offentlig ettersyn etter at det er bearbeidet i tråd med innstillingen.

Åsmund Åmdal, 04.03.2025

Sak 71/25: 1630 Detaljregulering Lauvåsen felt B7 og F1 - offentlig ettersyn

Vedlegg

1630 Detaljregulering Lauvåsen felt B7 og F1 _plankart 070325 _offentlig ettersyn

1630 Detaljregulering Lauvåsen felt B7 og F1 _bestemmelser 070325 _offentlig ettersyn

1630 Detaljregulering Lauvåsen felt B7 og F1 _planbeskrivelse 070325 _offentlig ettersyn

Vedlegg 1_1630 Detaljregulering Lauvåsen felt B7 og F1 _illustrasjonsplan _offentlig ettersyn

Vedlegg 2_1630 Detaljregulering Lauvåsen felt B7 og F1 _snitt og detaljillustrasjoner _offentlig ettersyn

Vedlegg 3_1630 Detaljregulering Lauvåsen felt B7 og F1 _plan og profil for veier _offentlig ettersyn

Vedlegg 4_1630 Detaljregulering Lauvåsen felt B7 og F1 _støyrappport med vedlegg _offentlig ettersyn

Vedlegg 5_1630 Detaljregulering Lauvåsen felt B7 og F1 _rammeplan VA _foreløpig versjon _offentlig ettersyn

Vedlegg 6_1630 Detaljregulering Lauvåsen felt B7 og F1 _notat overvannshåndtering _offentlig ettersyn

Vedlegg 7_1630 Detaljregulering Lauvåsen felt B7 og F1 _støyskjerm E18 _offentlig ettersyn

Vedlegg 8_1630 Detaljregulering Lauvåsen felt B7 og F1 _ROS sjekklister 070325 _offentlig ettersyn

Vedlegg 9_1630 Detaljregulering Lauvåsen felt B7 og F1 _Alle innspill samlet _offentlig ettersyn



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022031170
Saksbehandler Ellinor Borgi

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	27.03.2025	71/25

1630 DETALJREGULERING LAUVÅSEN FELT B7 OG F1 - OFFENTLIG ETTERSYN

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 27.03.2025 SAK 71/25

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Lauvåsen felt B7 og F1 med plankart sist datert 07.03.25 og bestemmelser sist datert 07.03.25, ut til offentlig ettersyn.
(10/1)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Lauvåsen felt B7 og F1 med plankart sist datert 07.03.25 og bestemmelser sist datert 07.03.25, ut til offentlig ettersyn.»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (MDG).

28.03.2025

Sak 72/25: Pålsneset - mindre endring - GB 416/3 - gesimshøyde og møneretning. Vedtak

Vedlegg

1. Plankart datert 23.02.2024
2. Reguleringsbestemmelser datert 23.02.2024
3. Søknad om mindre endring av reguleringsplan for pålsneset
4. Utfyllende søknad
5. Høringsbrev
6. Skisser over planlagt bebyggelse
7. Høringsinnspill
8. Plankart vedtatt 22.03.2012
9. Reguleringsbestemmelser vedtatt 22.03.2012
10. Meklingsresultat 2012



Dato 13. mars 2025
Saksnr.: PLAN-23/01783-23
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
27.03.2025

20120322 E5 - Pålsneset - mindre endring - vedtak

Forslag til vedtak

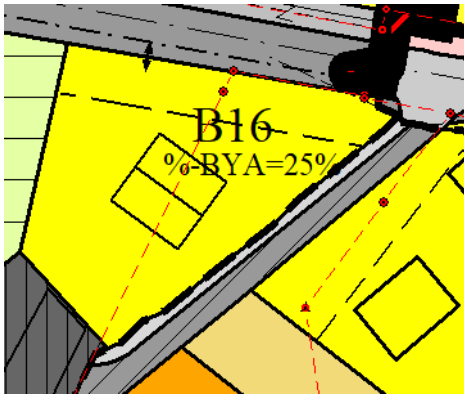
Areal- og miljøutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Pålsneset med plankart og bestemmelser datert 23.02.2024, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.

Sammendrag

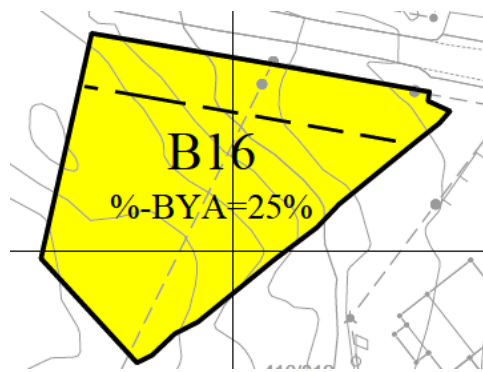


Figur 1 - Oversiktsbilde

Planområdet ligger langs Pålunesveien, ned mot sjøen på Langenes. Endringen gjelder for felt B16, og gjelder kun for en bolig.



Figur 2 - Gjeldende plankart



Figur 3 - Forslag til revidert plankart

Endringen omhandler økning i gesimshøyde i fra 3,5 meter til 4,7 meter, samt endret møneretning. Bakgrunnen for at saken legges frem for utvalget er at eiendommen ligger i 100-metersbeltet langs sjøen.

Sentral problemstilling i saken er at det kun kan bygges en bolig i felt B16, mens feltet består av 2 eiendommer med forskjellige eiere. Det er ikke enighet mellom partene i forhold til bygging i felt B16. Inntegnet bolig på plankartet, er skissert plassert på begge eiendommene, men i henhold til bestemmelsene §2.1 er ikke nye boliger direkte plassert på plankartet. Slik planen er utformet blir det til dels første mann til mølla i forhold til hvem som får bygge, og dels er dette avhengig av om det lar seg gjøre å plassere en bolig innenfor sin del av felt B16. Problemstillingen er av privatrettslig karakter, men plan og bygg ønsker å opplyse om problemstillingen.

Endringen gjelder endret møneretning og økt gesimshøyde. Det gjøres ingen endringer med hensyn til antall boenheter, avstand til sjø, rekkefølgekrav eller annet. Plan og bygg anser endringen for å kunne være en mindre endring, og anbefaler areal- og miljøutvalget å vedta en mindre endring av reguleringsplan for Påluneset, jf. plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, slik det fremgår av plankart og reguleringsbestemmelser sist datert 23.02.2024.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Plankart datert 23.02.2024
2. Reguleringsbestemmelser datert 23.02.2024
3. Søknad om mindre endring av reguleringsplan for påluneset
4. Utfyllende søknad
5. Høringsbrev
6. Skisser over planlagt bebyggelse
7. Høringsinnspill
8. Plankart vedtatt 22.03.2012
9. Reguleringsbestemmelser vedtatt 22.03.2012
10. Meklingsresultat 2012

INFORMASJON MED HENSYN TIL PLANPROSESSEN I 2012, OG DA SPESIELT FELT B16

Det ble rettet innsigelser til planforslaget, og reguleringsplanen for Pålsneset ble av den grunn vedtatt av det kongelige miljøverndepartement, den 22.03.2012.

Felt B16 var et av områdene det ble meklet om, og planforslaget som lå til grunn for meklingen inneholdt 2 tomter i felt B16.

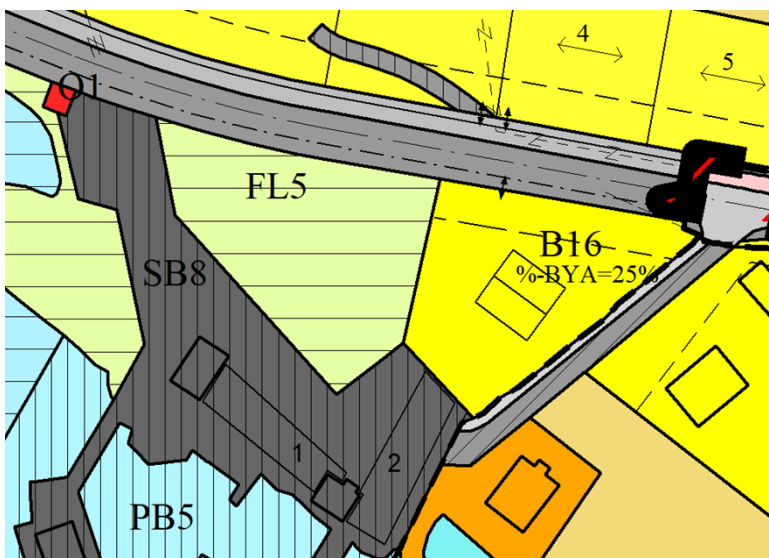


Figur 4 - Plankart som lå til grunn for meklingen

Det ble i meklingen bestemt at:

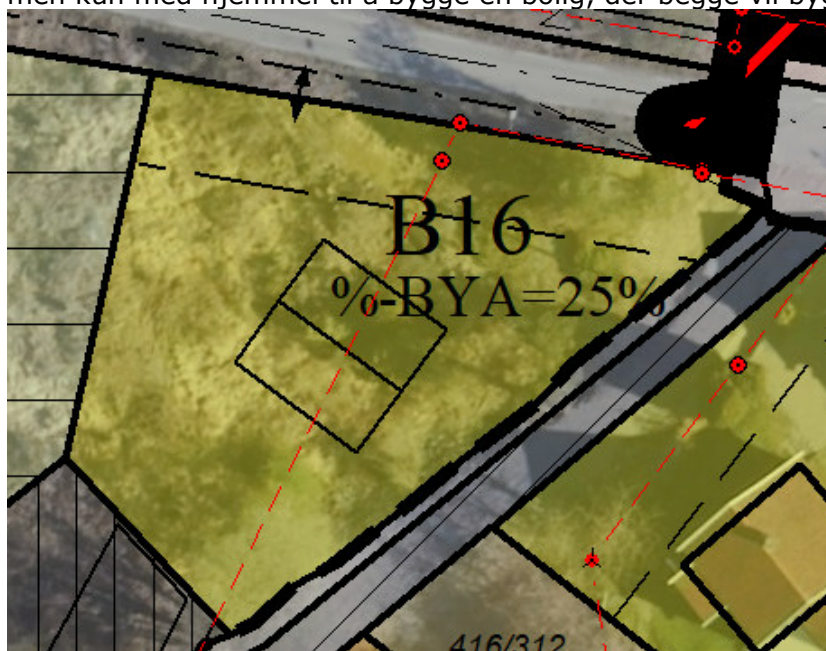
“I boligområde 16 tas bolig nr. 1 ut av planen og vises som spesialområde friluftsområde, mens bolig nr. 2 beholdes i planen”.

Dette resulterte i plankartet slik det er i dag, med tilhørende bestemmelse om at det kan oppføres en bolig, med en boenhet innenfor felt B16.



Figur 5 - gjeldende plankart

Det ble i denne prosessen ikke tatt hensyn til de faktiske eiendomsgrensene, noe som har resultert i at felt B16 består av to gårds og bruksnummer, med to tilhørende eiere, men kun med hjemmel til å bygge en bolig, der begge vil bygge.

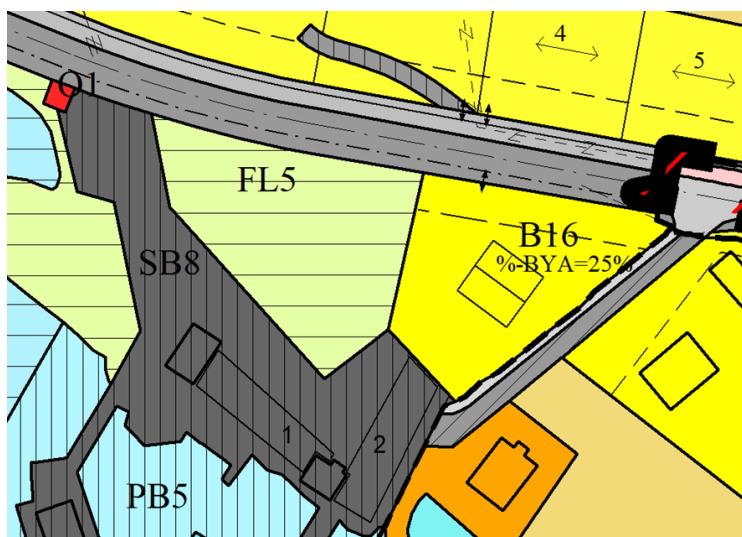


Figur 6 - Plankart med inntegnede eiendomsgrensene

BAKGRUNN FOR SAKEN

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd har Vianova på vegne av Frank Nordbø, som eier vestre del av B16, i brev av 01.02.2024 fremmet forslag om en mindre endring av reguleringsplan for Pålsneset, vedtatt av kommunestyret i tidligere Søgne kommune den 22.03.2012.

Endringen omhandler felt B16 i reguleringsplanen for Pålsneset.



Figur 7 - utsnitt av gjeldende plankart

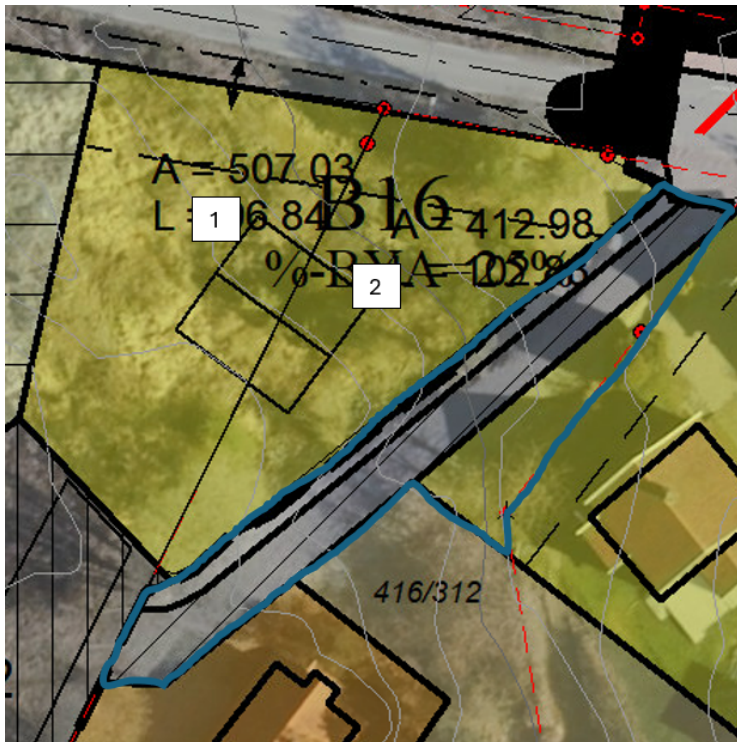
Dagens situasjon

Felt B16 er i dag uten bebyggelse, men det er på hver av eiendommene oppført sjøbu og brygge. Reguleringsplanen åpner som nevnt opp for en bolig i feltet.

Vestre del av felt B16, markert nr. 1 på figur 8, har et regulert byggeområde på ca. 507 m². Byggerområdet er rektangulært og godt egnet til boligformål.

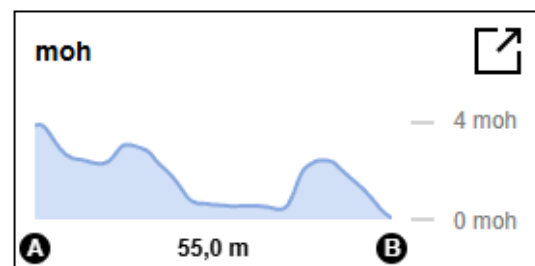
Østre del av felt B16, markert nr. 2 på figur 8, har et regulert byggeområde på ca. 412 m². Byggeområdet er trekantet og lite/mindre egnet til boligformål.

Regulert vei og boligområde øst for veien markert med blått på figur 6, er en del av GB 416/312 markert som nr. 2, men ligger innenfor reguleringsplanen for Søvik/ Nodenes.



Figur 8 - plankart med nummererte tomter

Dette området kan av den grunn ikke tas med i vurderingene av tomtens egnethet til boligbygging, og er heller ikke en del av felt B16.



Figur 9 - flyfoto over felt B 16 og terrengprofil

Pålsnesveien ligger på ca. kote +4, og eiendommene skrår fra veien ned til sjøen. Ny bolig vil bli liggende med topp gulv 1 etasje på kote +3. Det skal sprenges noe i nord, og overskuddsmasser skal brukes til å fylle opp terrenget mot sør.



Figur 10 - illustrasjon av ny bolig

Forslag til endring

I gjeldende reguleringsplan er møneretning vist på plankartet. Boligbebyggelsen skal ha maksimalt 3,5 meter gesimshøyde og 6,5 meter mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng. Det er videre sagt at «rom for varig opphold må plasseres over den til enhver tid gjeldende byggehøyde i forhold til springflo som framgår av byggeforskriftene»

Det foreslås følgende endringer:

- Øke gesimshøyden i fra 3,5m til 4,7m.
- Møneretning endres slik at kortsiden av bygget vil være vendt mot sjø, og ikke langsiden som vist på gjeldende plankart.
- Det foreslås at det legges inn en bestemmelse som sier «*Boligbebyggelse innenfor B16 skal ha møneretning parallelt med nabogrense i øst*». Byggehøyde over havet foreslås fastsatt til kote +3.

Gjeldende reguleringsplan

I gjeldende reguleringsplan er felt B16 regulert til boligformål i reguleringsplanen for Pålsneset, vedtatt av kommunestyret i tidligere Søgne kommune den 22.03.2012.

Høring av endringen

Forslaget ble sendt på høring 01.03.2024. Det kom inn 4 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan og byggs vurdering

Statsforvalteren i Agder

Statsforvalteren har ikke kommet med uttalelse i saken.

Agder fylkeskommune, 22.03.2024

Fylkeskommunen har ingen merknader til reguleringsendringen.

Eier av Pålsnesveien 17, Wiberg

1. Den foreslåtte planendringen vil tilrettelegge for at forslagsstiller kan benytte en stor andel av sin tomt (som langt overstiger 25 %-BYA), og utnytte naboens eiendom for å oppfylle utnyttelsesgraden.
2. Vi viser til at endring av både møneretning og gesimshøyde vil legge til rette for et tiltak som vist på konseptskissene som følger søknaden. En bolig som dette vil klart skille seg ut fra omkringliggende bebyggelse.
3. Oppføring av bolighuset som vist i konseptskissen vil også kreve at det oppføres en mur på inntil 1,3 meters høyde 2 meter fra regulert friluftsområde.

4. Som nabo vil dette bygget stenge vesentlig mer av utsikten fra vår tomt, både fra vår bolig og uteplass mot vest. Både plassering og økt gesimshøyde vil være med på at vi som naboer får en stor lang vegg å se imot. Dette er vesentlig forverring av vår situasjon enn ved gjeldende plan, ved endring av møneretning og gesimshøyde som foreslått.
5. Vi stiller også spørsmål om det er riktig at det vil være tillat å oppføre en bolig så nær sjøen.
6. Det reises fra vår side spørsmål om endringen som er foreslått her kan gjennomføres som en endring iht. PBL. Endringen gir rom for at det kan bygges en stor enebolig helt i strandkanten som ikke underordner seg eksisterende bomiljø og kvaliteter.

Plan og byggs kommentar

1. Utnyttelsesgraden i plan er angitt for felt B16, uavhengig av eiendomsgrensene. Grad av utnytting må overholdes, og skal ikke endres.
2. Plan og bygg er ikke enig med Wiberg i at boligen vil skille seg ut fra omkringliggende bebyggelse og viser til vedlagte illustrasjoner.



Figur 11 - ny bolig illustrert med grå farge bak rød sjøbu midt i bildet.

3. Vi kan ikke se av innsendte illustrasjoner at det planlegges murer mot friluftsområdet.
4. Wibergs eiendom har flott utsikt mot sjøen. Gjeldende reguleringsplan åpner opp for en ny bolig innenfor felt B16, og det må forventes noe tap av utsikt i den retningen. Vi kan ikke se at tap av utsikt kan vektlegges. Endringen er liten og ny bebyggelse ikke vil komme i framkant av nr. 17.
5. Plassering av ny bolig innenfor felt B16 er i tråd med gjeldende plan. Avstand til sjø endres ikke.
6. Endringen omhandler kun gesimshøyde og møneretning. Avstand til sjø endres ikke. Endringen ligger innenfor rammene av endringer som kan behandles som en mindre endring jf. plan og bygningsloven §12-14 2. ledd.

Eier av Pålsnesveien 20, Sørensen

Denne søknad om endring for å få bebygge B16 tomt nr.1 vil føre til forringelse av bakenforliggende tomter. Så som eiere av 416/22 er vår mening at den stadfestede plan datert 22. mars 2012 må opprettholdes. Men dersom kommunen, mot Miljøverndepartementets stadfestelse, tillater bygging som søkt på B16 tomt nr.1, må alle begrensninger med hensyn til høyder etc. følges ihht. stadfestede mål.

Plan og byggs kommentar

Endret møneretning fører til at ny bolig får mindre konsekvenser for bakenforliggende bolig. Mønehøyde beholdes uendret, og bolig i tråd med plan ville blitt liggende med 6,5 meters høyde i hele sin lengderetning mot Sørensen, mot at det nå kun er deler av gavlveggen som bli liggende mot Sørensen i full høyde.

Advokat Tofte Hald, på vegne av eier av 416/312 (tilgrensende eiendom i felt B16), 08.04.2024

1. Endringsforslaget vil føre til at forslagsstiller kan utnytte sin egen eiendom til det maksimale, bruke Herøys eiendom for å oppfylle kravet til utnyttelsesgrad med den konsekvens at Herøy ikke kan utnytte sin del av B16 til boligformål.
2. Plan- og miljøutvalget i Søgne kommune vedtok 31. august 2016 å innvilge dispensasjon for en rekke eiendommer for rekkefølgekravet vedrørende etablering av fortau, på vilkår av at første etappe ble bygget. Forslagsstiller fikk anledning til å være med på den private utbyggingsavtalen, som var initiert av en privat utbygger, mens Herøy, som er eier i det samme byggeområdet, aldri ble forespurt. Dette var åpenbart er en utbyggingsavtale som skulle ha fulgt saksbehandlingsreglene i plan- og bygningsloven, som ville medført at kommunen måtte ha inngått utbyggingsavtale for hele felt B16. En utbyggingsavtale skal etter plan- og bygningsloven gjelde utbygging av et område. Halvparten av B16 er ikke et område i plan- og bygningslovens forstand.
3. Da Herøy flere år senere ble kjent med at det var inngått en privat utbyggingsavtale, med den konsekvens at de som var blitt med på denne hadde fått dispensasjon fra rekkefølgekravet, ga han beskjed til kommunen at han også ønsket å bidra med sin andel til fortau. Han sendte i den forbindelse inn en signert utbyggingsavtale og søkte om dispensasjon fra rekkefølgekravet. Det fikk han ikke anledning til, og han fikk også avslag på søknaden om dispensasjon selv om rekkefølgekravet åpenbart var like mye sikret for hans del av eiendommen som for forslagsstillers. I forbindelse med denne saken har kommunen fortsatt med å forskjellsbehandle eiere av samme utbyggingsområde.
4. I høringsforslaget fremgår det at kommunen er klar over at B16 består av to eiendommer og at det kun er mulig å bygge en bolig. Kommunen burde i en slik sak ha invitert den andre eieren av B16 til en dialog, før saken ble sendt på høring.
5. I stedet for at det blir bygd en stor bolig på forslagsstillers del av B16, bør det vurderes om det er et alternativ at det bygges to små boliger. Etter Herøys vurdering vil det ikke være noe i veien for at det foretas en mindre reguleringsendring der det gis anledning til å bygge to små boliger der utnyttelsesgraden, gesimshøyden og møneretningen beholdes som vist på planen. Det er Herøys vurdering at to små boliger ikke vil bli mer eksponert mot sjøen enn det nå legges opp til ved å heve gesimshøyden og endre møneretningen for en bolig. Vi ber derfor om at dette alternativet nå vurderes.
6. Når det gjelder høringsforslaget vil vi bemerke at det ikke i tilstrekkelig grad er vurdert betydningen av planens utnyttelsesgrad og formålet bak dette kravet. Prosent bebygd areal (%-BYA) angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet. Denne utnyttelsesgraden benyttes der det ønskes samsvar mellom bebyggelsens volum og tomtestørrelsen. Det fremgår av veilederen at beregningsmåten kan være egnet til å ivareta karakteren av et strøk, for eksempel i områder regulert til frittliggende småhusbebyggelse, og man vil dermed kunne oppnå et ensartet preg på bebyggelsen.
7. Vi viser til at endring av både møneretning og gesimshøyde vil legge til rette for et tiltak som vist på konseptskissene som følger søknaden. En bolig som dette vil klart skille seg ut fra omkringliggende bebyggelse. Vi viser til at ingen boliger

- ligger med møneretning som konseptskissen viser og at heller ingen av boligene i det samme strøket er lagt i lengderetning helt ned i strandkanten.
8. Oppføring av bolighuset som vist i konseptskissen vil også kreve at det oppføres en mur på inntil 1,3 meters høyde 2 meter fra regulert friluftsområde. En bolig som vist i konseptskissen underordner seg ikke eksisterende bomiljø eller kvaliteter og kan vanskelig vurderes som noe annet enn at kommunen vil imøtekomme forslagsstiller eget ønske om å maksimere egen tomt, på bekostning av naboen.
 9. Høringsforslaget er ingen «mindre endring», da forslaget innebærer at det kan bygges en stor enebolig helt i strandkanten som ikke underordner seg eksisterende bomiljø og kvaliteter.
 10. Basert på ovennevnte merknader, mener vi at planendringen ikke bør vedtas, men at det i stedet gjøres den endring i planen at det kan bygges to mindre boliger, der gesimshøyde, møneretning og utnyttelsesgrad opprettholdes.

Plan og byggs kommentar

1. I gjeldende plan, kan det føres opp en bolig i felt B16. Grad av utnyttning er satt til BYA=25%, som er maksimal utnyttelse i feltet som helhet. Utnyttelsen er ikke angitt pr. tomt i feltet, hvilket betyr at det ikke er bestemt i planen hvordan eller om utnyttelsen skal fordeles pr. tomt eller eiendom.
2. Det er riktig at det ble gitt dispensasjon fra § 1.2 i reguleringsplanen for Påluneset, som omhandler rekkefølgekrav om etablering av fortau langs Nodenes- og Pålunesveien. Dispensasjonen ble gitt av plan og miljøutvalget i møte 31.08.2016, og ble gitt til en rekke eiendommer som hadde gått sammen for å gjennomføre første del av fortauet. Det ble ikke inngått en utbyggingsavtale med kommunen mht. etablering av fortauet. Avtalen mellom partene var en privat avtale som kommunen la til grunn for behandling av dispensasjon fra rekkefølgekravet. Nordbø, som eier vestre del av felt B16, GB 416/3, var en av eiendommene som fikk innvilget dispensasjon. Herøy som eier østlig del, GB 416/312, var ikke en del av dette samarbeidet, og fikk av den grunn ikke dispensasjon den gangen.

Det fremstår som at Herøy ikke var kjent med eller fikk mulighet til å bli med i samarbeidet om å løse rekkefølgekravet i plan. Nordbø har i sin tilbakemelding sagt at Herøy ikke ønsket å være med. Plan og bygg kan ikke ta stilling til dette ettersom vi ikke har funnet dokumentasjon på denne dialogen, men vi ser at Herøy ble varslet i forbindelse med dispensasjonssaken, og med dette ble gjort oppmerksom på at det pågikk samtaler/ søknader. Plan og bygg ønsker imidlertid å understreke at det ikke søkes om endring av rekkefølgekravet, og at saken kun omhandler endring av møneretning og gesimshøyde.

3. Det er riktig at Herøy i etterkant av inngåtte avtaler søkte dispensasjon fra rekkefølgekravet, med tilbud om å inngå en utbyggingsavtale på linje med andre grunneiere. Spørsmålet ble vurdert av Søgne kommune, og hvor det ble sagt at de tre regulerte eiendommene på Herøy sin eiendom burde inngå i en etappe tre mht. fortau, at de to første etappene er ivaretatt med de eiendommene som allerede inngikk i avtalen. Det var ikke ønskelig med en utvidelse av avtalen. Det skal også opplyses at søknaden til Herøy gjaldt den delen av eiendommen som er regulert til sjøbu/ naust, men at det subsidiært kunne gjelde hans del av felt B16. Plan og bygg ønsker imidlertid igjen å påpeke at denne saken ikke omhandler rekkefølgekravet om fortau.
4. Plan og bygg valgte å sende saken ut på høring. Vi kan ikke se at kommunen plikter å kontakte andre grunneiere, og forventer at en slik kontakt opprettes mellom partene. Dette er i tråd med reglene i plan- og bygningsloven.
5. Med hensyn til innregulering av to boliger, se plan og byggs vurdering av endringen.

6. Plan og bygg er ikke enige i denne vurderingen. Reguleringsplanen angir klart at det tillates en bolig i felt B16, og at utnyttelsesgraden gjelder for feltet.
7. Vi viser til plan og byggs kommenter til innspillet i fra Wiberg, pkt. 2.
8. Vi viser til plan og byggs kommenter til innspillet i fra Wiberg, pkt. 3.
9. Vi viser til plan og byggs kommenter til innspillet i fra Wiberg, pkt. 6.
10. Med hensyn til antall boliger, se plan og byggs vurdering av endringen.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV ENDRINGEN

Byggehøyde over havet:

I reguleringsbestemmelsene §2 er det sagt at «Rom for varig opphold må plasseres over den til enhver tid gjeldende byggehøyde i forhold til springflo som framgår av byggeforskriftene». Forslagsstiller ønsker å fastsette byggehøyden til kote +3. Plan og bygg ønsker ikke å fastsette byggehøyde over havet angitt med kotehøyde slik det søkes om. Det er usikkert når ny bolig vil bli bygget, og klimaendringer kan føre til at høydeplasseringen må endres. Det blir av den grunn riktig å legge til grunn at byggeforskrifter skal overholdes. Bestemmelse om byggehøyde over havet endres ikke.

Møneretning:

Plan og bygg har gjennom en vurdering av bebyggelsen i området konkludert med at møneretningen kan snus, uten at dette får større konsekvenser for hvordan området fremstår som helhet. Selv om boligene i øst har hovedmøne i tråd med reguleringsplanen, så har de også større kvister etc. som bryter med møneretningen. I tillegg er det sjøbuer som grenser inn mot omsøkte eiendom som har motsatt møneretning.

Plan og bygg foreslår at krav til møneretning tas ut av reguleringsplanen for felt B16. Inntegnet omriss av bolig fjernes fra plankartet. Dette gir økt fleksibilitet i forhold til plassering av ny bolig. Det legges imidlertid inn en ny bestemmelse om at boligen skal ha saltak med takvinkel 20-35°, slik at boligens takform er sikret i plan.

Gesimshøyde:

Økt gesimshøyde gir mulighet for å bygge bolig med 2 fulle etasjer, i stedet for en bolig med 1,5 etasje. Økt gesims gir er mer brukervennlig bolig, ettersom man slipper skråtak i øverste etasje. Nærliggende boliger er i 1,5 etasje, men flere har større kvister som gjør at boligen fremstår som en bolig med 2 etasjer, se bolig markert med rød ring til høyre på fig 12.



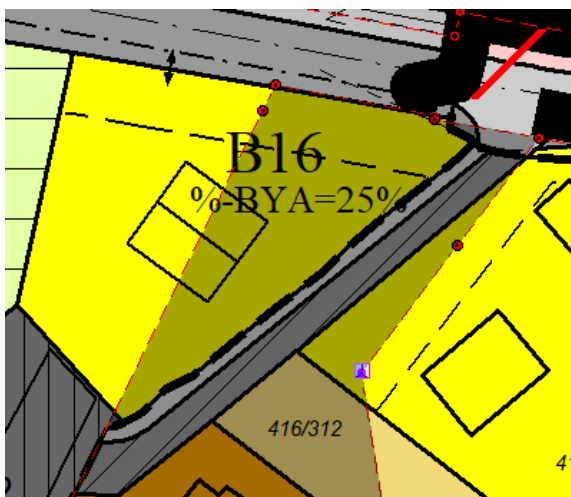
Figur 12 - bilde av nærliggende boliger

Plan og bygg kan ikke se at heving av gesimshøyden vil føre til at boligen skiller seg vesentlig ut fra omkringliggende bebyggelse. Maksimal mønehøyde endres ikke. Plan og

bygg mener at økt gesimshøyde ikke vil føre til en vesentlig endring i hvor eksponert boligen blir mot sjø.

En bolig, 2 tomter

Etter plan og bygg sin vurdering egner ikke tomt 2 på fig. 8 seg som boligtomt på grunn av dens utforming. Dersom eier av GB 416/312 ønsker å realisere sin del av eiendommen til boligformål, mener vi at det må vurderes å søke endring av reguleringsplanene for Pålunes og Søvik/ Nodenes, slik at regulert vei over eiendommen fjernes. Eksisterende brygger og sjøboder vil kunne få adkomst fra tilstøtende eiendommer. En endring der veien fjernes og arealet endres til boligformål, vil kunne sikre at eiendommen i sin helhet blir en byggbar boligeiendom.



Figur 13 - GB 416/312 markert med mørk farge

Plan og bygg kan ikke på nåværende tidspunkt si noe om utfallet av en slik søknad, men tenker at dette vil være en mulig løsning for å sikre at begge kan få realisert sine planer om en ny bolig i feltet. Plan og bygg tenker at dette bør være løsbart, ettersom det ikke ble tatt hensyn til eiendomsgrensene i meklingen i 2012. En slik løsning vil heller ikke føre til nedbygging av friluftsområde i vest, som var grunnlag for fjerning av tomt 1 i meklingen i 2012. En slik løsning innebærer at eier av 416/312 må fremme et forslag om reguleringsendring.

Rekkefølgekrav

I reguleringsplanen for Påluneset er det et rekkefølgekrav om at fortau langs nordsiden av Pålunesvegen fra Pålunesbukta til fv. 456 skal være bygd ferdig før det kan tillates nye boliger i området. I reguleringsplanen for Søvik/ Nodenes, skal fortau i fra fv. 456 (Nodenesveien) og fram til reguleringsområde for Pålunes være på plass før nye boliger som har adkomst til Søvik/ Nodenesveien og Pålunesveien kan oppføres.

For å sikre gjennomføring av nytt fortau fra fv. 456 og frem til reguleringsområde for Pålunes, ble det som nevnt inngått et samarbeid med utbyggere som ønsket å realisere sine tomter. Disse betalte inn et bidrag til fortauet, og fortauet fra fv. 456 og frem til reguleringsområdet for Pålunes er i dag etablert. Avtalen ble inngått med eiere på både Søvik/ Nodenes siden, og på Pålunes siden.

Rekkefølgekravet er ikke en del av denne endringen. Plan og bygg vil understreke krav til oppfyllelse av rekkefølgekrav vil bli en del av byggesaken.

Klima

Endringen omhandler ingen nye boenheter eller større byggetiltak som ikke er hjemlet i gjeldende reguleringsplan, og de samlede klima- og miljøkonsekvensene endres ikke som følge av endringen.

Avslutningsvis

Gjeldende reguleringsplan åpner opp for bygging av en ny bolig i felt B16. Endringen

omhandler kun møneretning og gesimshøyde. Antall boenheter endres ikke. Plan og bygg vurderer at endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Plan og bygg anbefaler areal- og miljøutvalget å vedta en mindre endring av reguleringsplan for Pålsneset, jf. plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, slik det fremgår av plankart og reguleringsbestemmelser sist datert 23.02.2024.

Anne Marit Tønnesland, 03.03.2025

Sak 73/25: 19700129 E3 Detaljregulering Stokkelandsskogen - mindre endring - Høgskoleveien 57 - vedtak

Vedlegg

Vedlegg 1_Endret plankart 240225_Mindre endring 19700129 E3_Stokkelandsskogen_Høyskolevegen 57

Vedlegg 2_Endrede bestemmelser 240225_Mindre endring 19700129 E3_Stokkelandsskogen_Høyskolevegen 57

Vedlegg 3_Tidligere gjeldende plankart Stokkelandsskogen vedtatt 29011970

Vedlegg 4_Tidligere gjeldende bestemmelser Stokkelandsskogen vedtatt 29011970

Vedlegg 5_Søknad datert 170925_Mindre endring 19700129 E3

Vedlegg 6_Alle høringsinnspill samlet_Mindre endring 19700129 E3

Vedlegg 7_Forslagstillers kommentarer_Mindre endring 19700129 E3



Dato 12. mars 2025
Saksnr.: PLAN-24/00691-23
Saksbehandler Ellinor Borgi
Godkjent av Eirik Heddeland Martens
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
27.03.2025

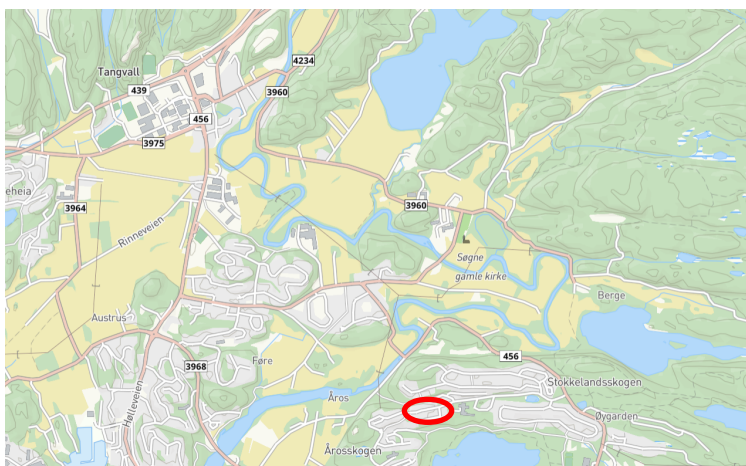
19700129 E3 Detaljregulering Stokkelandsskogen - mindre endring - Høgskoleveien 57 - vedtak

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget avviser mindre endring av reguleringsplan for Stokkelandsskogen med plankart sist datert 24.02.25 og bestemmelser sist datert 24.02.25, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.

Sammendrag

Saken gjelder eiendommen Høgskolevegen 57 i Stokkelandsskogen, rett ved Agder folkehøgskole. Det søkes om en mindre endring av gjeldende reguleringsplan – eksisterende eiendom deles i to - for å kunne fortette med en bolig.



Figur 1: Plassering av eiendom med rød sirkel.



Figur 2: Høgskoleveien 57 hvor det søkes om å dele eiendommen og etabler en ny bolig mellom 57 og 59.

Eiendommen befinner seg innenfor et boligområde regulert på 70- tallet. I kommuneplanen har store deler av Stokkelandsskogen fått en bestemmelsessone knyttet opp til bevaring av bygninger og bygningsmiljø. Dette er på grunn av den enhetlige utbyggingen etter gjeldende reguleringsplan fra 70-tallet. Formålet er ikke tradisjonell bygningsbevaring, men at områdene ikke skal fortettes.

Tidligere Søgne kommune har håndhevet denne reguleringsplanen restriktivt. Samme eiendom hadde en tilsvarende søknad om dispensasjon i 2015, men denne ble avslått politisk, og vedtaket ble stadfestet etter avgjørelse hos Fylkesmannen i Vest-Agder.

Plan- og bygningssjefen mener denne eiendommen ikke er egnet for fortetting. Det vil være med på å punktere bygningsmiljøet som har sitt særpreg som et åpent villastrøk med frittliggende boliger og garasjer på naturtomter. Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det foreligger grunner som endrer vurderingen gjort av tidligere Søgne kommune. Plan- og bygningssjefen kan heller ikke se at man skal avvike kommuneplanens arealdels vurderinger mht. å bevare den enhetlig utbygging og typologien. I kommuneplanens bestemmelse for bestemmelsesområde #2 står det: «Områdene skal ikke fortettes med nye boenheter utover det som fremgår av gjeldende reguleringsplaner (...)»

Forslagstiller ble tilskrevet av administrasjonen i mai 2024 med en anbefaling om å avslutte saken. Forslagstiller ønsket å få prøve saken politisk, derfor legges den nå fram for sluttbehandling i areal- og miljøutvalget.

Plan- og bygningssjefen anbefaler på denne bakgrunn at forslaget til mindre endring avvises.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Vedlegg 1_Endret plankart 240225_Mindre endring 19700129

E3_Stokkelandsskogen_Høyskolevegen 57

Vedlegg 2_Endrede bestemmelser 240225_Mindre endring 19700129

E3_Stokkelandsskogen_Høyskolevegen 57

Vedlegg 3_Tidligere gjeldende plankart Stokkelandsskogen vedtatt 29011970

Vedlegg 4_Tidligere gjeldende bestemmelser Stokkelandsskogen vedtatt 29011970

Vedlegg 5_Søknad datert 170925_Mindre endring 19700129 E3

Vedlegg 6_Alle høringsinnspill samlet_Mindre endring 19700129 E3

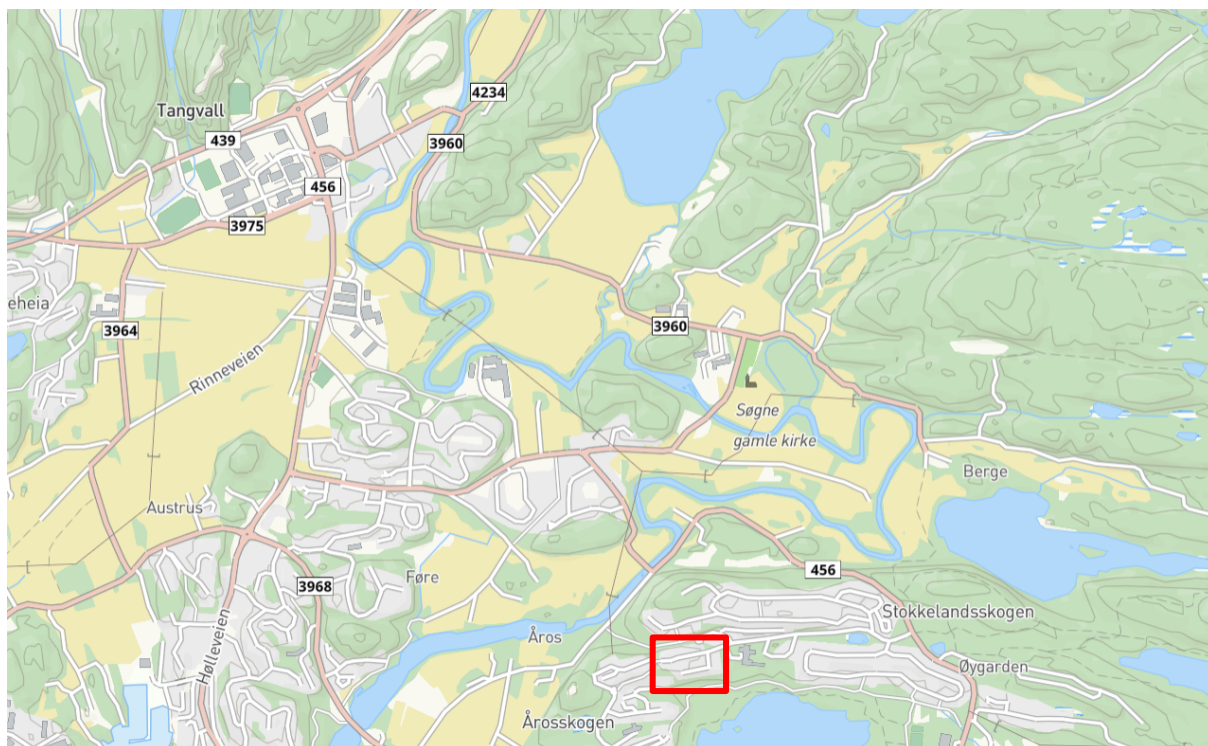
Vedlegg 7_Forslagstillers kommentarer_Mindre endring 19700129 E3

BAKGRUNN FOR SAKEN

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd har Arkicon AS i brev av 11.03.24 med revisjon 17.09.24 fremmet forslag om en mindre endring av reguleringsplan for Stokkelandsskogen, planID 19700129 vedtatt 29.01.1970.

Dagens situasjon og foreslått endring

Søknaden omhandler eiendommen Høgskolevegen 57 som ligger rett ved Agder folkehøgskole i området Stokkelandsskogen langs fv. 456 (Langenesveien). Dette er et etablert og utbygd område med eneboliger og annen småhusbebyggelse. Området er i hovedsak bygget ut på 70-tallet, og har mer naturterreng sammenlignet med dagens utbyggingsområder. Det er under utvikling et større utbyggingsområde på Øygardsheia som ligger på motsatt side av fv. 456.



Figur 3: Plassering av Høgskolevegen og omsøkt eiendom.



Figur 4: Eiendommen markert med grønt. Agder folkehøgskole er bebyggelsen til høyre.

Høring av endringen

Forslaget ble sendt på høring 17.01.2025. Det kom inn fire merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan og byggs vurdering. Forslagstiller har også kommentert merknadene, se eget vedlegg.

Agder fylkeskommune, 22.01.25

- Fylkeskommunen har ingen merknader.

Plan og byggs kommentar

- Tast til orientering.

Høgskoleveien 42A, 19.01.25

- Det henstiller til at søknaden godkjennes. Når eksisterende garasje rives så vil dette medføre bedre solforhold på deres eiendom om vinteren.

Plan og byggs kommentar

- Eksisterende garasje har en mønehøyde på kote +40,9. Ny bolig vil ha en mønehøyde på kote +42 og plasseres annerledes enn eksisterende garasje. Om dette vil føre til bedre solforhold på eiendommen Høgskoleveien 42A, er usikkert.

Skillsmyrkollen 4, 10.02.25

- De har ikke endre oppfatning siden sist søknadsrunde i 2015 og er fortsatt negative til fortettingen. Det er positive til at administrasjonen holder på vedtaket som ble gjort i tidligere Søgne kommune.
- Dette er et godt bomiljø hvor det er rom for både terreng, vegetasjon og utfoldelse på tomtene. Prosjektet vil forringe dette bomiljøet som ble etablert på 70-tallet.
- Eiendommen nr. 57 har i dag parkeringsutfordringer som også forplanter seg ut på adkomstveiene. Når det nå skal fortettes frykter de for enda dårligere forhold.
- De mistenker at fortettingen kun kommer for å etablere en ny utleiebolig.
- Fortettingen vil påvirke deres tomt med både innsyn og støy. Fortetting vil være negativ for deres eiendom.

Plan og byggs kommentar

- Plan og bygg er enig med merknaden mht. forringelse av bomiljøet. Det henvises til saksframlegget forøvrig.
- Parkeringsdekningen vil være ivaretatt i fortettingen, men det er en ulempe for Stokkelandsskogen generelt at det er lite offentlige gjesteparkeringsplasser.
- Plan og bygg har ingen kommentar mht. fortetting for utleie. Dette er et privat forhold.
- Deres eiendom grenser i nord mot nr. 57 og vil bli direkte berørt ved en fortetting. Ny bebyggelse vil komme tett inn mot på deres eiendom.

Høgskoleveien 58, 09.02.25

- De motsetter seg reguleringsendringen.
- Fortettingen vil svekke området karakter og utnyttelsen på 40% er for høy.
- Det er i realiteten ikke noen endringer fra sist runde i 2015 som ble avslått også etter en vurdering hos Fylkesmannen. Dette vil undergrave kommuneplanens påpekning av område som et kulturmiljø.
- Fortettingen vil påvirke deres tomt med tap av utsikt. Fortetting vil være negativ for deres eiendom.

Plan og byggs kommentar

- Plan og bygg er enig med merknaden mht. svekkelse av området karakter, og under graver kommuneplanens bestemmelsessone knyttet opp til bevaring av bygninger og bygningsmiljø. Det er også riktig at det ikke foreligger vesentlige

endringer fra tidligere fortettingssøknad fra 2015. Det henvises til saksframlegget forøvrig.

- Deres eiendom ligger på nordsiden av Høgskolevegen og blir berørt med hensyn til økt bebyggelse mot deres sørside.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV ENDRINGEN

Denne saken har en historie tilbake til 2015, i tidligere Søgne kommune, hvor det ble søkt om tilnærmet samme tiltak – fradeling av tomt og ny enebolig – som dispensasjon fra reguleringsplanen. Denne dispensasjonen ble behandlet politisk, og det ble gitt avslag i møte 16.12.15. Vedtaket ble påklaget og oversendt Fylkesmannen i Vest-Agder for avgjørelse. Fylkesmannen opprettholdt avslaget i brev av 16.09.2016, dvs. klagen førte ikke frem.

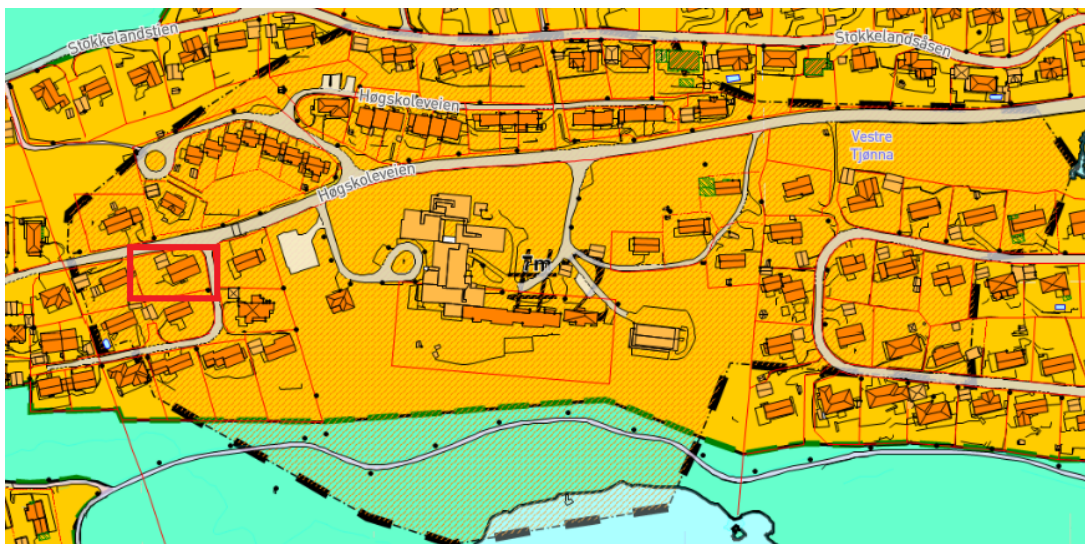
Tidligere Søgne kommune hadde en restriktiv holdning til å avvike fra reguleringsplanen for Stokkelandsskogen, som historikken over viser. Reguleringsplanen fra 1970 er derfor i all hovedsak respektert, og få endringer og fortettinger er gjennomført.

Plan og bygg kan ikke se at det er forhold i denne søknaden som er vesentlig endret fra 2015/16. Det har ikke skjedd noen oppmykning i plangrunnlaget etter 2015/16. Snarere tvert imot, i form av at nylig vedtatt kommuneplan har definert dette området som bestemmelsesområde (#2) og hensynssone (merket 7m) for bevaring av bygning og annet kulturmiljø med middels verdi. Omtalen av området er som følger:

«Stokkelandsskogen/Skillsmyra: Består av Agder folkehøyskole, tilstøtende boligområder med eneboliger og rekkehus, og store grøntområder mot Kvernhusvannet. Området er bygget ut iht. reguleringsplan fra 1970. Veien og boligene følger terrenget. Noe er ombygget, med karakteristisk arkitektur for perioden. Området har i stor grad beholdt sitt opprinnelige preg.»

I kommuneplanens bestemmelse for bestemmelsesområde #2 står det:

«Områdene skal ikke fortettes med nye boenheter utover det som fremgår av gjeldende reguleringsplaner (...).»



Figur 9: Kulturmiljø makert med sort stilpet linje fra kommunplanen og eiendommen markert med rød firkant.

Følgende kommentarer kommer fra kommunens andre fagavdelinger. De konkrete kravene er innarbeidet i forslaget til endring.

- Byantikvaren sin vurdering er at denne saken ikke må føre fram. Fortetting vil være i strid med kommuneplanens arealdel og verdien Stokkelandsskogen er gitt som

kulturmiljø. Kvaliteten til Stokkelandsskogen er nettopp den enhetlige utbyggingen og typologien som er gjort i henhold til gjeldende reguleringsplan.

- Parkvesenet er negativt til fortettingen. Dersom det likevel gis mulighet til fortetting, må det stilles krav til oppgradering av et lekeelement på nærmeste sandlekeplass.
- Ingeniørvesenet anbefaler en felles avkjøring for begge tomtene og at overvannet må håndteres på egen tomt, dersom det gis mulighet til fortetting.

Forslagstiller argumenterer med at gjeldende reguleringsplan ikke har hensynssone kulturmiljø/bevaring og at reguleringsplanen gjelder over kommuneplanens arealdel. Plan og bygg henviser til begrunnelsen gitt i kommuneplanen for registrering av området og Byantikvarens merknad. Verdien i området er hjemlet i den enhetlige utbyggingen som har skjedd på grunnlag av gjeldende reguleringsplan. I dette tilfellet vil kommuneplanens arealdel supplere reguleringsplanen.

Forslagstiller argumenterer med at eiendommen ligger sentralt plassert med nærhet til sentrumsområde og hovedkollektivaksen, og derfor egner seg for fortetting. Plan og bygg mener dette fortettingskriteriet først og fremst er myntet på arealene som ligger tett på de overnevnte funksjonene, og at argumentet først og fremst slår inn ved større fortettingsprosjekter.

Når det gjelder fortettingssaker i området som forslagstiller viser til, har tre av disse vært gjennom en full reguleringsplanprosess og omfattet mer enn én tomt. Det er blitt gitt noen dispensasjoner, men ingen av disse omhandler fradeling og ny bolig etter kommunesammenslåingen i 2020.

Prosess

Med hensyn til prosess mener plan og bygg at denne søknaden kan fremmes som en mindre endring/ forenklet prosess etter pbl § 12-14, 2. ledd. Fortettingen vil ikke hindre gjennomføring av, eller gå ut over hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan. Det blir heller ingen konflikt med til viktige natur- og friluftsområder. Selv om formaliteten er i orden, er plan og bygg negativ til endringen.

Konklusjon

Plan og bygg kan ikke se at det er forhold i denne saken som er vesentlig endret siden 2015. Etatens vurdering er at eiendommen ikke egner seg for fortetting. Dette er et åpent villastrøk med frittliggende boliger og garasjer på naturtomter. Fortettingen vil medføre en mulig utnyttelse på 40 %, som er svært høyt sammenlignet med eiendommene i samme bygningsflukt. Ny bolig vil bli kilt ned mellom nr. 59 og nr. 57. Plan og bygg mener dette ikke er en god løsning.

Dette er et boligområde som har stor kulturmiljøverdi på grunn av enhetlig utbygging. Plan og bygg anser området som ferdig utbygd. En fortetting vil bryte med strukturen som er tidstypisk og godt bevart, til tross for enkelte gjennomførte fortettinger. Plan og bygg mener det er av stor verdi å overholde gjeldende reguleringsplan og ikke fortette gjennom hverken dispensasjon eller små mindre endringer etter § 12-14, andre ledd. Plan- og bygningsetaten holder derfor fast ved de vurderingene og vedtakene som er gjort tidligere, og de vurderingene som er lagt til grunn i kommuneplanens arealdel.

Fortettingen medfører nedbygging av naturtomter, men ikke nedbygging av uberørt natur. Utbygging kan gi lokale endringer med hensyn til håndtering av overvann hvis dette ikke vurderes i forkant av gjennomføringen. I den store sammenhengen vurderer Plan og bygg at denne fortettingen i liten grad påvirker reguleringsplanens samlede klima- og miljøkonsekvenser.

Forslagstiller ble tilskrevet av plan og bygg i mai 2024 med en anbefaling om å avslutte saken. Forslagstiller ønsket å få prøve saken politisk, og derfor legges den nå fram til behandling i utvalget.

Plan og bygg anbefaler at areal- og miljøutvalget avviser mindre endring av reguleringsplan for Stokkelandsskogen, jf. plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, slik det fremgår av plankart sist datert 24.02.25 og reguleringsbestemmelser sist datert 24.02.25

Ellinor Borgi, 28.02.25

Sak 74/25: Telandsveien 229 - 480/21 - slukkevann - førstegangsbehandling

Vedlegg

1. Situasjonkart
2. Søknad om dispensasjon
3. Brannteknisk notat
4. Uttalelse til dispensasjon fra brannvesenet
5. Uttalelse om slukkevann fra brannvesenet



Dato 11. mars 2025
Saksnr.: BYGG-24/01194-23
Saksbehandler Håkon Andre Arnesen
Godkjent av Arne Kjell Brues
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
27.03.2025

Telandsveien 229 - 480/21 – søknad om dispensasjon fra krav til slukkevann

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra plan og bygningsloven § 27-1 vedrørende krav til slukkevann, jf. plan og bygningsloven § 19-2.

Areal- og miljøutvalget finner at fordelene ved en dispensasjon ikke er klart større enn ulempene og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.

Sammendrag

Det er søkt om dispensasjon fra plan og bygningslovens § 27-1, om krav til tilstrekkelig slukkevann, i forbindelse med oppføring av en ny fritidsbolig. Det er i søknaden vist til at man mener at de hensyn som lovbestemmelsen er ment å skulle ivareta ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at en oppfyllelse av lov og forskriftskrav vil medføre en uforholdsmessig kostnad.

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at en dispensasjon i denne saken har andre fordeler enn sparte utgifter for tiltakshaver. Plan- og bygningssjefen kan på denne bakgrunn ikke se at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene, og vi anbefaler at Areal- og miljøutvalget avslår søknaden om dispensasjon.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder
Sign.

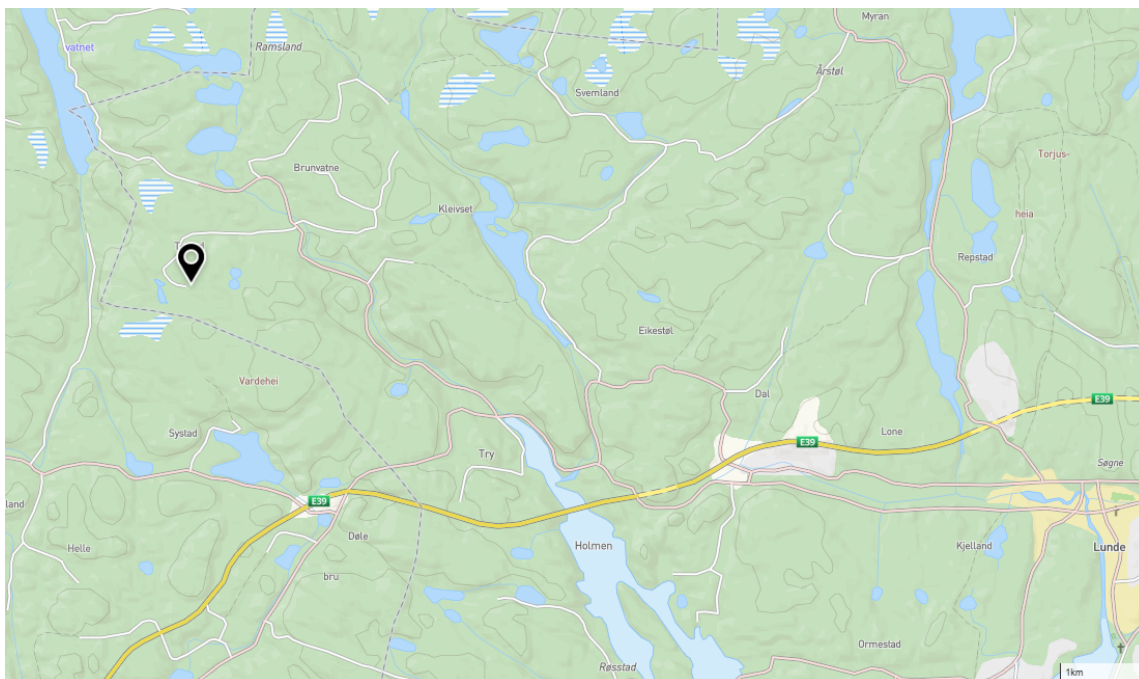
Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

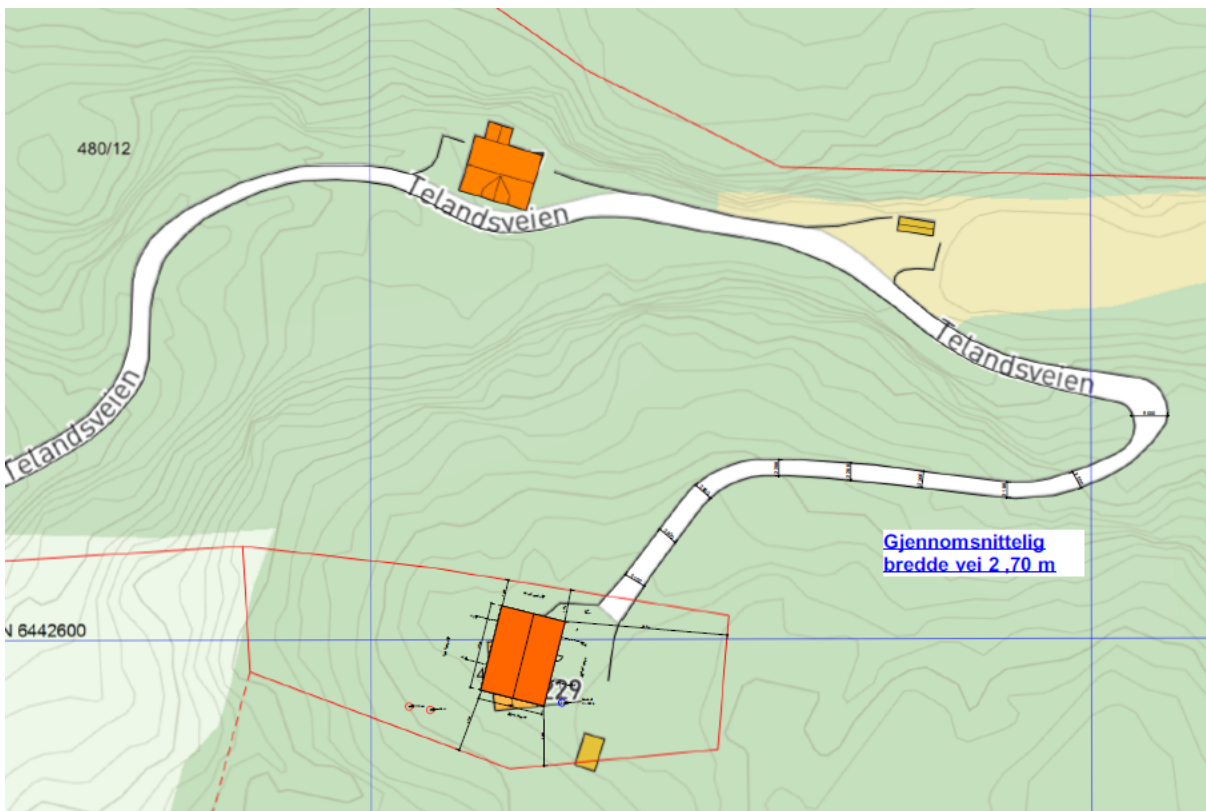
1. Situasjonsskart
2. Søknad om dispensasjon
3. Brannteknisk notat
4. Uttalelse til dispensasjon fra brannvesenet
5. Uttalelse om slukkevann fra brannvesenet

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart



Situasjonskart:



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF i kommuneplanen for Kristiansand kommune. Hensynsone T5 – Grønnstruktur.

Eksisterende forhold

Eiendommen har et areal på 1462 m². Tidligere oppført hytte på eiendommen har brent, og det er i rammetillatelse datert 05.07.2024 innvilget tillatelse for riving av tidligere oppført hytte, oppføring av ny fritidsbolig og etablering av vei fram til ny fritidsbolig. Eiendommen er ikke tilknyttet kommunalt vann- og avløp. Avløpsanlegg for kloakk fra hytte er godkjent i eget vedtak i sak BYGG-24/01121.

Det er som vilkår for dispensasjon i rammetillatelsen satt at dokumentasjon på tilstrekkelig slukkevann må innsendes ved søknad om igangsettingstillatelse

Søknaden

Det er den 03.12.2024 mottatt søknad om dispensasjon fra plan og bygningslovens § 27-1, krav til slukkevann. Plan og bygningsseksjonen varslet i oversendelse den 13.01.2025 om at det går mot et avslag på den omsøkte dispensasjonen.

I oversendelse mottatt 29.01.2025 har ansvarlig søker bedt om at søknaden stilles i bero ut februar måned.

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden om dispensasjon har vært forelagt Kristiansand brann og redning for uttalelse.

De skriver i sin uttalelse at:

"Det vises til dispensasjonssøknad – slukkevann Telanderveien 229. Kristiansandsregionen brann og redning (KBR) anser risikovurdering og konklusjon i brannteknisk notat fra Consult gruppen som godt nok med tanke på å kunne dispensere fra krav om slukkevann i denne saken."

Plan- og bygningsseksjonens vurdering

Det følger av plan og bygningslovens § 27-1 i første ledd, første setning:

«Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slukkevann.»

Videre gir Byggeteknisk forskrift (TEK17) med veileder bestemmelser om hvordan man tilrettelegger for rednings- og slukkemannskap. Det følger av TEK17 § 11-17, andre ledd i veilederen bokstav E i første ledd at:

"Plan- og bygningsloven krever forsvarlig adgang til slukkevann for bygninger som brukes til opphold for mennesker eller dyr."

Videre følger det av andre ledd at:

"Plan- og bygningsloven § 27-1 krever at bygning må ha forsvarlig adgang til slukkevann. Det er tiltakshavers ansvar, ofte gjennom ansvarlig prosjekterende, å få avklart hvorvidt det er forsvarlig adgang til slukkevann."

I sjette ledd er det angitt at:

"Dersom det skal prosjekteres med tankbil som løsning for slukkevann, og denne løsningen ikke fremgår av brann- og redningsvesenets analyser eller slukkevannskart, må dette avklares med det lokale brann- og redningsvesenet. Brann- og redningsvesenet avgjør om tankbil kan brukes eller ikke. Dersom brann- og redningsvesenet ikke aksepterer bruk av tankbil, må slukkevann løses på en annen måte."

Når det gjelder slukkevannskapiteten, følger det av preaksepterte ytelser for vannforsyning utendørs i veilederen til TEK17 § 11-17, andre ledd, i pkt. 5 at slukkevannskapiteten må være minst 1200 liter per minutt i småhusbebyggelse.

Kristiansadregionens brann og redning IKS er blitt forespurt om tankbil kan legges til grunn som slukkevannskilde. Til dette spørsmålet har de i e-post datert 02.07.2024 gitt følgende tilbakemelding:

"Dette betyr at kriteriene for at brannvesenets tankbil kan legges til grunn som slukkevannskilde i byggesaken, ikke er tilfredstilt".

Brannvesenets tankbil kan etter dette ikke legges til grunn som løsning for tilstrekkelig slukkevann.

Tiltakshaver mener at preakseptert løsning for ivaretagelse av slukkevann blir for kostnadskrevenende. Tiltakshaver har derfor søkt om dispensasjon fra plan- og bygningenslovens krav til slukkevann.

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.

Søkers begrunnelse for dispensasjon

- Kristiansand og Søgne er sammenslått til en kommune. Vi har fått bekreftet av brannvesenet, at brannstasjonen i Kristiansand har fullt bemannet passende tankbil, som forskriften om § 21 sier, så er det tilstrekkelig at kommunens brannvesen disponerer passende tankbil. Vi mener det vil være meget uheldig hvis det er tilstrekkelig med tankbilen, for områdene i gamle Kristiansand kommune og ikke i nye Kristiansand kommune.
- Tiltakshaver har også fått utarbeidet at brannteknisk notat av et ansvarlig foretak, med kompetanse innen brannprosjektering.
- Hensyntatt kravet om 1 times tapping med kapasitet på 1 200 liter/min, må en eventuell vanntank, i henhold til VTEK17, ha minimum volum på 72 m³. En slik vanntank vil være vesentlig overdimensjonert for faktisk bruk. Ser man det i sammenheng med sannsynligheten for brann og konsekvens ved brann, er kost-/nytteverdien vanskelig å forsvare.
- Verken personsikkerhet eller verdisikkerhet betinget av tilgjengelig slukkevann i henhold til TEK17/VTEK17. I lys av dette anses kostnader knyttet til tiltak for tilstrekkelig slukkevann å være uforholdsmessig store vurdert mot reell verdi av tiltakene.
- Imidlertid vil mulig brannspredning til nærliggende natur representere en fare for miljø og samfunn, hvor det bør utføres risikoreducerende tiltak som følge av manglende slukkevann for brannvesenet. CGR anbefaler å fjerne vegetasjon som ligger nærmere enn 8 meter fra hytta.
- Det nevnes at både Søgne brannstasjon (17 km) og Kristiansand brannstasjon (30 km) har tilgang på tankbil, som vil kunne benyttes til å redusere fare for brannsmitte til nærliggende natur.
- Dersom det skal benyttes nedgravd vanntank for å dekke krav om tilstrekkelig slukkevann, må tanken i henhold til preaksepterte ytelser gitt av VTEK17, ha et volum på minimum 72 m³ * CGR har i dette notatet konkludert med at nedgravd tank vil ha neglisjerbar virkning på person- og verdisikringen av brannobjektet.

- Ved brann i hytta vil det mest nærliggende scenariet være at hytta brenner opp, uten spredningsfare til andre bygg, uavhengig av tilgjengeligheten på slukkevann i området.
- Faren for skogbrann er til stede, imidlertid vil både tankbiler fra kommunens lokale brannvesen, samt slokking fra helikopter ha større verdi enn en nedgravd tank i dette scenariet. For å redusere risiko for skogbrann, anbefaler CGR å fjerne vegetasjon som ligger nærmere hytta enn 8 meter.

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

Hensynet bak lovens krav til slukkevann

Hensynet bak lovens krav om forsvarlig adgang til slukkevann er satt av personsikkerhetshensyn (liv og helse), hensyn til verdisikring og hensyn til miljø og samfunn enten fra brannen i tiltaket i form av røyk og direkte utslipp, eller spredning til terreng eller andre bygninger.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Det er søkt om dispensasjon fra plan og bygningslovens § 27-1 krav til slukkevann.

Det er i dispensasjonssøknaden vist til brannteknisk notat fra Consultgruppen. Consultgruppen konkluderer med følgende:

Dersom det skal benyttes nedgravd vanntank for å dekke krav om tilstrekkelig slukkevann, må tanken i henhold til preaksepterte ytelser gitt av VTEK17, ha et volum på minimum 72 m³.

CGR har i dette notatet konkludert med at nedgravd tank vil ha neglisjerbar virkning på person- og verdisikringen av brannobjektet. Ved brann i hytta vil det mest nærliggende scenariet være at hytta brenner opp, uten spredningsfare til andre bygg, uavhengig av tilgjengeligheten på slukkevann i området.

Faren for skogbrann er til stede, imidlertid vil både tankbiler fra kommunens lokale brannvesen, samt slokking fra helikopter ha større verdi enn en nedgravd tank i dette scenariet. For å redusere risiko for skogbrann, anbefaler CGR å fjerne vegetasjon som ligger nærmere hytta enn 8 meter.

Dispensasjonssøknaden har vært oversendt KBR for uttalelse. De svarer følgende i epost av 10.12.24:

Det vises til dispensasjonssøknad – slukkevann Telandsveien 229. Kristiansandsregionen brann og redning (KBR) anser risikoverudering og konklusjon i brannteknisk notat fra Consultgruppen som godt nok i forhold til å kunne dispensere fra krav om slukkevann i denne saken.

Dispensasjonsbestemmelsen oppstiller to kumulative vilkår for at dispensasjon skal kunne gis. For det første kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon i den konkrete saken være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vilkårene må tolkes i lys av at dispensasjonsbestemmelsen kun er ment å være en snever unntaksregel.

Kommunen legger i denne saken til grunn at hytten er lokalisert i område med svært lite bebyggelse, samt store avstander mellom byggene. Brannotatet viser at det kan være fare for brannspredning til skog. Det fremheves i rapporten at avbøtende tiltak mot dette kan være et vilkår om å fjerne vegetasjon som ligger nærmere hytten enn 8 m.

Kommunen legger videre vekt på at uttalelsen fra KBR om at notatet fra Consultgruppen er godt nok til å kunne dispensere fra krav til slukkevann.

Plan- og bygningssjefen finner på denne bakgrunn at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, dersom det tas inn vilkår som beskrevet ovenfor.

Spørsmålet blir så om fordelene er klart større enn ulempene.

Brannkravene som kommer frem av regelverket, har til hensikt å bedre sikkerheten i bygg. For at dispensasjon skal kunne gis, må det kunne påvises klare fordeler ved at kravene fravikes. Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det foreligger slike relevante, klare og positive fordeler i denne saken.

I denne saken er det først og fremst økonomiske hensyn som ligger bak søknaden om dispensasjon. Etter plan- og bygningssjefens vurdering tar notatet fra Consultgruppen først og fremst hensyn til brannsikkerhet i et kost-/nytteperspektiv, hvor kostnadene med å etablere forskriftsmessig brannsikring er vurdert opp mot risiko/sannsynlighet for brann, jf rapporten:

Dersom preaksepterte ytelser ikke kan oppnås innenfor forsvarlige økonomiske rammer, må det gjøres en risikovurdering med vurderte brannscenarier, sannsynlighet og konsekvens ved brann, slik at et hensiktsmessig nivå av brannsikkerhet kan oppnås i et fornuftig kost-/nytteperspektiv.

Det kommer frem av Statsforvalteren i Agders dispensasjonsveileder (2019) s. 16 at et dispensasjonsvedtak normalt ikke kan begrunnes med økonomiske årsaker. I utgangspunktet er det areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante fordeler i en dispensasjonsvurdering. Hensynet bak bestemmelsen er sikkerhet mot brann, både personsikkerhet, verdisikring og sikkerhet mot brannspredning. Plan- og bygningssjefen kan ikke se at en dispensasjon i denne saken har andre fordeler enn sparte utgifter for tiltakshaver. Kommunen har heller ikke tidligere dispensert fra tekniske krav til brannsikkerhet.

Plan- og bygningssjefen kan på denne bakgrunn ikke se at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene, og vi anbefaler at Areal- og miljøutvalget avslår søknaden om dispensasjon. Dersom utvalget finner at vilkårene er oppfylt, anbefales at det stilles vilkår om avbøtende tiltak, eksempelvis å fjerne vegetasjon som ligger nærmere hytten enn 8 m, jf. forslag i brannrapport utarbeidet av tiltakshaver.