

REFERAT Areal- og miljøutvalget d. 14-11-2024

Mødedato Torsdag d. 14. november 2024 kl. 08:45

Mødested Bystyresalen

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	14
Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 31.10.2024.....	15
Kommunedirektørens forslag til økonomiplan 2025-2028 - Årsbudsjett 2025 for By- og stedsutvikl	17
Østre Strandgate 72 - 150/1604 - Klage på rammetillatelse.....	19
1621 Detaljregulering, Hølleveien 144 og 156 - Offentlig ettersyn.....	25
Strategi for tilsynsvirksomhet etter plan og bygningsloven 2025-2029.....	28
1501 Detaljregulering, Vardåsveien/Haumyrveien - Sluttbehandling.....	37
Ivaretagelse av konvensjonen om rettigheter til personer med funksjonsnedsettelse i Kristiansand k	39
Kommuneplanens arealdel for Kristiansand - mindre endring.....	41
Valg av renseløsning for Søgne og Songdalen.....	51
Gravane 8 - 150/342 - Fiskebasaren - søknad om dispensasjon.....	54
Kystveien 526A – Klage på avslag turløype.....	65
Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 14.11.2024.....	68

Punkt .: Møtedokumenter

Bilag

Presentasjon for utvalg 2025-2028 - ny

Utbyggingsprogram - presentasjon for utvalg etter høring

Møteinnkalling Areal- og miljøutvalget 14.11.2024



PROTOKOLL AREAL- OG MILJØUTVALGET

Dato: 14.11.2024
Sted: Bystyresalen
Behandlede saker: 196/24 - 207/24
Møtets varighet: Kl. 08.45 til 13.30
Møteleder: Leder i utvalg Odd Nordmo

Til stede:

Odd Nordmo (H)
Vegard Launes (H)
Christine Alveberg (V)
Atle Aasen (KRF)
Sigrid Moseid Øverland (KRF)
Andreas Jacobsen (FRP)
Kenneth Mørk (AP)
Per Gunnar Salomonsen (SV) for
Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)
Magne Thorvald Bakken (SP) for
Roy Fardal (PP)

Forfall:

Robin Hansson (SV)
Ole Magne Omdal (UAVH)

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 196/24 – 197/24 ble befart før møtestart.

Orienteringer:

Utbyggingsprogrammet 2025-2028 v/rådgiver Synne Thorsnæs
Økonomiplanen v/direktør Ragnar Evensen
Brannvern i posebyen v/rådgiver Eirik Sandsmark

196/24 Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 31.10.2024
(ark.nr. 2024000074)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 31.10.2024. med følgende endring:

Saker til befaring var 187/24 – 190/24. Sak 186/24 ble ikke befart.
(Enst.)

197/24 Kommunedirektørens forslag til økonomiplan 2025-2028 - Årsbudsjett 2025 for området By- og stedsutvikling
(ark.nr. 2024026851)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget tar kommunedirektørens forslag til økonomiplan 2025-2028 og årsbudsjett for 2025 for området By- og stedsutvikling til orientering.
(Enst.)

198/24 Østre Strandgate 72 - 150/1604 - Klage på rammetillatelse
(ark.nr. 2024024270)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 13.09.2024. Klagen fra nabo datert 03.10.2024 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalter i Agder for endelig klagebehandling.
(Enst.)

199/24 1621 Detaljregulering, Hølleveien 144 og 156 - Offentlig ettersyn
(ark.nr. 2022000263)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

1. Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Hølleveien 144 og 156 med plankart sist datert 29.10.2024 og bestemmelser sist datert 29.10.2024, ut til offentlig ettersyn.
 2. Før høring rettes bestemmelsene slik:
 - a) Punkt 2.1 Forstøtningsmur suppleres med:
Forstøtningsmurer skal være av naturstein. Grove stablesteiner tillates ikke.
- (8/3)

Habilitet:

Repr. Roy Fardal (PP), ba utvalget vurdere sin habilitet da han er i nær familie med tiltakshaver og fratrådte under behandlingen.

Votering:

Repr. Roy Fardal (PP), ble enstemmig erklært inhabil. Repr. Bernt Erik Olsen, UAVH, tiltrådt. Fvl § 2 første ledd bokstav e), fvl § 8.

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

- «1. Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Hølleveien 144 og 156 med plankart sist datert 29.10.2024 og bestemmelser sist datert 29.10.2024, ut til offentlig ettersyn.
2. Før høring rettes bestemmelsene slik:
 - a) Punkt 2.1 Forstøtningsmur suppleres med:
Forstøtningsmurer skal være av naturstein. Grove stablesteiner tillates ikke.

MDG/SP fremmet følgende forslag:

«Areal- og miljøutvalget avviser detaljregulering for Hølleveien 144 og 156, av hensyn til jordvern.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble plan- og bygningssjefens innstilling vedtatt med 8 mot 3 stemmer (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Magne Thorvald Bakken (SP), Christine Alveberg (V)).

200/24 Saksfremlegg - Strategi for tilsynsvirksomhet etter plan og bygningsloven 2025-2029
(ark.nr. 2020067787)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

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

2. Alle klagesaker over ilagte overtredelsesgebyr skal behandles i areal- og miljøutvalget som klageinstans.
(7/4)
3. Ileggelse av bøter/tvangsmulkt over kr. 100 000,- skal behandles av areal- og miljøutvalget.
(7/4)
4. Punkt 4.4 endres til: Det skal utarbeides rapport over tilsynsaktiviteten halvårlig. Rapporteringen skal tilpasses KOSTRA.
(7/4)
5. I punkt 2.2.4 endres ordet "minimum" til "omlag".
(6/5)
6. Tilsyn iverksettes ikke i saker som er eldre enn 10 år etter at tiltaket ble bygget eller fikk ferdigattest.
(8/3)

Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

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

PP fremmet følgende tilleggsforslag:

- «1. Foreldelse av saker settes til 5 år, i tråd med Pbl 23-3 og SAK10 12-6.
2. «Bagateller» som nevnes i strategi skal ikke følges opp. Med «bagateller» menes tiltak hvor det ikke er stor fare eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø (ref Pbl §25-4), samt saker som ikke er påklagd gjennom 5 år.
3. Saker i strandsonen nedprioriteres, så lenge kommunens arbeid med byggegrenser pågår.
4. Kommunen skal opptre forutsigbart, kompetent, konstruktivt og skal oppfattes som lærende, ikke straffende.»

Høyre, FRP og SP fremmet følgende 6 tilleggsforslag:

1. "Alle klagesaker over ilagte overtredelsesgebyr skal behandles i areal- og miljøutvalget som klageinstans."
2. "Ileggelse av bøter/tvangsmulkt over kr. 100 000,- skal behandles av areal- og miljøutvalget."
3. "Alle tvangsmulfter, bøter og løpende tvangsmulfter harmoneres til det foreslåtte nivået for private personer.»
4. "Punkt 4.4 endres til: Det skal utarbeides rapport over tilsynsaktiviteten halvårlig. Rapporteringen skal tilpasses KOSTRA."
5. "I punkt 2.2.4 endres ordet "minimum" til "omlag"."
6. "Saker som vurderes politianmeldt skal først behandles av areal- og miljøutvalget."

Høyre, FRP, KRF og Venstre fremmet følgende tilleggsforslag:

"Tilsyn iverksettes ikke i saker som er eldre enn 10 år etter at tiltaket ble bygget eller fikk ferdigattest."

Voteringer:

Kommunedirektørens innstilling, vedtakets pkt. 1, ble enstemmig vedtatt.

PP sitt tilleggsforslag pkt. 1 falt med 7 mot 4 stemmer (Andreas Jacobsen (FRP), Odd Nordmo (H), Vegard Launes (H), Roy Fardal (PP)).

PP sitt tilleggsforslag pkt. 2 falt med 7 mot 4 stemmer (Andreas Jacobsen (FRP), Odd Nordmo (H), Vegard Launes (H), Roy Fardal (PP)).

PP sitt tilleggsforslag pkt. 3 falt med 8 mot 3 stemmer (Andreas Jacobsen (FRP), Vegard Launes (H), Roy Fardal (PP)).

PP sitt tilleggsforslag pkt. 4 falt med 6 mot 5 stemmer (Andreas Jacobsen (FRP), Odd Nordmo (H), Atle Aasen (KRF), Sigrid Moseid Øverland (KRF), Roy Fardal (PP)).

Tilleggsforslag nr. 1 i fra Høyre, FRP og SP, vedtakets pkt. 2, ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer (Kenneth Mørk (AP), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Per Gunnar Salomonsen (SV), Christine Alveberg (V)).

Tilleggsforslag nr. 2 i fra Høyre, FRP og SP, vedtakets pkt. 3, ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer (Kenneth Mørk (AP), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Per Gunnar Salomonsen (SV), Christine Alveberg (V)).

Tilleggsforslag nr. 3 i fra Høyre, FRP og SP falt med 6 mot 5 stemmer (Andreas Jacobsen (FRP), Odd Nordmo (H), Vegard Launes (H), Roy Fardal (PP), Magne Thorvald Bakken (Sp)).

Tilleggsforslag nr. 4 i fra Høyre, FRP og SP, vedtakets pkt. 4, ble vedtatt med 7 mot 4 stemmer (Kenneth Mørk (AP), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Per Gunnar Salomonsen (SV), Christine Alveberg (V)).

Tilleggsforslag nr. 5 i fra Høyre, FRP og SP, vedtakets pkt. 5, ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Kenneth Mørk (AP), Atle Aasen (KRF), Sigrid Moseid Øverland (KRF), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Per Gunnar Salomonsen (SV)).

Tilleggsforslag nr. 6 i fra Høyre, FRP og SP falt med 6 mot 5 stemmer (Andreas Jacobsen (FRP), Odd Nordmo (H), Vegard Launes (H), Roy Fardal (PP), Magne Thorvald Bakken (Sp)).

Tilleggsforslaget fra Høyre, FRP, KRF, og Venstre, vedtakets pkt. 6, ble vedtatt 8 mot 3 stemmer (Kenneth Mørk (AP), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Per Gunnar Salomonsen (SV)).

201/24 1501 Detaljregulering, Vardåsveien/Haumyrveien - Sluttbehandling
(ark.nr. 2020008209)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Vardåsveien og Haumyrveien med plankart og bestemmelser sist datert 30.10.2024.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale. (Enst.)

202/24 Ivaretagelse av konvensjonen om rettigheter til personer med funksjonsnedsettelse i Kristiansand kommune”
(ark.nr. 2024006864)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

Bystyret tar saken til orientering.
(Enst.)

203/24 Kommuneplanens arealdel for Kristiansand - mindre endring
(ark.nr. 2024015737)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. I samsvar med plan- og bygningslovens §11-17 vedtar bystyret mindre endring av endring av kommuneplanens arealdel vedtatt i bystyret 28.2.2024.
 - a. Temakart T2-kvikkleire datert 31.10.2023 erstattes med nytt kart datert 16.07.2024.
 - b. Kommuneplanbestemmelse §12 pkt. 2 byggegrense mot kommunalt VA-nett utgår.(Enst.)
2. Bystyret delegerer myndigheten til å vedta mindre endringer av kommuneplanens arealdel etter plan og bygningslovens paragraf 11-17, til areal- og miljøutvalget.
(Enst.)

Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. I samsvar med plan- og bygningslovens §11-17 vedtar bystyret mindre endring av endring av kommuneplanens arealdel vedtatt i bystyret 28.2.2024.
 - a. Temakart T2-kvikkleire datert 31.10.2023 erstattes med nytt kart datert 16.07.2024.
 - b. Kommuneplanbestemmelse §12 pkt. 2 byggegrense mot kommunalt VA-nett utgår.
2. Bystyret delegerer myndigheten til å vedta mindre endring av kommuneplanens arealdel, etter plan- og bygningsloven §11-17, til formannskapet.»

MDG fremmet følgende alternativ til pkt. 2

«Bystyret delegerer myndigheten til å vedta mindre endringer av kommuneplanens arealdel etter plan og bygningslovens paragraf 11-17, til areal- og miljøutvalget.»

Voteringer:

Kommunedirektørens innstilling pkt. 1 ble enstemmig vedtatt.

Ved alternativ votering mellom kommunedirektørens innstilling pkt. 2 og MDG sitt alternative forslag til pkt. 2, ble MDG sitt forslag enstemmig vedtatt.

204/24 Valg av renseløsning for Søgne og Songdalen
(ark.nr. 2024025483)

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

Bystyret vedtar å lede avløpsvannet fra Søgne og Songdalen til rensing på Odderøya rensesanlegg. Det etableres pumpestasjon i Solta/Høllen og sjøledning derfra til Bredalsholmen pumpestasjon.
(Enst.)

Administrasjonen bes om å komme tilbake med en sak om hvordan kommunen kan legge til rette for lokal næringsstoffsirkulasjon og alternativer til vannklosett, både i eksisterende bygg og nybygg.
(6/5)

Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

«Bystyret vedtar å lede avløpsvannet fra Søgne og Songdalen til rensing på Odderøya rensesanlegg. Det etableres pumpestasjon i Solta/Høllen og sjøledning derfra til Bredalsholmen pumpestasjon.»

MDG fremmet følgende tilleggsforslag:

«Administrasjonen bes om å komme tilbake med en sak om hvordan kommunen kan legge til rette for lokal næringsstoffsirkulasjon og alternativer til vannklosett, både i eksisterende bygg og nybygg.»

Voteringer:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

MDG sitt tilleggsforslag ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Andreas Jacobsen (FRP), Atle Aasen (KRF), Sigrid Moseid Øverland (KRF), Roy Fardal (PP), Christine Alveberg (V)).

205/24 Gravane 8 - 150/342 - Fiskebasaren - søknad om dispensasjon
(ark.nr. 2024015670)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Fiskebasaren har stor betydning for innbyggere, tilreisende, kystkulturen og fiskenæringen. Saken utsettes for befarung.
(Enst.)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense og arealformålene torv/gangareal/plasser/bryggeareal, gang- og sykkelveg/fortau og kjøreveg, jf. plan og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak planen fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.»

Høyre fremmet følgende forslag:

«Fiskebasaren har stor betydning for innbyggere, tilreisende, kystkulturen og fiskenæringen. Saken utsettes for befarung.»

Voteringer:

Høyres utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

Plan- og bygningssjefens innstilling ble ikke votert over.

206/24 Kystveien 526A – Klage på avslag turløype (ark.nr. 2024022349)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget omgjør vedtak av 11.09.24. Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Det innvilges dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelse om tursti for opparbeidelse av turløype. Hensynene bak bestemmelsen om tursti blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene er klart større enn ulempene. Vi viser til at det allerede er en tursti i området, og at denne på flere steder er på opptil 1,4 meters bredde. Turløypa kan øke allmennhetens bruk av området, i tillegg til at den vil sørge for sikker frakt av ved etter vedhogst. Det er også vektlagt at grunneier har avtale med departementet der han gis tillatelse til å utøve eller ivareta tradisjonell landbruksdrift (skog, dyrka mark og beite) og skal sikres nødvendig adkomst. Dispensasjonen gis på vilkår om at turløypa opparbeides i traséen parkvesenet foreslo etter befarung i 2023.
(8/3)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 11.09.2024. Klagen fra Øystein Frustøl datert 18.09.2024 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalter i Agder for endelig klagebehandling.»

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

«Areal- og miljøutvalget omgjør vedtak av 11.09.24. Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Det innvilges dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelse om tursti for opparbeidelse av turløype. Hensynene bak bestemmelsen om tursti blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene er klart større enn ulempene. Vi viser til at det allerede er en tursti i området, og at denne på flere steder er på opptil 1,4 meters bredde. Turløypa kan øke allmennhetens bruk av området, i tillegg til at den vil sørge for sikker frakt av ved etter vedhogst. Det er også vektlagt at grunneier har avtale med departementet der han gis tillatelse til å utøve eller ivareta tradisjonell landbruksdrift (skog, dyrka mark og beite) og skal sikres nødvendig adkomst. Dispensasjonen gis på vilkår om at turløypa opparbeides i traséen parkvesenet foreslo etter befaring i 2023.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra KRF, Høyre, FRP, PP og SP vedtatt med 8 mot 3 stemmer (Kenneth Mørk (AP), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Christine Alveberg (V)).

207/24 Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 14.11.2024
(ark.nr. 2024000074)

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

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

Eventuelt:

Repr. Roy Fardal (PP):

Status på penger som er innbetalt fra hver bolig til kommunene i forbindelse med boligbygging på Kjellandsheia, for anleggelse av nytt veikryss på gamle E-18.

By- og stedsutviklingsdirektøren svarte:

Pengene står på et bundet fond. Noen av pengene er benyttet til grunnerverv av arealer til nytt kryss og tilhørende veiforbindelser. Beløpet indeksreguleres årlig og per i dag betales det inn 112 000 kr per bolig.

Møtet hevet.

Punkt .: Behandling av utvalgssak

Punkt 196/24: Protokoll fra møte i areal- og miljøutvalget 31.10.2024

Bilag

Protokoll Areal- og miljøutvalget 31.10.2024



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024000074
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	14.11.2024	196/24

PROTOKOLL FRA MØTE I AREAL- OG MILJØUTVALGET 31.10.2024

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 14.11.2024 SAK 196/24

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner protokollen fra møte 31.10.2024. med følgende endring:

Saker til befaring var 187/24 – 190/24. Sak 186/24 ble ikke befart.
(Enst.)

18.11.2024

**Punkt 197/24: Kommunedirektørens forslag til økonomiplan 2025-2028 -
Årsbudsjett 2025 for By- og stedsutvikling**



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024026851
Saksbehandler Marit Njerne Borgenvik

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	14.11.2024	197/24

KOMMUNEDIREKTØRENS FORSLAG TIL ØKONOMIPLAN 2025-2028 - ÅRSBUDSJETT 2025 FOR BY- OG STEDSUTVIKLING

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 14.11.2024 SAK 197/24

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget tar kommunedirektørens forslag til økonomiplan 2025-2028 og årsbudsjett for 2025 for området By- og stedsutvikling til orientering.
(Enst.)

18.11.2024

Punkt 198/24: Østre Strandgate 72 - 150/1604 - Klage på rammetillatelse

Bilag

Vedlegg 1 - rammesøknad av 21.08.2024

Vedlegg 2 - protester

Vedlegg 3 - Uttalelser

Vedlegg 4 - Plan- og bygningssjefens rammetillatels av 13.09.2024

Vedlegg 5 - klage til Statsfovalter



Dato 23. oktober 2024
Saksnr.: KLAGE-24/02787-3
Saksbehandler Morten Østerud
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang

Areal- og miljøutvalget

Møtedato

14.11.2024

Østre Strandgate 72 - 150/1604 - Klage på rammetillatelse for oppgradering av Christian Holm småbåthavn.

Forslag til vedtak:

Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 13.09.2024. Klagen fra nabo datert 03.10.2024 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalter i Agder for endelig klagebehandling.

Søker: REN ARKITEKTUR AS

Tiltakshaver: KRISTIANSAND KOMMUNE ved Eiendomsavdelingen

Klager: Sameiet Østre Strandgate 66E

Sammendrag:

Saken gjelder klage på plan- og bygningssjefens vedtak av 13.09.2024, mht. oppgradering for en del av Christian Holm småbåthavn. Dette medfører fjerning av dagens stolper og wire som fortøyningsløsning med nye utriggere.

Ved godkjenning av tiltaket i rammetillatelse av 13.09.2024 i sak BYGG-24/02275 vektla plan- og bygningssjefen at § 2 i gjeldende plan mht. plankrav ikke kommer til anvendelse i dette tilfellet da tiltaket ikke anses som en vesentlig endring av småbåthavnen, da antall båtplasser blir uforandret samt at omsøkte tiltak gjelder kun en del av eksisterende småbåthavn. En har ellers vektlagt at Statsforvalteren i Agder, Kristiansand Havn KF, Parkvesenet og Ingeniørvesenet ikke hadde merknader til omsøkte tiltak.

Tiltaket er plassert i strandsonen hvor det i utgangspunktet er byggeforbud etter pbl. § 1-8. I dette tilfellet er det aktuelle området regulert til småbåthavn i gjeldende Kommunedelplan for Kvadraturen, som ble godkjent 12.02.2014. En har derfor lagt til grunn at byggeforbudet i strandsonen ikke gjelder for dette tiltaket.

Det er ingen ny bebyggelse som vil bli tilført området gjennom utformingen av tiltaket. Hovedendringen mellom eksisterende og ny løsning er at småbåthavnen vil få utriggere istedenfor wire og stolper som fortøyningsløsning. Utriggere skal monteres på eksisterende landfast mur. Teknisk infrastruktur i området vil ikke bli berørt eller endret ved utførelsen av omsøkte tiltak.

Vedtaket er påklaget av Sameiet i Østre Strandgate 66E i brev av 03.10.2024.

Klagen går på driftskostnader, støy, estetikk/kulturmiljø og biologisk mangfold.

Plan- og bygningssjefen anser at forhold mht. eventuelle driftskostnader håndteres direkte av kommunen og vil ikke påvirke naboskapet. Forhold til støy fra nye utriggere vil bli ivaretatt ved at det skal benyttes knirkfrie fester. Forhold til estetikk/kulturmiljø anses ivaretatt ved at kreosotbehandlet stolper som fjernes er antatt fra 1963, samt at utriggerne som skal benyttes har en minimalistisk innfestning som opptar minimalt med areal på muren. Dagens mur vil derfor fortsatt være synlig. Forhold til estetikk anses derfor ivaretatt for tiltaket jfr. pbl. § 29-2. Mht. biologisk mangfold og forhold til ålegress, så er dette forhold ivaretatt iht. uttalelse fra parkvesenet hvor det kommer frem at det ikke er registrert forekomst av ålegress i småbåthavnen. På bakgrunn av ovennevnte kan plan- og bygningssjefen ikke se at det er fremsatt nye momenter i klagen som gjør at vedtaket av 13.09.2024 må endres.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

- 1 Rammesøknad av 21.08.2024.
- 2 Protester
- 3 Uttalelser.
- 4 Plan- og bygningssjefens rammetillatelse av 13.09.2024
- 5 Klage på vedtaket av dato 03.10.2024.

Sakens øvrige dokumenter foreligger elektronisk

SAKSFREMSTILLING

Oversiktskart.



Gjeldende plangrunnlag.

Kommunedelplan for Kvadraturen. Godkjent 12.02.2014. Formål: Småbåthavn.

Søknaden

Søknaden gjelder oppgradering av eksisterende småbåthavn ved Christian Holm Festning. Dette medfører fjerning av dagens kreosotimpregnerte stolper fra 1963 og wire, som erstattes av utriggere som festes til dagens murvegg i småbåthavnen. Antall båt plasser endres ikke i forhold til dagens situasjon. (Se vedlegg 1)

Situasjonskart/tegning.



Nabomerknader.

Det ble mottatt nabomerknader fra Kristiansand Boligstiftelse -150/1603 og fra Sameiet i Østre Strandgate 66E-150/1601 til søknad om rammetillatelse.

Merknadene gikk blant annet på følgende forhold:

- Forhold til parkering.
 - Forhold mht. driftskostnader, støy, estetikk/kulturmiljø og biologisk mangfold.
- (se vedlegg 2)

Uttalelse fra annen myndighet.

Søknaden ble sendt på uttalelse til følgende:

- Statsforvalteren i Agder.
- Kristiansand Havn KF.
- Parkvesenet og
- Ingeniørvesenet.

Det ble ikke mottatt negative uttalelser til omsøkte tiltak.

(Se vedlegg 3)

Tiltakshavers kommentarer til merknader.

- Parkering: «I dag er forholdene i havnen slik at det per dags dato ikke er satt av p-plasser for brukerne av småbåthavnen. Vi mener at det derfor er akseptabelt at havnen oppgraderes uten tilhørende parkeringsareal ettersom antall båtplasser ikke økes som resultat av oppgraderingen. Cristian Holm båthavn er en av de mest urbane havnene i Kristiansand. Vi mener at det her er opplagt at det skal oppfordres til bruk av kollektive reisemetoder når en skal benytte seg av havnens fasiliteter.
- Driftskostnader: I merknaden påpeker sameiet en risiko for økte driftskostnader og høy vedlikeholds intervaller på uttriggerne på grunn av isgang om vinteren. Eventuelle økte driftskostnader håndteres direkte av kommunen og vil ikke påvirke naboskapet.
- Støy: Sameiet uttrykker bekymring for lyd fra uttriggerne. Kommunen har per dags dato ikke mottatt noen klager på støy fra eksisterende uttriggerne i området. I dette prosjektet er det tenkt å benytte uttriggerne med knirkefrie fester. En vil ellers bemerke at havnen er beskyttet bak to bølgebrytere hvilket resulterer i lite bevegelser i vannet. Basert på dette mener vi at ny løsning vil være tilfredsstillende med tanke på lyd.
- Estetikk/kulturmiljø: Sameiet har frykt for at kulturmiljøet i området skal forringes ved gjennomføring av tiltaket. De mener at stolpene i området er en viktig del av områdets historiske karakter. Tiltakshaver opplyser at stolpene som er i havnen i dag er kreosot behandlet stolper antatt fra 1963. Disse er derfor relativt nye sett i sammenheng med byens historie. Stolpene er ikke vernet eller regulert til bevaring i Kommuneplanen for Kvadraturen. Videre påpekes det at eksisterende natursteinsmuren i området vil bli tildekket ved monteringen av de nye uttriggerne. Utriggerne som er tenkt benyttet her har en minimalistisk innfestning som opptar minimalt med areal på muren. Muren vil derfor fortsatt være synlig i havnen.
Biologisk mangfold: Sameiet ytrer en bekymring for påvirkningen uttriggerne vil ha på en eventuell ålegressbestand. Det hevdes at skyggedannelse fra uttriggerne kan ha en påvirkning på fotosyntesen til arten. Det er ikke registrert forekomst av ålegress i havnen i dag.
Avfallshåndtering: Tiltaket skal utføres i et område hvor det i dag er forurensede grunnforhold. Dette er i form av forurenset havnebunn i havneområdet og kreosot impregnerte stolper. Ved fjerning skal dette utføres i forhold til krav til avfallshåndtering iht. avfallsregelverket. Med bakgrunn i dette vil vi i dette tiltaket ansvars-belegge rivings-arbeider og miljøsanering.
Oppsummering: Gjennom den planlagte renoveringen av småbåthavnen vil bruken av området være tilsvarende dagens situasjon. Ettersom at det allerede er etablert uttriggerne i området, vil det heller ikke tilføres nye elementer til området gjennom utførelsen av tiltaket. Etter vårt skjønn vil områdets karakter oppleves tilnærmet lik som eksisterende situasjon. Havnen vil bli mer anvendelig hvilket vi føre til positive ringvirkninger for området som et offentlig sted».

Plan- og bygnings sjefens vedtak av 13.09.2024.

Ved godkjenning av tiltaket samt forhold til naboprotester i rammetillatelse av 13.09.2024 i sak BYGG-24/02275, vektla plan- og bygnings sjefen at § 2 i gjeldende plan mht. plankrav ikke kommer til anvendelse i dette tilfellet da tiltaket ikke anses som en vesentlig endring av småbåthavnen, da antall båtplasser blir uforandret samt at omsøkte tiltak gjelder kun en del av eksisterende småbåthavn.

En har ellers vektlagt at Statsforvalteren i Agder, Kristiansand Havn KF, Parkvesenet og Ingeniørvesenet ikke hadde merknader til omsøkte tiltak.

Tiltaket er plassert i strandsonen hvor det i utgangspunktet er byggeforbud etter pbl. § 1-8. I dette tilfellet er det aktuelle området regulert til småbåthavn i gjeldende Kommunedelplan for Kvadraturen, som ble godkjent 12.02.2014. En har derfor lagt til grunn at tiltaket ikke rammes av byggeforbudet i strandsonen. Antall båtplasser blir uforandret. Det er ingen ny bebyggelse som vil bli tilført området gjennom utformingen av tiltaket. Hovedendringen mellom eksisterende og ny løsning er at småbåthavnen vil få utriggere istedenfor wire og stolper fra 1963 som er kreosotimpregnert som fortøyningsløsning. Utriggere skal monteres på eksisterende landfast mur. Teknisk infrastruktur i området vil ikke bli berørt/endret ved utførelsen av omsøkte tiltak.

På bakgrunn av ovennevnte kunne en ikke se at omsøkte tiltak ville være til vesentlig sjenanse for naboer, slik tiltaket var utformet. (Se vedlegg 4)

Klage.

Rammetillatelse av 13.09.2024 er påklaget av Sameiet Østre Strandgate 66E. Klagen er mottatt den 08.10.2024.

Klagen går på driftskostnader, støy, estetikk/kulturmiljø og biologisk mangfold. (Se vedlegg 5)

Plan- og bygnings sjefens vurdering.

Plan- og bygnings sjefen anser at forhold til klage mht. eventuelle driftskostnader håndteres direkte av kommunen og vil derfor ikke påvirke naboskapet. Forhold til støy fra nye utriggere vil bli ivaretatt ved at det skal benyttes knirk frie fester. Forhold til estetikk/kulturmiljø anses ivaretatt ved at kreosotbehandlet stolper som fjernes er antatt fra 1963, samt at uttriggerne som skal benyttes har en minimalistisk innfestning som opptar minimalt med areal på muren, dagens mur vil derfor fortsatt være synlig, Forhold til estetikk anses derfor å være ivaretatt jfr. pbl. § 29-2. Mht. biologisk mangfold og forhold til ålegress, er det iht. uttalelse fra parkvesenet av 12.09.2024 ikke registrert forekomst av ålegress i småbåthavnen. På bakgrunn av ovennevnte kan plan- og bygnings sjefen ikke se at det er fremsatt nye momenter i klagen som gjør at vedtaket av 13.09.2024 må endres.

Plan- og bygnings sjefen kan ikke se at det i klagen er anført nye momenter i saken.

Areal- og miljøutvalget anbefales å opprettholde plan- og bygnings sjefens rammetillatelse av 13.09.2024.

Saksbehandler 24.10.2024.

Punkt 199/24: 1621 Detaljregulering, Hølleveien 144 og 156 - Offentlig ettersyn

Bilag

1. Plankart, sist datert 29.10.2024
2. Bestemmelser, sist datert 29.10.2024
3. Planbeskrivelse, sist datert 16.09.2024
- 4a. Illustrasjonsplan
- 4b. Sol- skyggeanalyse
- 5a. Vurdering av trafikkstøy
- 5b. Teknisk plan
- 5c. VA-plan
- 5d. Ingeniørgeologiske vurderinger
6. Risiko- og sårbarhetsanalyse
- 5e. Flomveier
- 7a. Innspill til varsel første gang
- 7b. Innspill til varsel andre gang
- 8a. Medvirkning barn og unge - referat
- 8b. Møtereferat folkemøte 220524



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022000263
Saksbehandler Åsmund Åmdal

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	14.11.2024	199/24

1621 DETALJREGULERING, HØLLEVEIEN 144 OG 156 - OFFENTLIG ETTERSYN

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 14.11.2024 SAK 199/24

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

1. Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Hølleveien 144 og 156 med plankart sist datert 29.10.2024 og bestemmelser sist datert 29.10.2024, ut til offentlig ettersyn.
2. Før høring rettes bestemmelsene slik:
 - a) Punkt 2.1 Forstøtningsmur suppleres med:
Forstøtningsmurer skal være av naturstein. Grove stablesteiner tillates ikke.

(8/3)

Habilitet:

Repr. Roy Fardal (PP), ba utvalget vurdere sin habilitet da han er i nær familie med tiltakshaver og fratrådte under behandlingen.

Votering:

Repr. Roy Fardal (PP), ble enstemmig erklært inhabil. Repr. Bernt Erik Olsen, UAVH, tiltrådt. Fvl § 2 første ledd bokstav e), fvl § 8.

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

- «1. Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Hølleveien 144 og 156 med plankart sist datert 29.10.2024 og bestemmelser sist datert 29.10.2024, ut til offentlig ettersyn.
2. Før høring rettes bestemmelsene slik:
 - a) Punkt 2.1 Forstøtningsmur suppleres med:
Forstøtningsmurer skal være av naturstein. Grove stablesteiner tillates ikke.

MDG/SP fremmet følgende forslag:

«Areal- og miljøutvalget avviser detaljregulering for Hølleveien 144 og 156, av hensyn til jordvern.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble plan- og bygningssjefens innstilling vedtatt med 8 mot 3 stemmer (Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Magne Thorvald Bakken (SP), Christine Alveberg (V)).

18.11.2024

Punkt 200/24: Strategi for tilsynsvirksomhet etter plan og bygningsloven 2025-2029

Bilag

Vedtak byst, 27112024, Sak 178/24, Saksfremlegg - Strategi for tilsynsvirksomhet etter plan og bygningsloven 2025-2029

Strategi for tilsynsvirksomhet etter plan- og bygningsloven 2025-2029

Plan og byggs tilbakemelding på høringssvar

Høringssvar Arkicon As

Høringssvar EBA

Høringssvar Kristiansand Byggmesterforening

Høringssvar Kristiansand Håndverkerforening

Høringssvar Næringsforeningen

Høringssvar TOPO gruppen

Høringssvar Aamodt Bygg As

Høringsuttalelse Kristiansand Utbyggerforening

Veiledning_ fastsettelse av tvangsmulkt (engangsmulkt)

Veiledning_ klassifisering av størrelse på løpende tvangsmulkt (dagmulkt)



Dato 26. oktober 2024
Saksnr.: 2020067787-29
Saksbehandler Svend Åge Strisland
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe
Tone Iglebæk
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang

Areal- og miljøutvalget
Bystyret

Møtedato

14.11.2024
27.11.2024

Saksfremlegg - Strategi for tilsynsvirksomhet etter plan og bygningsloven 2025-2029

Forslag til vedtak

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

Sammendrag

Kommunen skal etter byggesaksforskriften SAK10 § 15-1 utarbeide strategi for kommunens tilsynsvirksomhet. Gjeldende strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningsloven ble godkjent for 4 år i 2020. Strategien har blitt revidert og godkjent årlig siden den gang. I tråd med regelverket må det nå utarbeides ny strategi. For å sikre bred politisk forankring skal strategien behandles og vedtas av Bystyret. Den årlige rulleringen behandles deretter av Areal- og miljøutvalget inntil ny strategi må vedtas igjen senest i 2029. Etter fremleggelse av strategien i areal- og miljøutvalget den 18.4.2024 og deretter i Bystyret den 29.5.2024 ble det besluttet at strategien skulle sendes ut på høring til parter i næringslivet/byggebransjen. Høring ble gjennomført den med frist for uttalelse den 4.10.2024. Det kom inn 8 høringsinnspill, disse er kommentert og besvart i vedlegg «Hørings svar med tilsva», og deler av innspillene er tatt med videre (se under), og er implementert i strategien.

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

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

Kommunedirektøren anbefaler at strategien godkjennes.

Vedlegg:

Strategi for tilsynsvirksomhet etter plan- og bygningsloven 2025-2029

Plan og byggs tilbakemelding på høringssvar

Høringssvar Arkicon As

Høringssvar EBA

Høringssvar Kristiansand Byggmesterforening

Høringssvar Kristiansand Håndverkerforening

Høringssvar Næringsforeningen

Høringssvar TOPO gruppen

Høringssvar Aamodt Bygg As

Høringsuttalelse Kristiansand Utbyggerforening

Veiledning_ fastsettelse av tvangsmulkt (engangsmulkt)

Veiledning_ klassifisering av størrelse på løpende tvangsmulkt (dagmulkt)

Saksutredning

Historikk

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

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

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

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

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

Krav til kommunen

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

Gjeldende tilsynsstrategi ble godkjent i 2020 etter anbefaling fra kommunerevisjonen, som i sin revisjon av tilsynsvirksomhet i kommunen i 2019 fant at kommunen ikke hadde fulgt sin lovpålagte plikt til å utarbeide en slik strategi. Strategien har blitt revidert og godkjent av politisk utvalg årlig siden den gang. Strategien gjaldt for perioden 2020 til 2024. Ny strategi erstatter denne og gjelder fra 2025 til 2029, med årlige revideringer som godkjennes av areal- og miljøutvalget.

Høring av strategi for tilsynsvirksomhet

Det ble i bystyret den 29.5.2024 vedtatt at strategi for tilsynsvirksomhet i Kristiansand kommune skulle sendes ut på høring til involverte parter i byggebransjen og næringslivet i Kristiansand kommune.

Bystyrets vedtak:

«Bystyret sender saken tilbake til administrasjonen for utsendelse av saken til høring blant partene i arbeidslivet, ansattes og andre aktører, foreninger og organisasjoner innen byggebransjen. Dette slik at saken deretter kan bli bearbeidet og sluttbehandlet i bystyret.»

Strategien ble sendt ut til høring med frist for høringsuttalelse den 4.10.2024. Det er innkommet 8 hørings svar som kommenteres i vedlegg – Hørings svar med til svar.

Plan og bygg tar alle høringsuttalelser til etterretning og gjennomfører følgende i strategien og/eller rutiner:

- Økt fokus på dialog gjennom prosessene. Helst muntlig for deretter å følge dette opp med brev eller epost
- Tidlig tilbakemelding og tidlig beskjed om mulig tilsyn.
- Fokus på praktisk gjennomføring av tilsyn.
- Fokus på «det store bildet» i tilsynene.
- Halvårlige/årlige evalueringsmøter med bransjen.
- Tilbakeholdenhet med å føre tilsyn med fagområder hvor det er gjennomført uavhengig kontroll

Endringer

I ny strategi er det endringer, både på et overordnet plan da kommunen skal prioritere tilsynsdelen av virksomheten i større grad enn tidligere, og ved div. andre mindre endringer for de forskjellige sakstyper. Det er også inntatt flere punkter etter høring av strategien.

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

Byggeplasztilsyn - Milepælstilsyn

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

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

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

- Tilsyn ved søknad om tillatelse/søknadsprosess
Her tas tilsyn med prosjekteringen, tegninger, krav i plan, bestemmelser eller andre kommunale forhold, ansvarsforhold osv.
- Tilsyn ved søknad om igangsettingstillatelse
Her vil tilsyn med kvalifikasjoner og kvalitetssikringssystemer, ansvarsbelegging i byggesaken, tegnings- eller produksjonsunderlag, produktilsyn mv. være aktuelt.
- Tilsyn med foretakenes avviksbehandling
Tilsyn med at foretakene registrerer og lukker avvik.
- Tilsyn med ferdig grunnmur eller plate på mark
Tilsyn med plassering av byggverk, både i marka og i høyde.
- Stedlig tilsyn med utførelse av branntetting/brannsikring

Stedlig tilsyn for å se til at branntetting er gjennomført i tråd med prosjektering og lovverk. Kan også være aktuelt å sjekke at rømningsveier, slokkeanlegg og brannvarslingssystemer mv. er utført iht. produksjonsunderlaget.

- Tilsyn ved tett tak eller ferdig fasade
Tilsyn med om oppbygning av tak eller vegger er i tråd med produksjonsgrunnlaget og om fasaden er tett. Her er produkttilsyn med vinduer, taktekkingsmaterialer osv. aktuelt
- Tilsyn ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest
Her vil tilsyn med plassering, tilgjengelighet/universell utforming, sikkerhet i bruk/brann og rømning, krav til uteområder og tilsyn med FDV-dokumentasjon være aktuelt.

Målet er at bygg føres opp med best mulig kvalitet. Tilsyn kan også bidra til å luke ut useriøse foretak, og avverge avvik/byggefeil på det mest gunstige tidspunktet. Byggefeil utgjør store summer årlig (ca.19-20 milliarder årlig), samtidig som rettingsprosesser er veldig tidkrevende når avvik skal rettes når noe er ferdig bygd.

Det skal gis tilbakemelding om at det vil gjennomføres denne type tilsyn så tidlig som mulig i prosessen, helst allerede i forhåndskonferanse, senest ved søknad. Det skal legges opp til utstrakt dialog gjennom hele prosessen.

Tilsyn generelt

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

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

Ulovlighetsoppfølging

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

Prioriteringen vil vurderes ut fra følgende (fra strategien)

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

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

lovgivningen skal sikre. Ofte vil dette gjelder mindre tiltak i omfang og alvorlighetsgrad. Dette er en prosessledende beslutning, som ikke kan påklages.

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

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

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

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

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

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

Sanksjoner

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

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

Det er ingen foreldelsesfrister for adgangen til å gi pålegg. Det er svært tidkrevende å skulle dokumentere en del gamle tiltak og kommunen kan utøve skjønn i slike saker. Det kan være feil og mangler også i offentlige arkiv. For å sikre oppfyllelsen av pålegg, kan kommunen følge opp med tvangsmulkt (dagmulkt/engangsmulkt) eller forelegg (lite brukt). Tvangsmulkt har som formål å påvirke den ansvarlige til å etterleve et pålegg om retting eller stans. Den ilegges som et engangsbeløp, en løpende mulkt eller en kombinasjon av disse. Tvangsmulkt er et enkeltvedtak som kan påklages. Dersom pålegget gjennomføres innen fastsatt frist, påløper det ikke tvangsmulkt. Ved ferdig retting etter tidsfristens utløp, kan det bes om nedsettelse eller frafallelse av mulkten.

Fastsettelse av størrelse på tvangsmulker

Størrelse på tvangsmulker settes av hver enkelt kommune på bakgrunn av felles praksis med andre sammenlignbare kommuner og anbefalinger fra direktoratet for byggkvalitet. Kommunens gjeldende størrelse på total sum av tvangsmulker ble godkjent i forbindelse

med godkjenning av Strategi for tilsyn og ulovlighetsoppfølging som gjaldt fra 2020-2024. Ved gjennomgang av de siste års saker ser vi at størrelsen, spesielt for dagmulkt til privatpersoner, har vært i høyeste laget. Det har i noen saker blitt veldig store summer for enkelte mindre tiltak. Det er imidlertid viktig at mulktene settes høyt i tiltak hvor det er fare for liv og helse, og disse bør derfor beholdes på dagens nivå. Størrelse på mulkt til foretak endres ikke, mens det foreligger nedsettelse for de fleste tiltak for privatpersoner med i snitt opptil 50% på både engangsmulkt og løpende dagmulkt.

Overtredelsesgebyr

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

Områder som videreføring fra forrige strategi

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

Videre ser man at det er viktig å følge opp foretak ift. kompetansekrav for å unngå feil og mangler. Tilsyn med disse områdene vil derfor også bli videreført. Samarbeid med andre etater, myndigheter og instanser har blitt bedre og bedre i løpet av forrige periode, og dette ønskes utvidet og formalisert i enda større grad fremover.

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

Ansvarsforhold/hjemmel for oppfølging:

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

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

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

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

Det kan tidvis fremstå i lokale medier som om Kristiansand kommune bruker mye ressurser på ulovlighetsoppfølging. En av våre utfordringer er at tilsynsrapportene og oppfølgingen av disse ikke krever spesielt arbeid fra medienes side da de bruker kommunens tekst og foto. Oppslagene synes å fenge publikum, og nesten alle saker blir

offentliggjort. Det vil i kommende periode bli vurdert hvorvidt selve rapportene kan unntas offentlighet da de ofte inneholder foto tatt i private omgivelser.

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

Det anbefales at Strategi for tilsynsvirksomhet etter plan- og bygningsloven med vedlegg (veiledning for fastsettelse av tvangsmulkt) godkjennes. Strategien og veilederne vil da ha politisk forankring, og vil gjelde fra og med bystyrets vedtaksdato frem til nytt vedtak i 2029.

Svend-Åge Strisland
Saksbehandler/tilsynsleder
26.10.2024

Punkt 201/24: 1501 Detaljregulering, Vardåsveien/Haumyrveien - Sluttbehandling

Bilag

Vedtak byst, 27112024, Sak 177/24, 1501 Detaljregulering, Vardåsveien/Haumyrveien - Sluttbehandling

1 Plankart 30.10.2024

2 Reguleringsbestemmelser 30.10.2024

3 Planbeskrivelse rev PB 29.10.2024

4 Situasjonsplan 21.03.2023, rev 29.10.2024

5 Perspektiver 251024

6 Begrenset høring, oppsummering og kommenterte merknader

7 Offentlig ettersyn, oppsummering og kommenterte merknader

8 Sol- og skyggeanalyser basert på materialet til begrenset høring jan 2024

9 snitt 24.10.24

10 Notat overvann 13.08.2024

11 Kart flomveier 28.06.2024

12 Merknader offentlig ettersyn

13 Merknader begrenset høring januar 2024

14 Vann og avløpsplan, 25.03.2021

15 Støyrapport, 02.07.2021

16 Barn og unge, 28.10.2021

17 ROS Sjekkliste, 06.04.2021



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020008209
Saksbehandler Åsmund Åmdal

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	14.11.2024	201/24
2 Bystyret	27.11.2024	177/24

1501 DETALJREGULERING, VARDÅSVEIEN/HAUMYRVEIEN - SLUTTBEHANDLING

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 14.11.2024 SAK 201/24

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

1. Bystyret vedtar detaljregulering for Vardåsveien og Haumyrveien med plankart og bestemmelser sist datert 30.10.2024.
2. Bystyret viser til retningslinjer for kommunens utbyggings- og boligpolitikk og anmoder byutviklingsdirektøren om å fremlegge en utbyggingsavtale. (Enst.)

18.11.2024

Punkt 202/24: Ivaretagelse av konvensjonen om rettigheter til personer med funksjonsnedsettelse i Kristiansand kommune”

Bilag

Vedtak Eldre, 11112024, Sak 47/24, Ivaretagelse av konvensjonen om rettigheter til personer med funksjonsnedsettelse i Kristiansand kommune”

Vedtak OPPV, 05112024, Sak 56/24, Ivaretagelse av konvensjonen om rettigheter til personer med funksjonsnedsettelse i Kristiansand kommune”

Vedtak Form, 20112024, Sak 109/24, Ivaretagelse av konvensjonen om rettigheter til personer med funksjonsnedsettelse i Kristiansand kommune”

Vedtak RPF, 11112024, Sak 67/24, Ivaretagelse av konvensjonen om rettigheter til personer med funksjonsnedsettelse i Kristiansand kommune”

Vedtak byst, 27112024, Sak 171/24, Ivaretagelse av konvensjonen om rettigheter til personer med funksjonsnedsettelse i Kristiansand kommune”

Vedtak HELSEUTV, 12112024, Sak 66/24, Ivaretagelse av konvensjonen om rettigheter til personer med funksjonsnedsettelse i Kristiansand kommune”



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024006864
Saksbehandler Tor Kydland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Oppvekstutvalget	05.11.2024	56/24
2 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	11.11.2024	67/24
3 Eldrerådet	11.11.2024	47/24
4 Helseutvalget	12.11.2024	66/24
5 Areal- og miljøutvalget	14.11.2024	202/24
6 Formannskapet	20.11.2024	109/24
7 Bystyret	27.11.2024	171/24

IVARETAKELSE AV KONVENSJONEN OM RETTIGHETER TIL PERSONER MED FUNKSJONSNEDESETTELSE I KRISTIANSAND KOMMUNE”

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 14.11.2024 SAK 202/24

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

Bystyret tar saken til orientering.
(Enst.)

18.11.2024

Punkt 203/24: Kommuneplanens arealdel for Kristiansand - mindre endring

Bilag

Vedtak Form, 20112024, Sak 113/24, Kommuneplanens arealdel for Kristiansand - mindre endring

Vedtak byst, 27112024, Sak 180/24, Kommuneplanens arealdel for Kristiansand - mindre endring

A3_Temakart_2_Kvikkleire_-_aktsomhetskart_REVIDERT_16_07_24



Dato 18. oktober 2024
Saksnr.: 2024015737-10
Saksbehandler Marit Eik
Godkjent av Jan Erik Lindjord
Tone Iglebæk
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang

Areal- og miljøutvalget
Formannskapet
Bystyret

Møtedato

14.11.2024
20.11.2024
27.11.2024

Kommuneplanens arealdel for Kristiansand - mindre endring

Forslag til vedtak

1. I samsvar med plan- og bygningslovens §11-17 vedtar bystyret mindre endring av endring av kommuneplanens arealdel vedtatt i bystyret 28.2.2024.
 - a. Temakart T2-kvikkleire datert 31.10.2023 erstattes med nytt kart datert 16.07.2024.
 - b. Kommuneplanbestemmelse §12 pkt. 2 byggegrense mot kommunalt VA-nett utgår.
2. Bystyret delegerer myndigheten til å vedta mindre endring av kommuneplanens arealdel, etter plan- og bygningsloven §11-17, til formannskapet.

Sammendrag

Etter at kommuneplanens arealdel ble vedtatt i bystyret 28.2.24 (sak 23/24) er det kommet opp tre forhold som kommunedirektøren anbefalte å endre i sak til formannskapet 4.9.2024

Anbefalingen gjaldt:

- oppdatering av temakart T2-kvikkleire i samsvar med nytt aktsomhetskart fra NVE som viser potensielle kvikkleireområder
- kommuneplanbestemmelse §12 pkt. 2 byggegrense mot kommunalt VA-nett foreslås å utgå
- presisering av kommuneplanbestemmelse § 31 pkt. 3 om akvakulturområder

De to første endringene medfører redusert saksbehandling og vil gi reduserte kostnader for søkere. Den tredje endringen gjelder en presisering av hvilke områder som er omfattet av bestemmelsen.

Formannskapet vedtok i møte 4.9.2024 (sak 76/24) å sende endringen på begrenset høring. Hver enkelt endring ble sendt på høring til berørte offentlige myndigheter med høringsfrist 10.10.2024.

Det er kommet 4 høringsuttalelser til endringene.

- **Temakart T2 kvikkleire** – NVE og Statsforvalteren i Agder har ingen merknader til denne endringen.
- **Kommuneplanbestemmelse §12 pkt. 2 byggegrense mot kommunalt VA-nett** – Endringen berører kun kommunens egne interesser.
- **Presisering av kommuneplanbestemmelse § 31 pkt. 3 om akvakulturområder** – presiseringen gjelder bestemmelsesområde for Oksøy havbeiteområde utenfor Flekkerøy. Kystverket, Statsforvalteren og Fiskeridirektoratet har uttalt seg til endringen.

Kommunedirektøren vurderer at endringene til punkt 1 og 2 faller inn under reglene i plan- og bygningsloven §11-17 om mindre endring av kommuneplanens arealdel og anbefaler at endringene knyttet til temakart T2-kvikkleier og oppheving av kommuneplanbestemmelsen §12 om byggegrense til VA-nett vedtas som mindre endring.

Kommunedirektøren anbefaler ikke å endre kommuneplanbestemmelsen §31 knyttet til bestemmelsesområde #4, som gjelder for hummerhavbeite lokalitet 34377 Oksøy. Kommunedirektøren viser til at areal- og miljøutvalget i møte 12.09.2024 (sak 158/24) enstemmig anbefalte Agder fylkeskommune å avslå søknaden om forlenget konsesjon for hummerhavbeite ved Oksøy, bystyrets enstemmige vedtak i sak 149/24, 30.10.2024 om forslag til utvidelse av fredningsområder for hummer til blant annet å omfatte området avsatt til havbeite for hummer ved Oksøy og til merknader i høringsuttalelser om mindre endringer av kommuneplanens arealdel fra Fiskeridirektoratet og Statsforvalteren.

Fiskeridirektoratet uttaler at det kan være grunn til å vurdere ytterligere presiseringer, eller grundigere vurdere om den foreslåtte presiseringen egentlig er nødvendig og viser til at eksisterende akvakulturlokaliteter gjelder for det som det er gitt tillatelse til etter akvakulturloven. Statsforvalteren uttaler at eventuelt havbeiteområde bør konsekvensutredes i forbindelse med revisjon av kommuneplanen og gir faglig råd om at det, dersom bestemmelsesområdet #4 skal opprettholdes, gis en egen bestemmelse der det angis at det er et område for havbeite for hummer, og hvor det angis når bestemmelsesområdet skal opphøre.

Det går fram av veiledningen til kommuneplanens arealdel at planendringen må behandles som en ordinær planendring dersom berørte myndigheter er mot en slik endring. Hverken Statsforvalteren eller Fiskeridirektoratet uttaler eksplisitt at de er imot den foreslåtte endringen, men begge har merknader knyttet til forslag til endring. Kommunedirektøren vurderer at ytterligere vurderinger og endringer av bestemmelsene vil kunne medføre behov for ny høring.

Delegering av myndighet til å vedta mindre endringer av kommuneplanens arealdel.

I plan- og bygningsloven §11-17 går det fram at *Kommunestyret kan delegerer myndighet til å vedta mindre endringer i planen i samsvar med kommunelovens regler.* Slik delegering ble ikke vurdert da bystyret vedtok gjeldende delegasjonsreglement.

I planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel pkt. 6.6 framgår det at det kan være aktuelt å gjøre justeringer av kommuneplanens arealdel uten å ta opp hele planen til vurdering. Enkelte endringer vil kunne komme inn under plan- og bygningslovens vilkår for mindre endring av kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren anbefaler at vedtak av mindre endringer av kommuneplanens arealdel delegeres til formannskapet, som er kommunens planutvalg for kommuneplansaker.

Vedlegg:

A3_Temakart_2_Kvikkleire_-_aktsomhetskart_REVIDERT_16_07_24

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Etter at kommuneplanens arealdel ble vedtatt i bystyret 28.2.24 (sak 23/24) er det kommet opp tre forhold som kommunedirektøren anbefalte å endre i sak til formannskapet 4.9.2024. Anbefalingen gjaldt:

- oppdatering av temakart T2-kvikkleire i samsvar med nytt aktsomhetskart fra NVE som viser potensielle kvikkleireområder
- kommuneplanbestemmelse §12 pkt. 2 byggegrense mot kommunalt VA-nett foreslås å utgå
- presisering av kommuneplanbestemmelse § 31 pkt. 3 om akvakulturområder

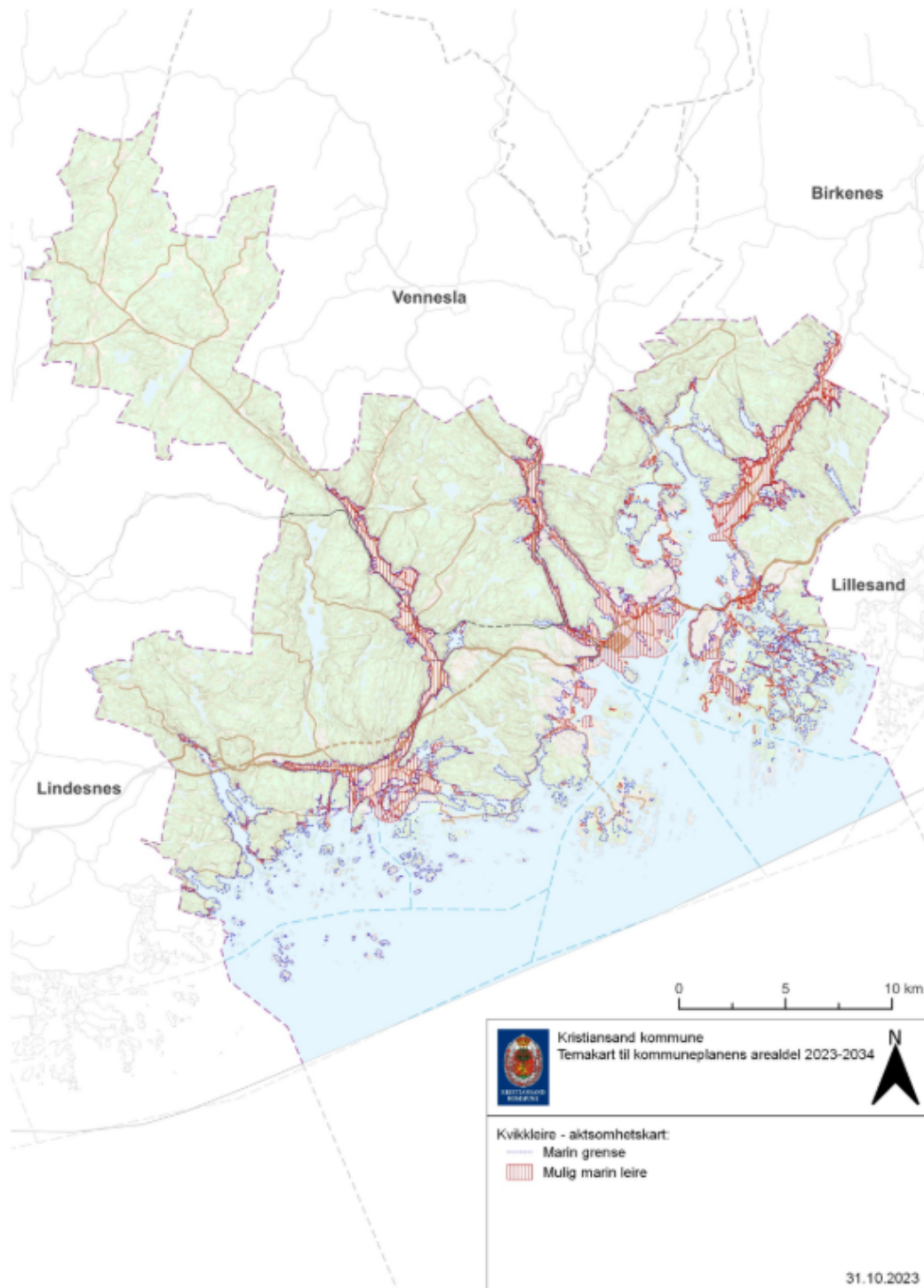
Formannskapet vedtok i sak 76/24, 4.9.2024 å sende endringen på begrenset høring. Hver enkelt endring ble sendt på høring til berørte offentlige myndigheter med høringsfrist 10.10.2024.

Gjeldende kommuneplan

Temakart kvikkleire

1. I kommuneplanens arealdel er de registrerte kvikkleiresonene vist som hensynssone (faresone – ras- og skredfare) i plankartet. Her er det ikke foreslått endring. Temakart - T2-kvikkleire, som foreslås erstattet, viser aktsomhetsområdene med potensiell kvikkleire. Temakartet inngår i planbeskrivelsen og digitale kart og er gjort juridisk bindende gjennom kommuneplanbestemmelse §34 sikkerhet mot naturfare pkt. 1 og 2. *1. Temakart T1-skred, T2-kvikkleire og T3-flom skal legges til grunn for alle planer og tiltak.*
2. *Innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire temakart 2, skal faren for område-skred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVE`s veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.*

Temakart 2: Kvikkleire - aktsomhetskart



Byggegrense kommunalt VA-nett

Kommuneplanens arealdel har slik bestemmelse §12 pkt. 2 om byggegrense fra VA-nett:
Avstand fra bebyggelse og konstruksjon til kommunale vann-, overvann- og avløpsledninger (VA- anlegg) skal være minimum 4 m.

Kommuneplanbestemmelse om akvakulturområder

Kommuneplankartet inneholder tre områder med eksisterende lokaliteter for akvakultur. To eksisterende permanente akvakulturlokaliteter på Kalholmen og Herøya er vist både på plankartet og i temakartet. I tillegg viser temakartet to punkter for oppdrett av taskekrabbe og hummer på Hattesteinen på Flekkerøy og et areal for hummerhavbeite

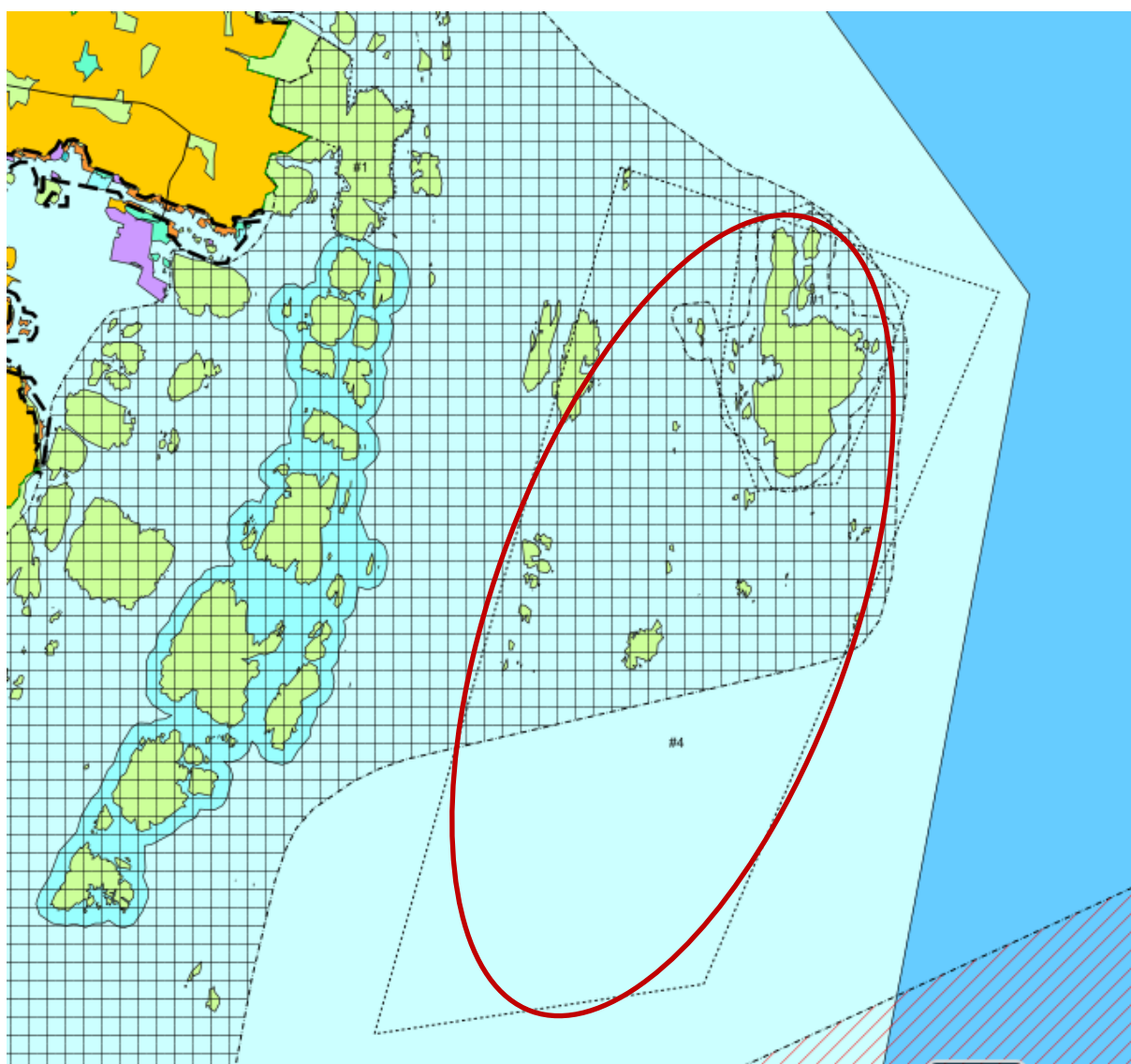
utenfor Flekkerøy. Hummerhavbeiteområdet utenfor Flekkerøy er vist med bestemmelsesområde #4 i plankartet. Området hadde tillatelse til 1.7.2024 og er et flerbruksområde. Flekkerøyhummer SA har søkt Fylkeskommunen om fornyet konsesjon og har fått midlertidig tillatelse fram til 30.11.2024.

Kommuneplanbestemmelsene §31 omhandler bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Pkt. 3 i bestemmelsen som omhandler akvakultur er slik:

Akvakulturområder (pbl 11-11 nr 7)

Eksisterende akvakulturlokaliteter gjelder kun for skjell og skalldyr og kan ikke tas i bruk til andre arter (laks og ørret) dersom eksisterende virksomhet opphører.

Ved en inkurie er det ikke presisert i bestemmelsen at denne gjelder områdene vist med akvakulturformål og bestemmelsesområde #4.



Området #4 er her markert med rød ellipse i kommuneplankartet.

Juridisk grunnlag

Plan- og bygningsloven § 11-17 omhandler endring og oppheving av kommuneplanens arealdel.

Loven åpner for at endringer av kommuneplanens arealdel kan vedtas som *mindre endring*. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter.

Det går fram av veiledningen til kommuneplanens arealdel at:

Dersom berørte myndigheter er mot en slik endring, må planendringen behandles som en ordinær planendring. Forvaltningslovens regler om at saken skal være tilstrekkelig opplyst før vedtak fattes, gjelder.

Ingen av de berørte myndighetene har merknader til oppdatering av temakart T2-kvikkleire i samsvar med nytt aktsomhetskart fra NVE. Oppheving av bestemmelsen berører ingen offentlige myndigheter utover kommunen selv.

Med bakgrunn i høringsuttalelsene vurderer kommunedirektøren at endring av temakart T-2 kvikkleire og oppheving av kommuneplanbestemmelse §12 pkt. 2 kan gjennomføres som mindre endring av kommuneplanens arealdel i samsvar med reglene i pbl §11-17.

Kommunedirektøren er i tvil om endring av kommuneplanbestemmelse § 31 pkt. 3 om akvakulturområder kan vedtas som mindre endring. Hverken Statsforvalteren eller Fiskeridirektoratet utaler eksplisitt at de er imot den foreslåtte endringen, men begge har merknader knyttet til forslag til endring. Kommunedirektøren vurderer at ytterligere vurderinger og endringer av bestemmelsene vil kunne medføre behov for ny høring og behandles som vesentlig endring av kommuneplanens arealdel.

Økonomiske konsekvenser

Oppdatering av temakart kvikkleire har ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen, men endringene vil medføre at færre områder i kommunen må utredes for områdeskred. Dette vil gi redusert saksbehandlingstid samt reduserte kostnader for utbyggere.

Det å ta ut §12 pkt. 2 om byggegrense gir redusert saksbehandling for kommunen og er en økonomisk gevinst for søkere fordi de slipper å betale kr. 18.000 i gebyret for behandling av dispensasjon fra kommuneplanebestemmelsen. Det er ikke gebyr for dispensasjon fra standard abonnementsvilkår.

Presisering av bestemmelse §31 pkt. 3 har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Begrenset høring – oppsummering av høringsuttalelser og vurdering

Forslag om mindre endring av kommuneplanens arealdel ble sendt på begrenset høring 10.09.2024 med høringsfrist 10.10.2024. Det er kommet 4 høringsuttalelser til endringene. Høringsuttalelsene oppsummeres her temavis.

Temakart T2 kvikkleire – NVE (brev datert 2.10.2024) og Statsforvalteren i Agder (brev datert 10.10.2024) har ingen merknader til denne endringen.

Administrasjonens vurdering

Temakart T2 - kvikkleire datert 31.10.2023 er basert på aktsomhetskart for potensiell kvikkleire utarbeidet av NVE. Kartet er gjort juridisk bindende gjennom kommuneplanbestemmelse §34 sikkerhet mot naturfare. Bestemmelsen ble tatt inn i kommuneplanen etter høring, som løsning på innsigelse til høringsforslaget fra NVE. NVE sin innsigelse var begrunnet med at sikkerhet mot naturfare ikke var godt nok ivaretatt i plankart og bestemmelser. NVE har i ettertid oppdatert aktsomhetskartet for potensiell kvikkleire som ligger til grunn for temakart T2-kvikkleire. Siden temakartet er en del av de juridiske plandokumentene, anbefaler kommunedirektøren at temakart T2-kvikkleire erstattes med nytt oppdatert kart.

Kommuneplanbestemmelse §12 pkt. 2 byggegrense mot kommunalt VA-nett –

Endringen berører kun kommunens egne interesser. Ingen har omtalt endringen i sine uttalelser.

Administrasjonens vurdering

Forbud mot tiltak nærmere kommunalt vann- og avløpsnett enn 4 meter er

ivaretatt både som kommuneplanbestemmelse, §12 pkt. 2 og i standard abonnementsvilkår for vann og avløp slik:

Offentlige (kommunale) vann- og avløpsanlegg skal ikke overbygges. Ny bebyggelse, inklusive garasjer og støttemurer, skal ikke plasseres slik at den er til ulempe for drift og vedlikehold av offentlige vann- og avløpsanlegg. Slik bebyggelse skal ha en avstand til offentlige vann- og/eller avløpsanlegg på minst 4 meter. Ved vannledninger større enn 300 mm er minimumavstanden 5 meter.

Dette innebærer at tiltak nærmere VA-ledninger enn 4 meter må behandles både som dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsene etter plan- og bygningsloven, og som dispensasjon fra standard abonnementsvilkår.

I kommunens veiledning til standard abonnementsvilkår framgår det at dispensasjoner fra avstandskravene kan kun gis unntaksvis etter en helhetsvurdering av saken. Det skal være tungtveiende grunner til at det gis dispensasjon. Det er ikke mulighet til å klage på avgjørelsen som er fattet av vann- og avløpsavdelingen. Grunnen er at søknaden blir behandlet av ingeniørvesenet v/vann- og avløpsavdelingen i kraft av å være ledningseier og ikke som offentlig myndighetsutøver.

Dobbelt behandling av dispensasjon både fra kommuneplanbestemmelsen og fra standard abonnementsvilkår for vann- og avløp medfører ekstra saksbehandlingsressurser, økt saksbehandlingstid og ekstra kostnader for søkere. Kommunedirektøren vurderer at kommunens interesser er tilstrekkelig ivaretatt i standard abonnementsvilkår og anbefaler å oppheve kommuneplanbestemmelse §12 pkt. 2 - byggegrense mot kommunalt VA-nett.

Presisering av kommuneplanbestemmelse § 31 pkt. 3 om akvakulturområder

Presiseringen gjelder bestemmelsesområde for Oksøy havbeiteområde utenfor Flekkerøy. Kystverket (brev datert 25.09.2024), Fiskeridirektoratet (brev datert 9.10.2024) og Statsforvalteren (brev datert 10.10.2024) har uttalt seg til endringen.

Kystverket har ingen merknader til saken.

Fiskeridirektoratet minner om at det kan være et potensiale i andre typer akvakulturaktivitet enn laks, ørret og regnbueørret f.eks. tang, tare, tunikater (kappedyr) og pigghuder som sjøpølser. Det skjer en stadig utvikling innenfor teknologi og nye driftsformer mv. De viser også til nasjonale forventninger om å sette av tilstrekkelige og egnede nye arealer for akvakultur gjennom oppdaterte regionale og kommunale planer for kystområdene.

Videre uttaler Fiskeridirektoratet at det kan være grunn til å vurdere ytterligere presiseringer, eller grundigere vurdere om den foreslåtte presiseringen egentlig er nødvendig. Mener kommunen f.eks. at eksisterende områder avsatt til akvakulturformål samt bestemmelsesområde #4, i tilfelle opphør, ikke skal gjelde for alle andre arter enn skjell og skalldyr, eller kun utelukke laks og ørret? Eksisterende akvakulturlokaliteter gjelder ellers for det som det er gitt tillatelse til etter akvakulturloven.

Statsforvalteren viser til areal og miljøutvalget sitt vedtak sak 128/24, 12.09.2024 og mener det er uklart hvorfor kommunen søker å endre kommuneplanens bestemmelser knyttet til en virksomhet som ikke lenger er ønskelig. Endringen fremstår å stå i motstrid til vedtaket. I vedtaket ber areal- og miljøutvalget fylkeskommunen om å avslå søknaden om forlenget konsesjon for hummerhavbeitet og ber Fiskeridirektoratet gjennomføre høring om endring av hele eller deler av hummerhavbeiteområdet til fredningsområde for hummer.

Statsforvalteren stiller også spørsmål ved det plantekniske grepet om å vise hummerhavbeitelokaliteten som et bestemmelsesområde innenfor område avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. De viser blant annet til

bestemmelsene §31 pkt. 1 *Formålet gjelder flerbruksområde i sjø for natur, friluftsliv, ferdsel, farled og fiske. Etablering av akvakultur er ikke tillatt.*

Statsforvalteren bemerker også at bestemmelsesområde #4 ikke er konsekvensutredet, og er i liten/ingen grad omtalt i forbindelse med høring/offentlig ettersyn av forslaget til ny kommuneplan. Statsforvalteren har med bakgrunn i bestemmelse §31. pkt. 1 lagt til grunn at det ikke ble åpnet opp for akvakultur i hovedformålet bruk og vern av sjø og vassdrag. Etter Statsforvalteren sin vurdering bør et eventuelt slikt havbeiteområde utenfor Flekkerøy, herunder utstrekningen av dette, konsekvensutredes i forbindelse med revisjon av kommuneplanen.

Statsforvalteren viser også til at skjærgården utenfor Flekkerøy har store allmenne interesser og verdier, blant annet for fritidsfiske, som friluftslivsområde og som et viktig område for sjøfugl i Oksøy naturreservat. Etter deres vurdering bør slike naturreservater ikke inngå i områder for akvakultur, mtp. potensiell konflikt med sjøfugl, herunder ferdselsforbud.

Avslutningsvis gir Statsforvalteren faglig råd om at det, dersom bestemmelsesområdet #4 skal opprettholdes, gis en egen bestemmelse der det angis at det er et område for havbeite for hummer, og hvor det angis når bestemmelsesområdet skal opphøre.

Administrasjonens vurdering

Tillatelse til hummerhavbeiteområdet utenfor Flekkerøy ble gitt i brev fra Agder fylkeskommunen i 01.02.2014. Tillatelsen ble gitt for 10 år. I forkant av vedtaket ble det gjennomført egen behandling etter bestemmelsene i havbeiteforskriften, med offentlig ettersyn og behandling av kommunen og offentlige sektormyndigheter.

Området inngikk ikke i kommuneplanen 2011. I kommuneplanen 2024 er området med tillatelse til hummerhavbeite vist med bestemmelsesområde #4 i plankartet. Bestemmelsesområdet ble ikke konsekvensutredet i kommuneplanens arealdel fordi dette var et eksisterende område utredet etter havbeiteforskriften. Ved en inkurie er det ikke presisert i bestemmelsen § 31 pkt. 3 at denne gjelder for områdene vist med akvakulturformål og bestemmelsesområde #4.

I høringssak om mindre endring av kommuneplanens arealdel (formannskapssak 76/24, 04.09.2024) anbefalte kommunedirektøren at bestemmelsen presiseres slik:

Akvakulturområder (pbl 11-11 nr 7)

Eksisterende akvakulturlokaliteter gjelder kun for skjell og skalldyr og kan ikke tas i bruk til andre arter (laks og ørret) dersom eksisterende virksomhet opphører.

Bestemmelsen gjelder for områder avsatt til eksisterende akvakulturformål i plankartet og bestemmelsesområde #4.

Areal- og miljøutvalget behandlet sak om fornyet konsesjon for Flekkerøyhummer SA etter formannskapets vedtak om begrenset høring av mindre endring av kommuneplanens arealdel. Utvalget fattet slik enstemmige vedtak (sak 128/24, 12.09.2024):

1. a) Kristiansand kommune ber Agder fylkeskommune avslå søknaden om forlenget konsesjon for havbeite ved Oksøy, fordi virksomheten nå er annerledes enn det man fikk konsesjon til i 2014.

Bedriften fikk havbeitekonsesjon med mål om å sette ut 400 000 hummer-yngel i havet årlig, men dette har de gått bort fra. Nå kjøper de noen hummer på Fiskebrygga og selger eksklusive hummerfiskerettigheter.

b) Kristiansand kommune vil foreslå for Fiskeridirektoratet at de gjennomfører en høringsrunde om hele eller deler av havbeite-området ved Oksøy egner seg til å omgjøres til et hummerfredningsområde.

Bystyret behandlet sak om forslag til utvidelse av fredningsområder for hummer i Kristiansand som sak 149/24, 30.10.2024. Bystyret vedtok enstemmige om å anmode Fiskeridirektoratet om å igangsette en prosess med inkluderende høring for å etablere

flere hummerfredningsområder områder i Kristiansand blant annet området avsatt til havbeite for hummer ved Oksøy.

Som det framgår av oppsummeringen av høringsuttalelsene har både Statsforvalteren og Fiskeridirektoratet merknader til endringen.

Fiskeridirektoratet uttaler at det kan være grunn til å vurdere ytterligere presiseringer, eller grundigere vurdere om den foreslåtte presiseringen egentlig er nødvendig og viser til at eksisterende akvakulturlokaliteter gjelder for det som det er gitt tillatelse til etter akvakulturloven.

Statsforvalteren uttaler at eventuelt havbeiteområde bør konsekvensutredes i forbindelse med revisjon av kommuneplanen og gir faglig råd om at det, dersom bestemmelsesområdet #4 skal opprettholdes, gis en egen bestemmelse der det angis at det er et område for havbeite for hummer, og hvor det angis når bestemmelsesområdet skal opphøre.

Delegering av myndighet til å vedta mindre endringer av kommuneplanens arealdel.

I plan- og bygningsloven §11-17 går det fram at *Kommunestyret kan delegere myndighet til å vedta mindre endringer i planen i samsvar med kommunelovens regler.* Slik delegering ble ikke gjennomført da bystyret vedtok gjeldende delegasjonsreglement.

I planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel pkt. 6.6- *Delvis revisjon av kommuneplanens arealdel* framgår det at det kan være aktuelt å gjøre justeringer av kommuneplanens arealdel uten å ta opp hele planen til vurdering.

Utviklingen av samfunnet skjer raskt og ny kunnskap om enkelte tema kan medføre at det er aktuelt å gjøre justeringer av kommuneplanens arealdel uten å ta opp hele planen til vurdering. Det legges opp til revisjon av kommuneplanens arealdel på utvalgte tema ved behov. For eksempel kan det være aktuelt å vurdere endringer av kommuneplanens arealdel dersom det kommer ny kunnskap eller føringer om klimagassreduksjon eller klimatilpasning, eller når veinormalen blir oppdatert.

Kommunedirektøren vurderer at enkelte endringer av kommuneplanens arealdel vil kunne komme inn under plan- og bygningslovens vilkår for mindre endring etter §11-17, og anbefaler at vedtak av mindre endringer av kommuneplanens arealdel delegeres til formannskapet, som er kommunens planutvalg for kommuneplansaker. Endringer som ikke tilfredsstillir kravene til mindre endring i §11-17 vil kreve full planbehandling med høring og offentlig ettersyn og vedtak i bystyret.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

1. Kommunedirektøren anbefaler mindre endring av kommuneplanens arealdel på to områder. Endringene gjelder:
 - oppdatering av temakart T2-kvikkleiere i samsvar med nytt aktsomhetskart som viser potensielle kvikkleireområder, fra NVE
 - kommuneplanbestemmelse §12 pkt. 2 byggegrense mot kommunalt VA-nett foreslås å utgå
2. Kommunedirektøren anbefaler ikke mindre endring med presisering av kommuneplanbestemmelse § 31 pkt. 3 om akvakulturområder.
3. Kommunedirektøren anbefaler at mindre endring av kommuneplanens arealdel i samsvar med vilkår i plan- og bygningslovens §11-17 delegeres til formannskapet.

Punkt 204/24: Valg av renseløsning for Søgne og Songdalen

Bilag

Vedtak byst, 27112024, Sak 181/24, Valg av renseløsning for Søgne og Songdalen

Vedlegg A - Lilletvedt, Terje. Renseløsning for Søgne og Songdalen

Vedlegg B - Sweco. Høllen Renseanlegg Kostnadskalkyle

Vedlegg C - Tranvåg, Øystein. Notat Grovkalkyle avløpsløsning Høllen



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024025483
Saksbehandler Torleif Jacobsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	14.11.2024	204/24
2 Bystyret	27.11.2024	181/24

VALG AV RENSELØSNING FOR SØGNE OG SONGDALEN

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 14.11.2024 SAK 204/24

Areal- og miljøutvalgets innstilling:

Bystyret vedtar å lede avløpsvannet fra Søgne og Songdalen til rensing på Odderøya renseanlegg. Det etableres pumpestasjon i Solta/Høllen og sjøledning derfra til Bredalsholmen pumpestasjon.
(Enst.)

Administrasjonen bes om å komme tilbake med en sak om hvordan kommunen kan legge til rette for lokal næringsstoffsirkulasjon og alternativer til vannklosett, både i eksisterende bygg og nybygg.
(6/5)

Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

«Bystyret vedtar å lede avløpsvannet fra Søgne og Songdalen til rensing på Odderøya renseanlegg. Det etableres pumpestasjon i Solta/Høllen og sjøledning derfra til Bredalsholmen pumpestasjon.»

MDG fremmet følgende tilleggsforslag:

«Administrasjonen bes om å komme tilbake med en sak om hvordan kommunen kan legge til rette for lokal næringsstoffsirkulasjon og alternativer til vannklosett, både i eksisterende bygg og nybygg.»

Voteringer:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

MDG sitt tilleggsforslag ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Andreas Jacobsen (FRP), Atle Aasen (KRF), Sigrid Moseid Øverland (KRF), Roy Fardal (PP), Christine Alveberg (V)).

18.11.2024

Punkt 205/24: Gravane 8 - 150/342 - Fiskebasaren - søknad om dispensasjon

Bilag

1. Situasjonkart
2. Plantegning
3. Fasadetegninger
4. Søknad om dispensasjon
5. Nabomerknad
6. Tilsvar til nabomerknad
7. Uttalelse fra ingeniørvesenet
8. Uttalelse fra parkvesenet



Dato 21. oktober 2024
Saksnr.: BYGG-24/01775-9
Saksbehandler Håkon Andre Arnesen
Godkjent av Arne Kjell Brunnes
Venke Moe

Saksgang
Areal- og miljøutvalget

Møtedato
14.11.2024

Gravane 8 - 150/342 - Fiskebasaren - søknad om dispensasjon

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget avslår søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense og arealformålene torv/gangareal/plasser/bryggeareal, gang- og sykkelveg/fortau og kjøreveg, jf. plan og bygningsloven § 19-2. Areal- og miljøutvalget finner at hensynene bak planen fra blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for innvilgelse av dispensasjon foreligger ikke, og dispensasjon kan derfor ikke innvilges. Det vises til begrunnelsen i saksfremlegget.

Sammendrag

Søknaden omfatter søknad om dispensasjon for utvidelse av Fiskebrygga mot nord og vest. Tilbygg mot vest er beskrevet som nytt inngangsparti. Nytt inngangsparti er i strid med regulert byggegrense i form av bygningssymbol og arealformål torv/gangareal/plasser/bryggeareal. Det vurderes at omsøkt tilbygg begrenser arealet som i planen er avsatt til allmenn adkomst og bruk av arealet, ved at passasjen mellom byggene innsnevres. Etter en samlet vurdering vurderer plan og bygningssjefen at hensynet bak byggegrense og arealformål blir vesentlig tilsidesatt.

Tilbygg mot vest er beskrevet som midlertidige boder i tilknytning til varemottak mot vei. Det er i søknaden ikke angitt hvor lenge man ser for seg at den midlertidige boden skal være oppført, utover at man vil avvente ny plan for Lagmannsholmen. Nye boder er i strid med regulert byggegrense i form av bygningssymbol i plankartet og i strid med arealformål gang- og sykkelvei/fortau og kjøreveg. Det er igangsatt planarbeid for Lagmannsholmen som vil kunne påvirkes dersom det innvilges dispensasjon. Plan- og bygningssjefen har etter en samlet vurdering vurdert at hensynet bak byggegrense og arealformål blir vesentlig tilsidesatt.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder
Sign.

Vedlegg:

1. Situasjonkart
2. Plantegning
3. Fasadetegninger
4. Søknad om dispensasjon
5. Nabomerknad
6. Tilsvar til nabomerknad
7. Uttalelse fra ingeniørvesenet
8. Uttalelse fra parkvesenet

SAKSFREMSTILLING

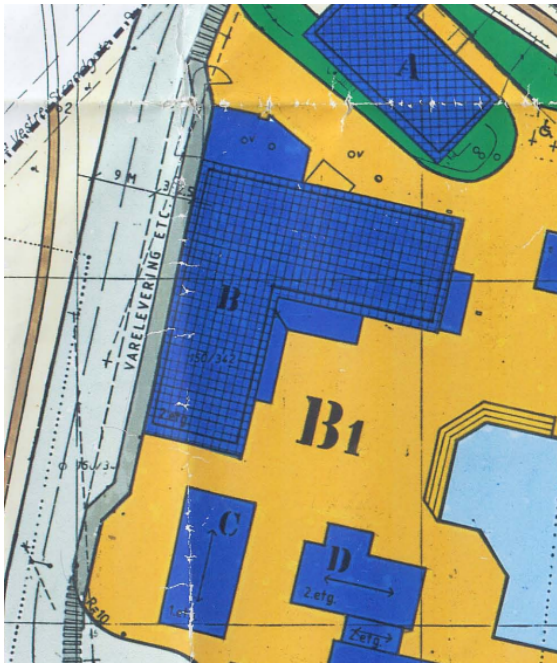
Oversiktskart



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen for Kristiansand kommune.

Området omfattes av reguleringsplan for Gravanekanalen med tilstøtende havnearealer. Plan nr. 629. Vedtatt 03.03.1993. Formål: Forretning, kontor m.v.



Tiltakseiendommen er bygg B i reguleringsplanen

Området omfattes også av kommunedelplan for Kvadraturen og vester havn, del 1 – kvadraturen 2011-2022. Plan nr. 1264. Vedtatt 12.02.2014. Formål: Sentrumsformål.

Eksisterende forhold

Eksisterende bygningsvolum følger reguleringsplanens angitte bebyggelse (bygg B i plankartet). Det er i dag etablert betongfendere og gjerder mot vei på byggets fasade vest som går ut over arealformål gang- og sykkelvei/fortau og kjøreveg.



Byggets nordside, mot øst



Byggets nordside, mot vest



Byggets vestside, mot nord



Byggets vestside, mot sør

Søknaden

Søknad om rammetillatelse og dispensasjon ble mottatt den 17.06.2024, med utfyllende dokumentasjon mottatt frem til og med den 16.10.2024.

Det søkes om:

1. Innvendig ombygging av del av Fiskebasaren, fra tidligere salgsareal til serveringsareal. Tiltaket krever ikke søknad om dispensasjon.
2. Tilbygg med ny adkomsthall på fasade mot nord. Tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål torv/gangareal/plasser/bryggeareal, og dispensasjon fra byggegrense.
3. Tilbygg med boder på fasade mot vest. Tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål gang og sykkelveg/fortau og kjøreveg, og dispensasjon fra byggegrense.

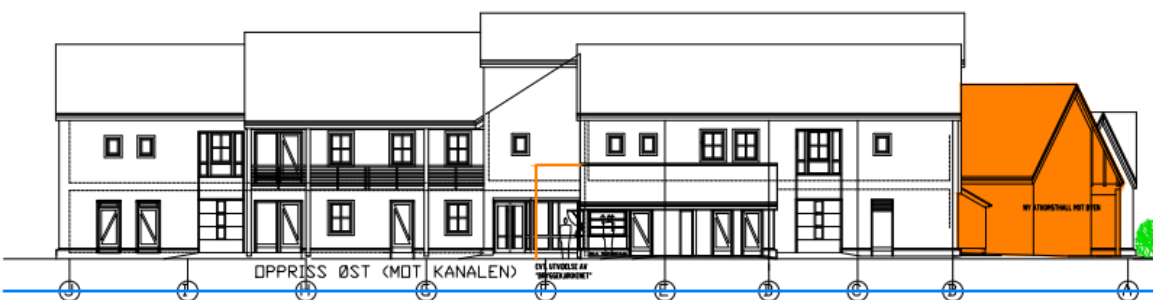
Situasjonskart



Tegninger



15



Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden har vært oversendt parkvesenet og ingeniørvesenet for uttalelse.

Parkvesenet har inngitt uttalelse den 15.08.2024. Parkvesenet skriver blant annet at:
«Nytt inngangsparti med adkomst hall kan bidra til å gjøre dagens gjennomgang med preg av å være en skyggefull bakside, mer opplevelsesrik og attraktiv, og gi grunnlag for mer bruk av smauet, noe som bidrar til å skape et tryggere sted. Samtidig er gjennomgangen smal og vil bli adskillig smalere ved at nybygget trekkes så langt ut i smauet. Virkningen av innsnevring forsterkes ved at det ligger et klassisk trappeanlegg langs motstående fasade. Det er ønskelig om tilbygget kunne trekkes noe tilbake, slik at det også ble anledning til å videreføre eksisterende grøntanlegg her»

«Vestsiden hvor det er lagt opp til midlertidige boder vil etterhvert henvende seg mot nye bystrukturer på Lagmannsholmen. Fremvist illustrasjon forholder seg ikke verken til dagens situasjon eller gjeldende regulering, og er derfor noe forvirrende i forhold til reelt «Disponibelt areal». Det er ønskelig på sikt, å begrense vare levering her til et mindre areal, slik at ikke hele fasaden fremstår som en bakside med varelevering. Tiltaket er midlertidig og utviklingen på Lagmannsholmen ligger langt frem i tid, men det er uansett viktig at bodene fører til mer interessant arkitektur og oversiktlige, trygge forhold både for varelevering og myke trafikanter. Det bør vurderes om det holder med to boder. Ideen med å føre en gjennomgående trerekke ned i området er Parkvesenet positiv til, men som sagt, her blir det viktig med god koordinering med fremtidig utvikling av Lagmannsholmen.»

Ingeniørvesenet har inngitt uttalelse den 09.09.2024.

«Det ser ut til at alle tilbyggene kommer nærmere offentlig vannledning enn 4,0 m. Søknad om dispensasjon fra gjeldende avstandskrav må sendes til Vann- og avløpsavdelingen, se vedlegg.

Midlertidige bod på areal regulert til vei/fortau kan aksepteres forutsatt at de fjernes hvis kommunen krever det for ombygging av eksisterende veiareal, etablering av fortau, e.l.»

Merknader

Det foreligger nabomerknad fra Næringsmegleren AS på vegne av Reinhardsen & Co AS.

Det er i merknaden blant annet vist til dagens drift på fiskebrygga med tre aktører. Det vises i merknaden til at det vil være en katastrofe om man nå fra kommunens sin side skulle gi tillatelse til en bruksendring hvor Fiskebasarens areal blir redusert. Når det gjelder forslaget til etablering av ny adkomsthall mot nord, er man prinsipielt positiv til dette, men dette forutsetter at arealene blir en del av selve Fiskebasaren og tatt i bruk til utvikling av denne.

De skriver blant annet at:

«Vi tror imidlertid tiden er moden for å ta opp reguleringsplanen til revisjon, da spesielt for denne delen av området. Fiskebrygga - og i særdeleshet Fiskebasaren - er et av Kristiansands aller viktigste arealer. Skal man utvikle denne videre som angitt foran, bør dette skje ihht. plan og hvor aktuelle aktører som bl.a. turistnæringen blir hørt i planarbeidet.»

Det vises til merknaden i sin helhet.

Tilsvar til merknader

Søknaden er vedlagt tilsvar til nabomerknaden der det er angitt at tiltakshaver Kristiansand Havn er kjent med at det eksisterer ulike interesser mellom konkurrerende virksomheter innenfor Fiskebasaren. Og at de aktuelle arealene er klare for oppussing etter 30 års drift. De er uenige i at foreslåtte tiltak vil bygge ned Fiskebasaren, slik leietaker hevder. Deres oppfatning er at foreslåtte tiltak, som tar i bruk arealer som i dag er overflødige, er fremtidsrettet og vil bidra til økt attraktivitet. Det vises til at

bruksendringen ikke krever dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. De tror heller ikke tiden er moden for revisjon av gjeldende reguleringsplan.

Det vises til tilsvaret i sin helhet.

Plan- og bygnings sjefens vurdering

Plan- og bygnings sjefen har vurdert at bruksendring som omsøkt ikke er i strid i reguleringsplanen, og således ikke er avhengig av dispensasjon. Denne delen av søknad inngår derfor ikke av dispensasjonsbehandlingen som fremmes her.

Tilbygg mot nord og vest er i strid med reguleringsplanen og er avhengig av en dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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

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

Bakgrunn for dispensasjonen og søkers begrunnelse for dispensasjon

- Planlagt bebygd areal er i dag kun tilknyttet nordlig gangatkomst til Fiskebasaren
- Trafikal atkomst, varelevering, etc. er hensyntatt ved at utformingen av tilbygget ikke innsnevrer tilkomsten til innenfor liggende funksjoner.
- Planlagt tiltak vil gi inngang til Fiskebasaren bedre synlighet.
- Arealet vil medføre mulighet for et langt større tilbud mot kundene enn kun dagens salgfunksjon.
- Leietakerne i Fiskebasaren har stort behov tilbygg av låsbare boder ved sine områder for vareleveranser på fasade mot vest.
- Områdene er i dag allerede tatt i bruk ved midlertidige og flyttbare betongfundamenter og rekkverk.
- Bodene er på søknadstegningene merket som midlertidige, da atkomst og generell logistikk på Fiskebasaren må vurderes og utvikles i takt med forestående reguleringsplan for Lagmannsholmen, og utviklingen av denne.
- Dette fortauet er imidlertid aldri etablert, da gangtrafikken er ledet gjennom Fiskebryggas torv og gangarealer.
- Området er i dag kun brukt til varelevering for Fiskebasarens leietakere.
- I forbindelse med utarbeidelse av ny reguleringsplan for området er det fremsatt ønske om forlengelse av Østre Strandgate til Lagmannsholmen. Planlagt tiltak vil ikke, etter vår oppfatning, ha konsekvens for dette ønske.

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

Hensynet bak veiformål:

Veiformål skal ivareta arealer som sikrer opprettelse og vedlikehold av veier tilpasset behovet i området. I dette ligger det også arealer langs veien for snø opplag, veivedlikehold og ferdsel for myke trafikanter. På denne måten ivaretas sikkerheten i forhold til ferdsel på og langs veien. Arealer avsatt til veiformål er vurdert i forhold til nåværende og til fremtidig bruk av området.

Hensynet bak torv/gangareal/plasser:

Arealformålet torv/gangareal/plasser/bryggeareal skal ivareta bilfrie arealer. Arealene skal ivareta gode møteplasser og oppholdsarealer tilpasset alle typer brukere. Videre skal arealene ivareta sikker gangareal med tilstrekkelig rom, lys og luft. Det er viktig at arealene har tilstrekkelig areal til å ivareta sin funksjon.

Byggegrense:

Hensynet bak byggegrensen i reguleringsplanen er å sikre en ubebygde sone mellom ulike arealformål. I gjeldende reguleringsplan er den ubebygde sonen mellom eksisterende bebyggelse og torv, gangareal, plasser og bryggeareal, samt sjøen. Byggegrensen skal også ivareta estetiske kvaliteter som lokalisering av bebyggelse og bevaring av terreng og vegetasjon.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Omsøkte dispensasjoner omfatter utvidelse av bygget mot nord i form av ny adkomsthall, og ny boder på fasade vest. Ny adkomsthall er i strid med arealformål torv/gangareal/plasser/bygger, samt byggegrense i reguleringsplanen. Boder mot vest er i strid med veiformålet og byggegrense i reguleringsplanen. Veiformålet omfatter gang- og sykkelveg/fortau og kjøreveg.

Adkomsthall mot nord

Bygget følger mot nord regulert bygningskropp der bygget har en skrånende form langs areal regulert til torv/gangareal/plasser/bryggeareal. Byggegrensen sammenfaller med formålsgransen. Arealformål torv/gangareal/plasser/bryggeareal skal ivareta adkomst mellom byggene ned mot bygger ved sjøen. Omsøkt tilbygg blir i sin helhet liggende innenfor arealformålet torv/gangareal/plasser/bryggeareal, og avviker fra dagens skrånede form ved at tilbygget bryter siktlinjen langs bygget. Parkvesenet har i sin uttalelse inngitt negativ uttalelse til omfanget av tiltaket, og at dette begrenser bredden på arealet.



Eksisterende bygningsvolum følger reguleringsplanens angitt utstrekning. Omsøkt tiltak mot nord blir på bakgrunn av dette en ny praksis når det gjelder byggegrense. Nytt tilbygg komme i konflikt med eksisterende kommunale VA-ledninger og brannkum. På mottatt tegninger er brannkum og kommunale ledninger flyttet ut i fra bygget. Videre er eksisterende privat VA-ledning mot sydøst flyttet og forlenget. Det foreligger pr i dag ikke aksept fra ingeniørvesenet for nå viste løsning.

Plan og bygningssjefen vurderer at både hensynet bak byggegrense i planen og arealformålet torv/gangareal/plasser/bryggeareal blir vesentlig tilsidesatt som følge av omsøkt tiltak.

Boder mot vest

Bygget følger mot vest regulert bygningskropp. Byggegrensen sammenfaller med formålsgransen. Tilstøtende arealformål er veiformål, der den delen som ligger inntil bygget er regulert til gang- og sykkelveg/fortau, med tilstøtende areal regulert til kjøreveg. Arealet er i dag begrenset av betongfendere og gjerder, uten at plan og bygningssjefen kan se at dette tidligere er godkjent. Parkvesenet har i sin uttalelse blant annet vist til at det er ønskelig at tiltaket reduseres slik at ikke hele fasaden får uttrykk som bakside av bygget. Ingeniørvesenet har i sin uttalelse gitt tilbakemelding om at midlertidige bod på areal regulert til vei/fortau kan aksepteres forutsatt at de fjernes hvis kommunen krever det for ombygging av eksisterende veiareal, etablering av fortau, e.l.

Fiskebrygga er omfattet av pågående områderegulering for Lagmannsholmen, og det vil på bakgrunn av dette være uheldig om man nå dispensasjoner fra gjeldende plan for tiltak som vil kunne påvirke det pågående planarbeidet ved at man tillater tilbygg i strid med gjeldend plan, selv om disse i utgangspunktet omsøkes som midlertidige. Skal bodene stå i mer enn 2 år vil disse måtte omsøkes og godkjennes som permanente tiltak.

Plan og bygningssjefen vurderer at både hensynet bak byggegrense i planen og arealformålene gang- og sykkelveg/fortau og kjøreveg blir vesentlig tilsidesatt som følge av omsøkt dispensasjon.

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

Punkt 206/24: Kystveien 526A – Klage på avslag turløype

Bilag

Klage på avslag for opparbeidelse av turløype

Kystveien 526A - GB 79/28, avslag på dispensasjon - turløyper

Kystveien 526A - 79/28, varsel om avslag

Søknad om dispensasjon fra formål

Uttalelse fra parkvesenet

Maildialog med Trond Johansson

Neighbor remarks

Neighbor remarks

Neighbor remarks

Neighbor remarks

Neighbor remarks

Neighbor remarks

Neighbor remarks

Site plan

Tegning ny plan



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024022349
Saksbehandler Roger Olsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	14.11.2024	206/24

KYSTVEIEN 526A – KLAGE PÅ AVSLAG TURLØYPE

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 14.11.2024 SAK 206/24

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget omgjør vedtak av 11.09.24. Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Det innvilges dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelse om tursti for opparbeidelse av turløype. Hensynene bak bestemmelsen om tursti blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene er klart større enn ulempene. Vi viser til at det allerede er en tursti i området, og at denne på flere steder er på opptil 1,4 meters bredde. Turløypa kan øke allmennhetens bruk av området, i tillegg til at den vil sørge for sikker frakt av ved etter vedhogst. Det er også vektlagt at grunneier har avtale med departementet der han gis tillatelse til å utøve eller ivareta tradisjonell landbruksdrift (skog, dyrka mark og beite) og skal sikres nødvendig adkomst. Dispensasjonen gis på vilkår om at turløypa opparbeides i traséen parkvesenet foreslo etter befaring i 2023.
(8/3)

Forslag:

Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:

«Areal- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 11.09.2024. Klagen fra Øystein Frustøl datert 18.09.2024 tas ikke til følge. Saken oversendes Statsforvalter i Agder for endelig klagebehandling.»

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

«Areal- og miljøutvalget omgjør vedtak av 11.09.24. Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Det innvilges dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelse om tursti for opparbeidelse av turløype. Hensynene bak bestemmelsen om tursti blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene er klart større enn ulempene. Vi viser til at det allerede er en tursti i området, og at denne på flere steder er på opptil 1,4 meters bredde. Turløypa kan øke allmennhetens bruk av området, i tillegg til at den vil sørge for sikker frakt av ved etter vedhogst. Det er også vektlagt at grunneier har avtale med departementet der han gis tillatelse til å utøve eller ivareta tradisjonell landbruksdrift (skog, dyrka mark og beite) og skal sikres nødvendig adkomst. Dispensasjonen gis på vilkår om at turløypa opparbeides i traséen parkvesenet foreslo etter befaring i 2023.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble forslaget fra KRF, Høyre, FRP, PP og SP vedtatt med 8 mot 3 stemmer (Kenneth Mørk (AP), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Christine Alveberg (V)).

18.11.2024

Punkt 207/24: Referatsaker til møte i areal- og miljøutvalget 14.11.2024

Bilag

Amfenesveien - gbnr, 423_50 - Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om oppføring av småbåthavn

Fjellroveien 17 - gbnr 14_302 - Statsforvalterens behandling av klage over kommunens vedtak om byggesaksgebyr

Holta 9A - gbnr 2_802 - Statsforvalterens behandling av klage over godkjenning av søknad om bolig

Lille kartemyrvei 14, 16 og 18 - gbnr 151_2964, 2965, 2966 - Statsforvalterens behandling av klager på byggetillatelse

Utbyggingsprogram 2025-2028 - vedtak av program

Songdalsvegen 224 mfl - mindre endring - tomt 2 - høring

Vardåsveien 81, 85 og del av gbnr 58_1 - mindre endring - høring



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024000074
Saksbehandler Thore Granheim

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	14.11.2024	207/24

REFERATSAKER TIL MØTE I AREAL- OG MILJØUTVALGET 14.11.2024

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 14.11.2024 SAK 207/24

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

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

18.11.2024