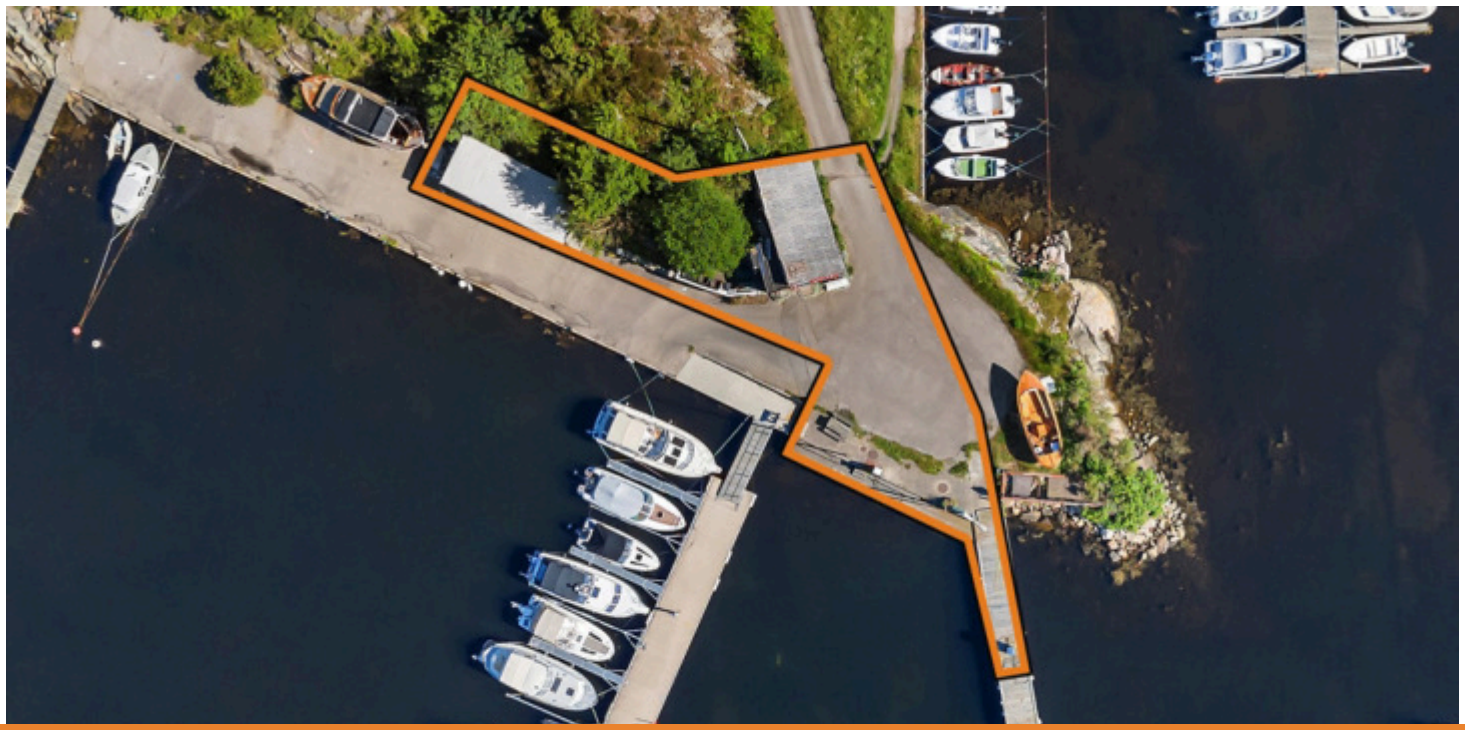
KRISTIANSAND S

FRAMNESVEIEN 7A

Kuholmen Marina v/Bertes | Godkjent reguleringsplan for nytt servicebygg, marina og kiosk



Prisantydning: 6 500 000,- + omk.

exbo

Meglers kommentar

Kuholmen Marina

Godkjent reguleringsplan for nytt servicebygg, marina og kiosk.

Rett ved populære Bertesbukta

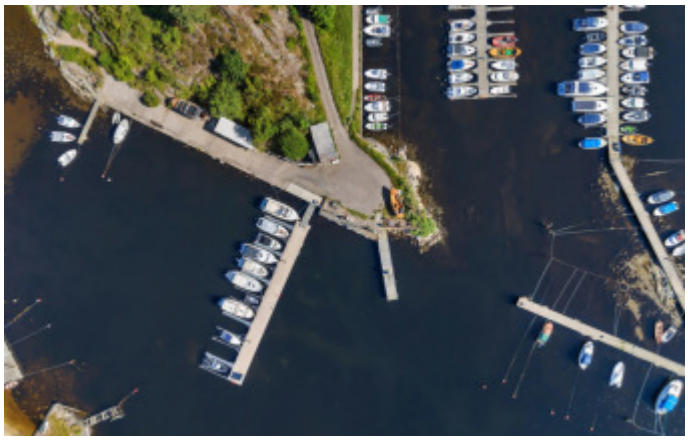
Perfekt anledning for den som drømmer om å drive marina og servicebygg rett ved en av byens største båthavner.

Se tekst i salgsoppgave og vedlegg i prospekt for detaljer.

Adresse	Framnesveien 7A
Prisantydning	6 500 000,-
Omkostning	163 740,-
Totalpris	6 663 740,-
P-rom	1 kvm
Byggeår	1955
Tomt	609 kvm

Kontaktperson i Exbo:
Terje Skaara
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
Telefon: 98 28 03 49
Mail: ehe@exbo.no

INNHOLD



4. Salgsoppgave

270. Boligkjøperforsikring

272. Budskjema

EXBO SØRLANDET AS avd. Kristiansand
Markens gate 3A
4610 Kristiansand s
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

Adresse

Framnesveien 7A
4632 Kristiansand s

Kontaktperson

Terje Skaara, Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
Mob: 98 28 03 49

Type eiendom

Næringsbygg

Byggeår

1955

Matrikkel

Gnr. 152 bnr. 153 i Kristiansand kommune

Oppdragsnummer

1-24-0298

Hjemmelshaver

Allan Gustav Classon

Adkomst

Se kart

Beliggenhet

Nydelig beliggende rett ved Kuholmen kommunal båthavn og Bertesbukta.

Tomt

Festet tomt på ca 609 kvm.

Festeavgift kr. 16 640 pr år p.t. baserrt på tomteverdi kr 320 000,-

Bortfester er Kristiansand Kommune.

Festeavgiften reguleres hvert år.

Overdragelse krever samtykke fra bortfester.

Tidsbegrenset festekontrakt med utløpsår 2062

Det er spesielle bestemmelser i festekontrakten vedr bl.a. regulering av festeavgiften og rett til fornyelse. Ny eier må være klar over at festeavgiften vil bli regulert ut fra flere kriterier enn en vanlig festekontrakt. Interessenter oppfordres til å ha gjennomgang av betingelser i festekontrakten med profesjonell bistand før budgivning.

Arealer og fordeling per etasje

Se vedlagte tegninger for nytt bygg som er regulert inn på tomten.
Det legges til grunn at dagens bygningsmasse er i så dårlig forfatning at denne kondemneres og rives av ny eier.

Reguleringsforhold

Eiendommen ligger under reguleringsplan for ROLIGHEDEN, FANTHOLMEN OG KUHOLMSBUKTA stadfestet 12.06.2002, med revidering 30.05.2021 og mindre endring 16.06.2022 som sak nr 128/22

Det foreligger tidsbegrensninger for oppføring av ny bygning på eiendommen i festekontrakten.

Se forøvrig pkt "Andre opplysninger" lenger ned i denne salgsoppgaven.

Innhold

Se vedlagte tegninger for nytt bygg som er regulert inn på tomten.
Det legges til grunn at dagens bygningsmasse er i så dårlig forfatning at denne kondemneres og rives av ny eier.

Vei, vann, kloakk

Fester har rett og plikt til å anlegge infrastruktur (VA, vei og lignende) som må til for å bygge marinaen, ref festekontrakten.

Offentlige avgifter

Dagens eiendomsskatt utgjør kr 1325,- pr år.

Ved riving og bygging av nytt anlegg fastsettes avgifter av kommunen og avfall sør når nytt bygg oppføres. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Servitutter

På eiendommen er det tinglyst:

2023/191684-2/200
FESTEKONTRAKT - VILKÅR TINGLYST
21.02.2023 21:00
GJELDER FRA DATO: 01.12.2022
TOMTEVERDI: NOK 320.000
ÅRLIG FESTEAVGIFT: NOK 16.000
Bestemmelser om regulering av leien
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Fremfeste skal godkjennes av bortfester

Pengeheftelser i festerett
2023/191684-2/200
FESTEKONTRAKT - VILKÅR TINGLYST
21.02.2023 21:00
GJELDER FRA DATO: 01.12.2022
TOMTEVERDI: NOK 320.000
ÅRLIG FESTEAVGIFT: NOK 16.000
Bestemmelser om regulering av leien
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Fremfeste skal godkjennes av bortfester
Gjelder feste

2023/191684-3/200 BESTEMMELSE OM DELEFORBUD TINGLYST
21.02.2023 21:00

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:KRISTIANSAND KOMMUNE
Org.nr: 820852982
Gjelder feste

2023/191684-4/200 ERKLÆRING/ AVTALE TINGLYST
21.02.2023 21:00
RETTIGHETSHAVER:KRISTIANSAND KOMMUNE
Org.nr: 820852982
Bestemmelse om benyttelse
Gjelder feste

2023/191684-5/200 BESTEMMELSE OM REKKVERK, AUTOVERN, GRAVESKRÅNINGER M.V. TINGLYST
21.02.2023 21:00
RETTIGHETSHAVER:KRISTIANSAND KOMMUNE
Org.nr: 820852982
Gjelder feste

2023/191684-6/200 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/ KABLER TINGLYST
21.02.2023 21:00
RETTIGHETSHAVER:KRISTIANSAND KOMMUNE
Org.nr: 820852982
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av anlegg
Gjelder feste

2023/191684-7/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK TINGLYST
21.02.2023 21:00
RETTIGHETSHAVER:KRISTIANSAND KOMMUNE
Org.nr: 820852982
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av anlegg
Gjelder feste

2023/191684-8/200 BESTEMMELSE OM GJERDE TINGLYST
21.02.2023 21:00
Gjelder feste

2023/191684-9/200 BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/ STIKKRENNER TINGLYST
21.02.2023 21:00
Gjelder feste

2023/191684-10/200 ERKLÆRING/ AVTALE TINGLYST
21.02.2023 21:00
RETTIGHETSHAVER:KRISTIANSAND KOMMUNE
Org.nr: 820852982
Bestemmelse om antenner
Gjelder feste

2023/191684-11/200 BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/ HUSEIERFORENING TINGLYST
21.02.2023 21:00
Gjelder feste

2023/191684-12/200 BESTEMMELSE OM BYGGEFRIST TINGLYST
21.02.2023 21:00
RETTIGHETSHAVER:KRISTIANSAND KOMMUNE
Org.nr: 820852982
Gjelder feste

2023/191684-14/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT TINGLYST
21.02.2023 21:00
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:KRISTIANSAND KOMMUNE
Org.nr: 820852982
Rettighetshaver allmennheten
Gjelder feste

Grunndata

1958/448-2/93 OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN TINGLYST
05.02.1958
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

2020/482760-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TINGLYST
01.01.2020 00:00

2023/33778-1/200 AREALOVERFØRING TINGLYST
10.01.2023 21:00
AREAL OVERFØRT FRA:Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1444

Rettigheter på andre eiendommer

Rettigheter på 4204-152/1444 i eiendomsrett
2023/191684-13/200 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST
21.02.2023 21:00
:Knr:4204 Gnr:152 Bnr:153 F

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Foreligger ikke p.t. på denne eiendommen.

Finansiering

Exbo er delvis eiet av Søgne og Greipstad sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no

Energiattest

Boligen er energimerket og har fått energimerke . Energiattesten kan fås ved henvendelse til megler

Alt. Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A_G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

Ligningsverdi

Ligningsverdi som primærbolig kr per
Ligningsverdi som sekundærbolig kr per

Andre opplysninger

Det forutsettes at kjøper er profesjonell part dersom det ikke tar forbehold om noe annet. Kjøper plikter å sette seg inn i festekontrakten og dens bestemmelser, samt reguleringsplanen og status på prosessen vedr godkjenning av ny marina.

Lenke til saksinnsyn hos kommunen:
https://opengov.360online.com/Cases/KRSANDEBYGG/Case/Details/213026?documentID=1395099

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Lovverk

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på

budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.
Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Hvitvasking

Iht. Lov av 6. mars 2009 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmeglere pålagt å foreta legitimasjonskontroll av kunden og/eller eventuelle rettighetshavere til objektet. Dersom legitimasjonskontroll ikke kan gjennomføres, har megler plikt til å stanse transaksjonen. Dersom kjøper ikke medvirker til at legitimasjonskontroll kan gjennomføres, har megler plikt til ikke å gjennomføre det økonomiske oppgjøret mellom partene. Ved mistanke om at transaksjonen har tilknytning til en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler har dessuten plikt til å undersøke nærmere/melde ifra til Økokrim ved indikasjon på mistenkelige transaksjoner uten at selger og kjøper underrettes om dette.

Meglers vederlag og utlegg

Oppgjørsgebyr (Kr.5 500)
Exboneringspakke (Kr.13 500)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.500)
Presentasjonspakke (Kr.16 900)
Servitutter (Kr.240)
Spørregebyr elektronisk grunnbok (Kr.576)
Provisjon (forutsatt salgssum: 6 500 000,-) (Kr.162 500)
Totalt kr. (Kr.199 716)

Prisantydning

6 500 000,-

Beregnet totalkostnad

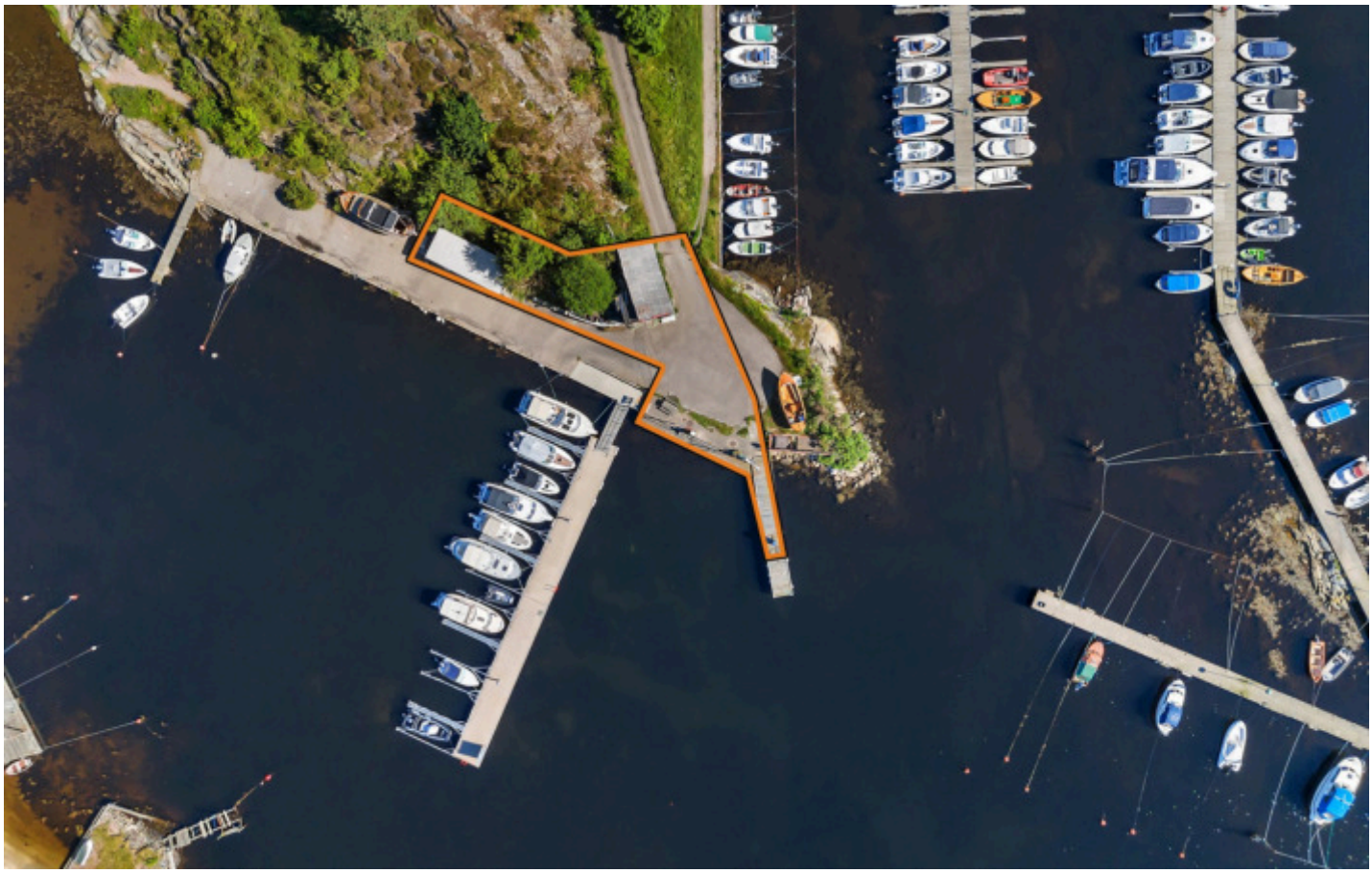
6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
162 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 500 000,-))
---
163 740,- (Omkostninger totalt)
---
6 663 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

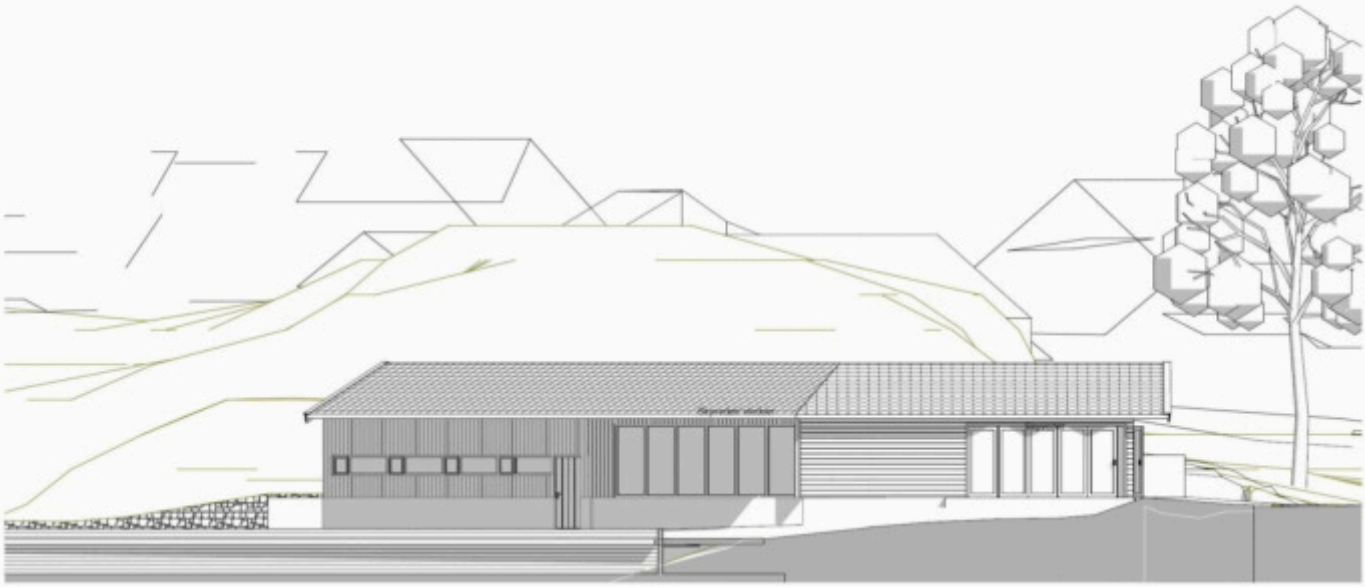
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om at forsikringsselskapet kan gjøre endringer i forsikringspremien.

Fasade Øst
CONSULT GRUPPEN
Consultgruppen as
Kuholmen Marina
- Allan Classen
Ny Marina/ verksted
16 Fasade Øst



Fasade Vest
1:100
CONSULT GRUPPEN
Consultgruppen as
Kuholmen Marina - Allan Classon
Ny Marina/ verksted
15 Fasade Vest



Fasade Sør

1

CONSULT GRUPPEN

Consultgruppen as

Tiltakshaver: Kuholmen Marina - Allan Classon

Prosjektnavn: Ny Marina/ verksted

Tegningstittel: 14 Fasade Sør

Adresse: Trøimsveien 7 A, Kristiansand 4630 Norge

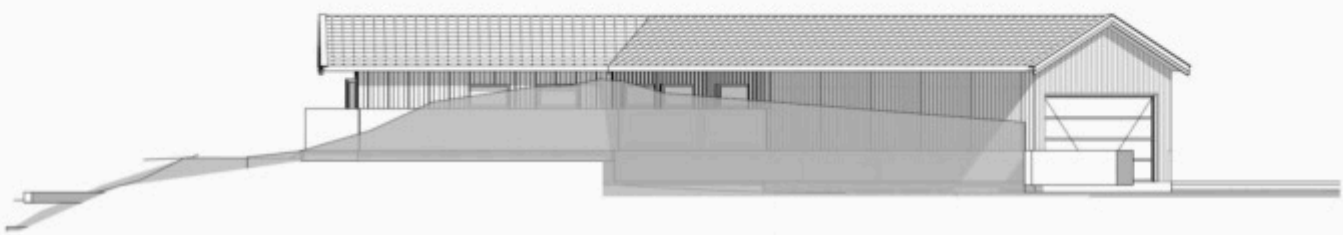
Fase: Rammesøknad

Dato: 17.11.20

Prosjektnummer: 200909

Tegningsnummer: 20

Gnr./Bnr.: 152/153



Fasade Nord

CONSULT GRUPPEN

Consultgruppen as

Tiltakshaver: Kuholmen Marina - Allan Classon

Prosjektnavn: Ny Marina/ verksted

Tegningstittel: 13 Fasade Nord

Adresse: Trøimsveien 7 A, Kristiansand 4630 Norge

Fase: Rammesøknad

Dato: 17.11.20

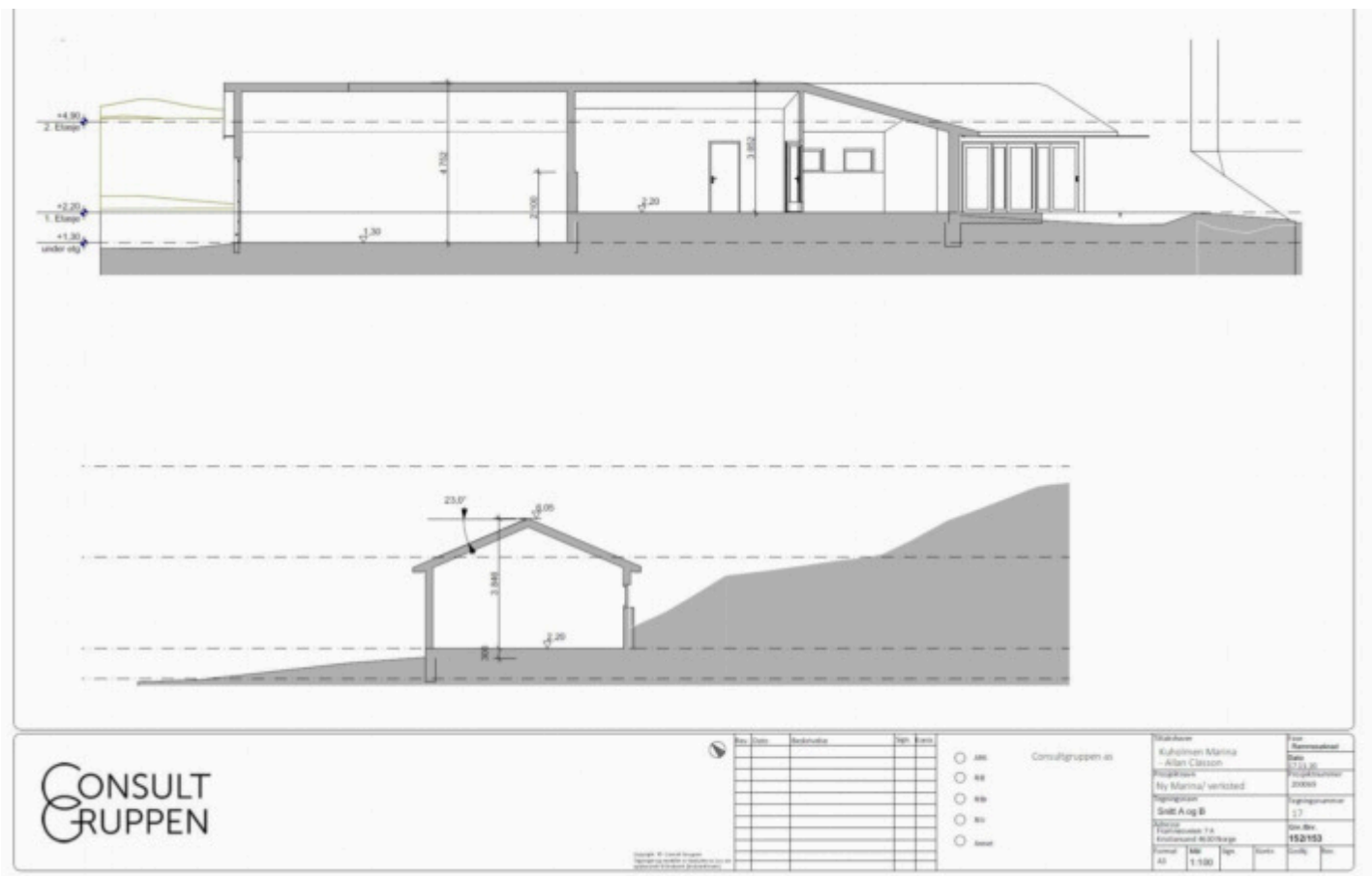
Prosjektnummer: 200909

Tegningsnummer: 21

Gnr./Bnr.: 152/153

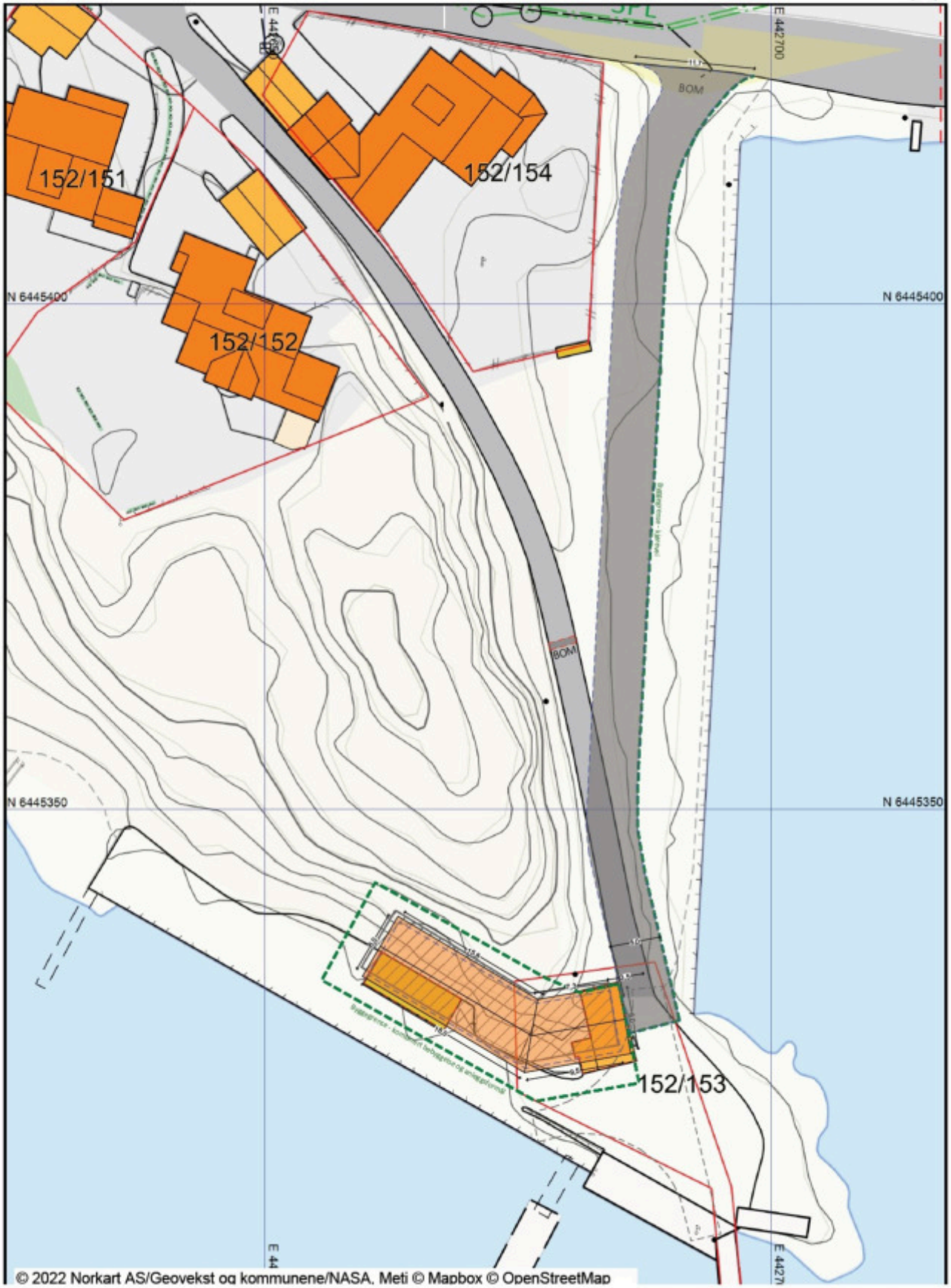
Aktiver Windows
Gå til Innstillinger

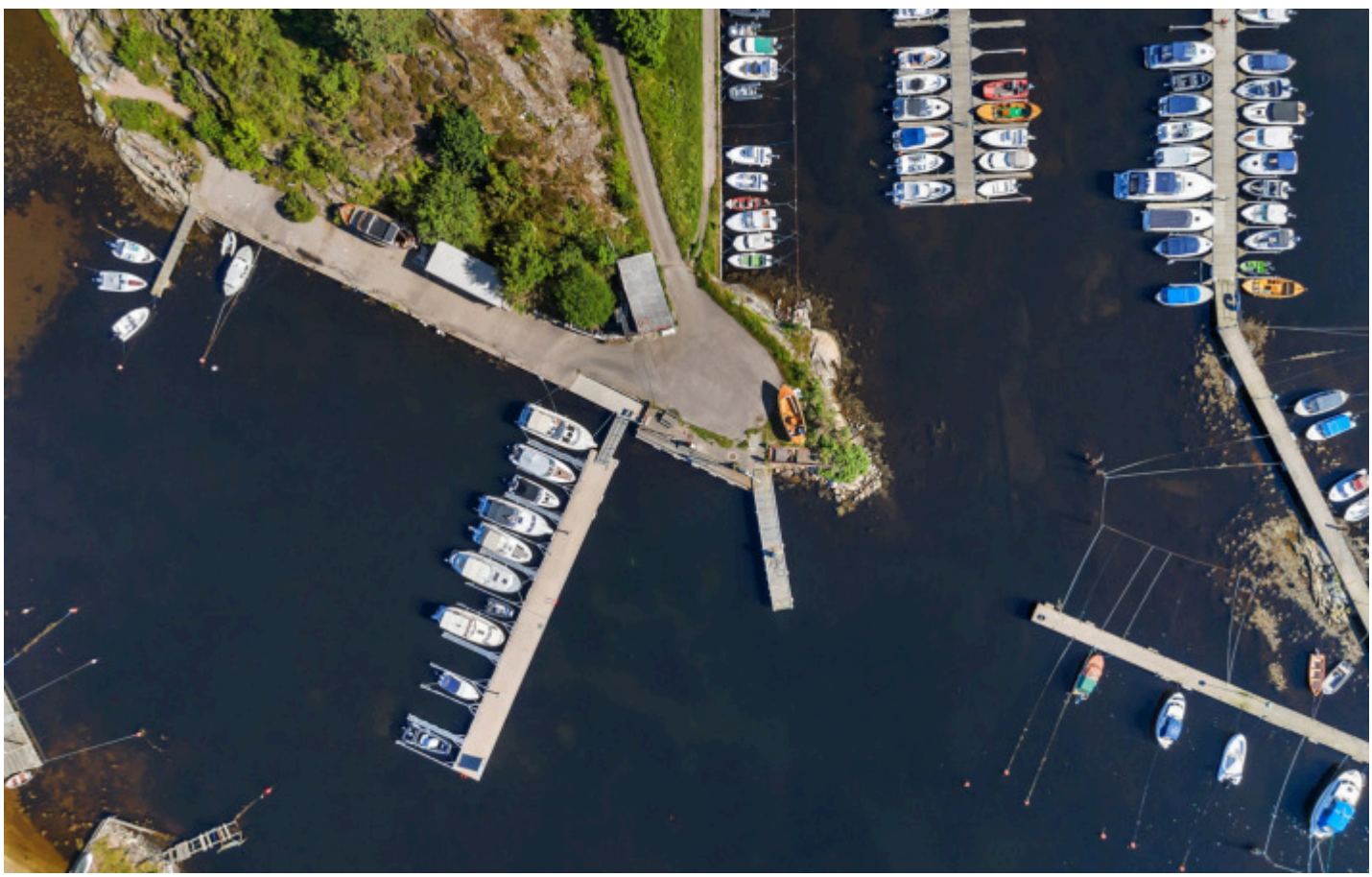
1,90
1,90
1,90
Bra
141,6 m²
Bya
155,1 m²
Garderobe
Bakrom
HC wc
Fellesområde/spiseplass
7.301
6.000
9.519
CONSULT GRUPPEN
Consultgruppen as
Kuholmen Marina
- Allan Classon
Ny Marina/ verksted
Plan 1. Etasje
152/153


+4,90
2. Etasje
+2,20
1. Etasje
+1,30
under olj
1,30
2,20
23,0°
CONSULT GRUPPEN
Consultgruppen as
Kuholmen Marina
- Allan Classon
Ny Marina/ verksted
Snitt A og B
152/153
1:100

Framnesveien 7 A

Dato: 30.06.2022 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N





Festekontrakt Mrk 5201

KRISTIANSAND KOMMUNE

INGLEST
DOKUMENTNR.: 191684
21 FEB 2023
STATENS KARTVERK

RETURNERES TIL:
KRISTIANSAND KOMMUNE
POSTBOKS 4
4685 NODELAND

Plass for tinglysingsstempel

Opplysningene i feltene 1 – 7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenummer
~~1001~~ 4204	Kristiansand	152	153		

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretn./kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [X] A Annet

Tomteverdi : Kr 320000,-

2. Bortfestes av

Fødselsnr. (11 siffer), Foretaksnr. (7 siffer)	Navn	Ideell andel
8 2 0 8 5 2 9 8 2	KRISTIANSAND KOMMUNE	1/1

3. TIL

Fødselsnr. (11 siffer), Foretaksnr. (7 siffer)	Navn	Ideell andel
	Allan Classon	1/1

4. Festeavgift pr. år

Kr 16 000,-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra - dato
40	01.12.2022

6. Panterett for festeavgiften

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for de siste 3 års forfalt festeavgift, jfr. tomtefestel. § 14.

7. Opplysninger som kan og skal tinglyses

Utfyllende bestemmelser, se side 3

Dato: 25.11.2022

Utsteders sign.; .....

Festers sign.;.....

8. Rettigheter og vilkår

Festetomten er i samsvar med:	☒ Oppmålingsforretning	Datert 29.11.2022
Innløsningsrett	Festeren har ikke innløsningsrett.	
Rett til forlengelse	Festeren har rett til forlengelse hvis anlegget innen ett år før festetidens utløp er i operativ drift i tråd med reguleringsforsmålet.	
Regulering av festeavgift	Bortfester kan regulere festeavgiften iht. pkt. 7 nr. 3 og 4. I mangel av enighet om ny festeavgift fastsettes denne ved skjønn etter tomtefesteloven § 43 annet ledd	
Overdragelse og pantsettelse:	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelse av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 18 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.	
Omkostninger:	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av festeren. (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, dokumentavgift og tinglysingsgebyrer)	
Tvister	Den rettskrets som eiendommmen ligger i vedtas som verneting.	
Konsesjon	Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom ervervet er konsesjonspliktig.	
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	- Fester har rett og plikt til å anlegge infrastruktur (VA, vei og lignende) som må til for å bygge marinaen på festetomten og gnr. 152, bnr. 1444.	

Denne kontrakt er utformet i 2 eksemplarer, et til hver av partene.

9. UNDERSKRIFTER OG BEKREFTELSER

Sted, dato

Kristiansand

Bortfesters underskrift

Underskrift med maskin eller blokkbokstaver

Per Christian Nygård

Einar Hanssen

Festers underskrift

Underskrift med maskin eller blokkbokstaver

SOLVEIG LOHAUGEN
ihht fullmakt
datert 7.11.2022

Opplysninger som kan og skal tinglyses, jfr. pkt 7

1. Deling av tomta må ikke finne sted uten bortfesters samtykke.

2. Fester har ikke rett til å benytte tomten til annet enn marinadrift, og virksomheter som har funksjonell sammenheng med bruk av marinaen. Annen bruk av festetomten, helt eller delvis, må skriftlig godkjennes av bortfester på forhånd. Fremfeste skal godkjennes av bortfester på forhånd.

3. Festeavgiften skal reguleres hvert år i henhold til endringen i SSBs konsumprisindeks - evt tilsvarende indeks hvis nevnte indeks i løpet av festetiden opphører Reguleringen foretas med virkning fra 01.01. med indeks pr. 15.10. foregående år. Utgangspunktet er den kunngjorte indeks pr 15.10.2022.

   Fester er med dette varslet om at regulering av festeavgiften vil bli foretatt..

4. I tillegg til regulering etter pkt 3 kan hver av partene, når det er gått minst 10 år siden festekontrakten ble inngått, kreve at festeavgiften skal fastsettes i samsvar med rentenivået og tomteverdien på reguleringstidspunktet. Slik fastsettelse kan deretter kreves når det er gått minst 10 år siden forrige fastsettelse, så lenge festeforholdet varer.

5. Overføring av festeretten, både med og uten påstående bebyggelse, skal godkjennes av bortfester, som da har rett til å si opp festeretten. Tomtefestelovens kap. VII kommer da til anvendelse. Denne bestemmelse gjelder ved alle former for overføring av festeretten, herunder salg, arv, tvangsauksjon osv., og den faller ikke bort selv om den ikke blir benyttet.

6. Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning til festeren å foreta mindre reguleringer av tomtegrense samt rett til å ha nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger med plass for fender inne på tomten. Dette gjelder også ved eventuell senere utvidelse av vei til regulert bredde.

7. Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde alle typer rør- og kabelanlegg over tomten. Kommunen kan transportere retten til virksomheter som forvalter/drifter disse. For ulempe og skade som voldes ved slike arbeider etter at festeren har opparbeidet tomten, tilkommer festeren erstatning.

8. Oppføring av bebyggelse, murer, oppfyllingsarbeider eller andre arbeider som skader eller vanskeliggjør vedlikeholdet av ledningsanlegg over tomten, må ikke foretas uten etter skriftlig samtykke fra kommunen.

9. Mur/innhegning mot gate, vei eller offentlig areal plikter festeren å sette opp og vedlikeholde i samsvar med bygningsmyndighetenes og vegmyndighetenes eventuelle krav/bestemmelser.

10. Festeren er pliktig til å ta imot overvann fra ovenforliggende område og lede dette videre til nedenforliggende område på en forsvarlig måte.

11. Antenner av større dimensjoner samt parabolantenner tillates ikke oppført uten bygningsrådets godkjenning.

12. Når festetiden er ute kan bortfester, helt eller delvis, kreve overtakelse av bygninger, anlegg og innretninger som festeren har på tomta,for den verdien det har på overtagelsestidspunktet, dog oppad begrenset til

    kr 1.500.000,-som utgjør 25% av dokumenterte byggekostnader 2023. Beløpet indeksreguleres ikke. For øvrig

    skal fester fjerne løsøre og foreta opprydning.

13. Festeren av eiendommen er til enhver tid pliktig til å være medlem av områdets velforening.

14. Festeren er forpliktet til å bebygge tomten i samsvar med reguleringsplanen innen 3 år fra festetidens begynnelse.. Dersom særlige grunner foreligger, kan bortfester gi utsettelse. Er ikke byggingen igangsatt innen fristen, kan bortfesteren kreve festeretten tilbakeført eller tiltransportert ny fester som bortfesteren godkjenner, på samme vilkår som festeren har overtatt festet på.

15. Festeren er ansvarlig for all forurensing som virksomheten på tomten måtte innebære, uansett hvor og hvem det rammer. Han er videre forpliktet til, selv etter at festeforholdet er avviklet eller overført ny fester, å fjerne eventuelle forurensinger samt utføre de pålegg og betale den erstatning som måtte følge av den til enhver gjeldende rett.

16. Fester har rettigheter til vei på gnr. 152, bnr. 1444, og område ved kai på gnr. 152, bnr. 1444 til å opprettholde den daglige driften av marinaen. Fester har rett til å bruke arealet som er regulert til marina, inkludert etablering av snuplass for vareleveranser, i tråd med reguleringsformålet.

17. Festetomten og område regulert til marina skal holdes fri for båtopplag og andre midlertidige objekter som kan hindre fri ferdsel.

18. Det skal til en hver tid være åpent og tilrettelagt for fri ferdsel over festetomten. Denne bestemmelsen kan bare slettes eller endres med samtykke fra Kristiansand kommune

19. Fester plikter å dekke alle følgende utgifter i tillegg til festeavgiften:

    - Opparbeidelskostnader for eiendommen og bryggeanlegg, samt dens infrastruktur.
    - Vedlikehold av eiendommen slik at marinaanlegget til enhver tid fremstår i forsvarlig stand.
    - Alle kommunelae gebyrer og avgifter knyttet til eget bygg for så vidt vann, avløp, renovasjon, elektrisitet,deling/ oppmåling ,tinglysing etc.

Utsteders sign.; .....

Forpliktelsene aksepteres herved for meg og mine rettsetterfølgere;	Med blokkbokstaver
Som fester:	
Solveig Løhaugen	SOLVEIG LØHAUGEN Ikke fullmakt utstedt 7.11.2022

Utsteders sign.; .....

BY- OG STEDSUTVIKLING
Bygg og eiendomsforvaltning

Kristiansand kommune

STATENS KARTVERK
Postboks 600 Sentrum

3507 HØNEFOSS

Vår ref.:
2020025194-12
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:21916101 sak/dok 23/04733-1
Nina Mehlum Endrerud

Dato:
15.02.2023

Gnr 152 bnr 153 i Kristiansand Kommune tinglysing av skjøte og festekontrakt dokumentet er rettet .

Vi viser til Deres brev av 07.02.2023 og til telefonsamtale i dag med saksbehandler Nina Mehlum Endrerud.

Vedlagt følger de returnerte dokumenter på nytt til tinglysing .

Vi har rettet kommunenummer og strøket teksten i punkt 6 i skjøtet.

Når det gjelder punkt 7 i festekontrakten, viser vi til at teksten på side 3 kan og skal tinglyses.

Vi viser ellers til nyligtinglyst festekontrakt på gnr 605 bnr 13 i Kristiansand Kommune der lignende formuleringer ble godkjent tinglyst i sin helhet.
Den aktuelle tekst i nærværende festekontrakt er et resultat av forhandlinger med fester og vedtak for øvrig i kommunen. Vi mener det klart går fram at bestemmelsene skal tinglyses i festet.

Med hilsen

Einar Hanssen
Rådgiver

Vedlegg

Sikker digital post
www.kristiansand.kommune.no/kontakt-oss

E-postadresse
post@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
www.kristiansand.kommune.no

Organisasjonsnummer
NO 820 852 982

KRISTIANSAND KOMMUNE
POSTBOKS 4
4685 NODELAND

2020025194-13

Kristiansand kommune
27 FEB 2023

Kartverket

Deres ref.:	Sak:	Dato:
Arealenheten v/Einar Hanssen	21967150	22.02.2023

Retur av tinglyst dokument

Vi returnerer med dette dokumenter som er tinglyst med dokumentnummer

- 2023/191684/200

Vedlagt følger bekreftet utskrift fra grunnboken over den/de aktuelle registerenheten(e), jf. forskrift om tinglysing § 17 fjerde ledd. Det følger ikke med bekreftet utskrift for registerenhet som er historisk.

På vår nettside http://seeiendom.kartverket.no kan du se hva som er tinglyst på eiendommer og borettslagsandeler.

Med vennlig hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing -- fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefaks: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

0/908477-1/93 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
KRISTIANSAND KOMMUNE
ORG.NR: 820 852 982

Rettighetshavere til festerett

2023/191684-1/200 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
21.02.2023 21.00
VEDERLAG: NOK 10 000
CLASSON ALLAN GUSTAV
F.NR: 030246

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2023/191684-2/200 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
21.02.2023 21.00
ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 16 000
GJELDER FRA DATO: 01.12.2022
TOMTEVERDI: 320 000
Bestemmelser om regulering av leien
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Fremfeste skal godkjennes av bortfester

Heftelser i festerett:

2023/191684-2/200 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
21.02.2023 21.00
GJELDER FESTE
ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 16 000
GJELDER FRA DATO: 01.12.2022
TOMTEVERDI: 320 000
Bestemmelser om regulering av leien
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Fremfeste skal godkjennes av bortfester

2023/191684-3/200 **BESTEMMELSE OM DELEFORBUD**
21.02.2023 21.00
GJELDER FESTE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: KRISTIANSAND KOMMUNE
ORG.NR: 820 852 982

2023/191684-4/200 **ERKLÆRING/AVTALE**
21.02.2023 21.00
GJELDER FESTE
RETTIGHETSHAVER: KRISTIANSAND KOMMUNE
ORG.NR: 820 852 982
Bestemmelse om benyttelse

2023/191684-5/200 **BESTEMMELSE OM REKKVERK/AUTOVERN/ GRAVESKRÅNINGER M.V.**
21.02.2023 21.00
GJELDER FESTE
RETTIGHETSHAVER: KRISTIANSAND KOMMUNE

ORG.NR: 820 852 982

2023/191684-6/200 **BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/ KABLER**
21.02.2023 21.00
GJELDER FESTE
RETTIGHETSHAVER: KRISTIANSAND KOMMUNE
ORG.NR: 820 852 982
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ ledninger/kabler

2023/191684-7/200 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
21.02.2023 21.00
GJELDER FESTE
RETTIGHETSHAVER: KRISTIANSAND KOMMUNE
ORG.NR: 820 852 982
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ ledninger/kabler

2023/191684-8/200 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
21.02.2023 21.00
GJELDER FESTE

2023/191684-9/200 **BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/ STIKKRENNER**
21.02.2023 21.00
GJELDER FESTE

2023/191684-10/200 **ERKLÆRING/AVTALE**
21.02.2023 21.00
GJELDER FESTE
RETTIGHETSHAVER: KRISTIANSAND KOMMUNE
ORG.NR: 820 852 982
Bestemmelse om antenner

2023/191684-11/200 **BESTEMMELSE OM MELLOMSKAP I VEDLIKEHOLD/ HUSEIERFORENING**
21.02.2023 21.00
GJELDER FESTE

2023/191684-12/200 **BESTEMMELSE OM ELVEFRIST**
21.02.2023 21.00
GJELDER FESTE
RETTIGHETSHAVER: KRISTIANSAND KOMMUNE
ORG.NR: 820 852 982

2023/191684-14/200 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
21.02.2023 21.00
GJELDER FESTE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: KRISTIANSAND KOMMUNE
ORG.NR: 820 852 982
Rettighetshaver allmennheten

GRUNNDATA

1958/448-2/93 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
05.02.1958
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

2020/492760-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00
TIDLIGERE: KNR:1001 GNR:152 BNR:153

2023/35778-1/200 **AREALOVERFØRING**
10.01.2023 21.00
AREAL OVERFØRT FRA: KNR:4204 GNR:152 BNR:1444
VEDERLAG: NOK 0

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

0/909186-1/93	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT** VEDERLAG: NOK 0 KRISTIANSAND KOMMUNE ORG.NR: 820 852 982

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1914/900012-1/93 20.02.1914	**KJØPEKONTRAKT** KJØPEKONTRAKT MED DIV BEST RETTIGHETSHAVER: BALFOD HANS FELDTSPATTBRUDD
1952/1043-1/93 21.07.1952	**BRUKSRETT** Gjelder brygge Bestemmelse om vedlikehold Bestemmelse om oppsigelse Bestemmelse om båthavn Uteglemt registrert Rettet etter tingl. §18 24.02.2022 arkivref 22/02026-7
2010/314631-1/200 03.05.2010	**BESTEMMELSE OM BÅTPLASS** RETTIGHETSHAVER: FJERMEDAL ERIK F.NR: 090165 Bestemmelse om adkomstrett Kristiansand kommune må samtykke ved overdragelse eller arv av rettigheten
2010/351287-1/200 18.05.2010	**BESTEMMELSE OM BÅTPLASS** RETTIGHETSHAVER: FJERMEDAL ASBJØRN F.NR: 030267 Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om bryggeplass Kristiansand kommune må samtykke ved overdragelse eller arv av rettigheten
2023/191684-13/200 21.02.2023 21.00	**BESTEMMELSE OM VEG** RETTIGHETSHAVER: KNR:4204 GNR:152 BNR:153 F

GRUNNDATA

1868/900010-1/93 11.08.1868	**REGISTRERING AV GRUNN** DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1001 GNR:48 BNR:1 HOVEDBRUKET ER OMMATRIKULERT
1993/7396-1/93 04.06.1993	**GRENSEJUSTERING** GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2020/614562-1/200	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Kommune: 4204 KRISTIANSAND
Gnr: 152 Bnr: 1444

01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:1001 GNR:152 BNR:1444

2023/33778-1/200 **AREALOVERFØRING**
10.01.2023 21.00 AREAL OVERFØRT TIL: KNR:4204 GNR:152 BNR:153
VEDERLAG: NOK 0

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Kristiansand Kommune

Foretaksnavn:	EXBO SØRLANDET AS
Foretaksregisteret:	Orgnr. 986857044MVA
Dato:	21.06.2024
Oppdragsnr.:	--
Ansvarlig megler	Terje Skaara
Telefon:	98 28 03 49
Epost:	ts@exbo.no

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse: Framnesveien 7A, 4632 Kristiansand s

Selger(e): Allan Gustav Classon

Matrikkel: Gnr. 152 Bnr. 153 i Kristiansand kommune

Vi henvender oss til grunneier for å avklare forhold rundt festekontrakten.

Vennligst fyll ut og returner til **ts@exbo.no**

Årlig festeavgift	Kr. 16.640,-	Forfallsdato: 2. jan. 2024
Restanse festeavgift	Kr. 0,-	
Festeavgift ajour, betalt for år	2024	
Neste regulering av festeavgift IHT. indeks	1 jan. - 2025	
Festekontrakt utløper dato	30. nov. 2062	
Rett til FORLENGELSE?	Ja	På vilkår – se festeavtale
Reguleres iht. konsumprisindeks?	Ja,	i tillegg regulering iht. rentenivå og tomteverdien jf. pkt. 4 på side 3 i festekontrakten
Kreves det samtykke fra bortfester på skjøtet?	Ja	Jf. pkt. 5 på side 3 i festekontrakten. Se også bestemmelse om fremfeste i pkt.2 på side 3
Er det ønskelig å benytte forkjøpsretten?	☐ Ja	☐ Nei
Mulighet for innløsing av festetomten?	Nei, pkt. 8 i festekontrakten	
Eventuelle øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen	**Se div. bestemmelser i festekontrakten som ligger vedlagt**	
Ved gebyr for overføring av festekontrakt, vennligst opplys gebyrets størrelse og kontonummer for innbetaling	Kr. 0,-	
	Kontonummer:	
Har grunneiere BankID for e-signatur på skjøtet?		
Mobil og e-post grunneiere (samtlige):	Navn: Einar Hanssen Mobil: 472 63 546 E-post: einar.hanssen@kristiansand.kommune.no	

26/6-24 Einar H.

EXBO SØRLANDET AS avd. Kristiansand
Markens gate 3A / 4610 Kristiansand s / Tlf. 38 09 55 50 Fax. / Foretaksregisteret orgnr. 986857044MVA

	Navn: Per-Christian Nygård Mobil: 412 16 782 E-post: per-christian.nygård@kristiansand.kommune.no

26/6-24

Erlend Kvam

På forhånd takk,

Med vennlig hilsen

Terje Skaara

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler Terje Skaara

Vedlagt: Kopi av festekontrakten

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Framnesveien 7A

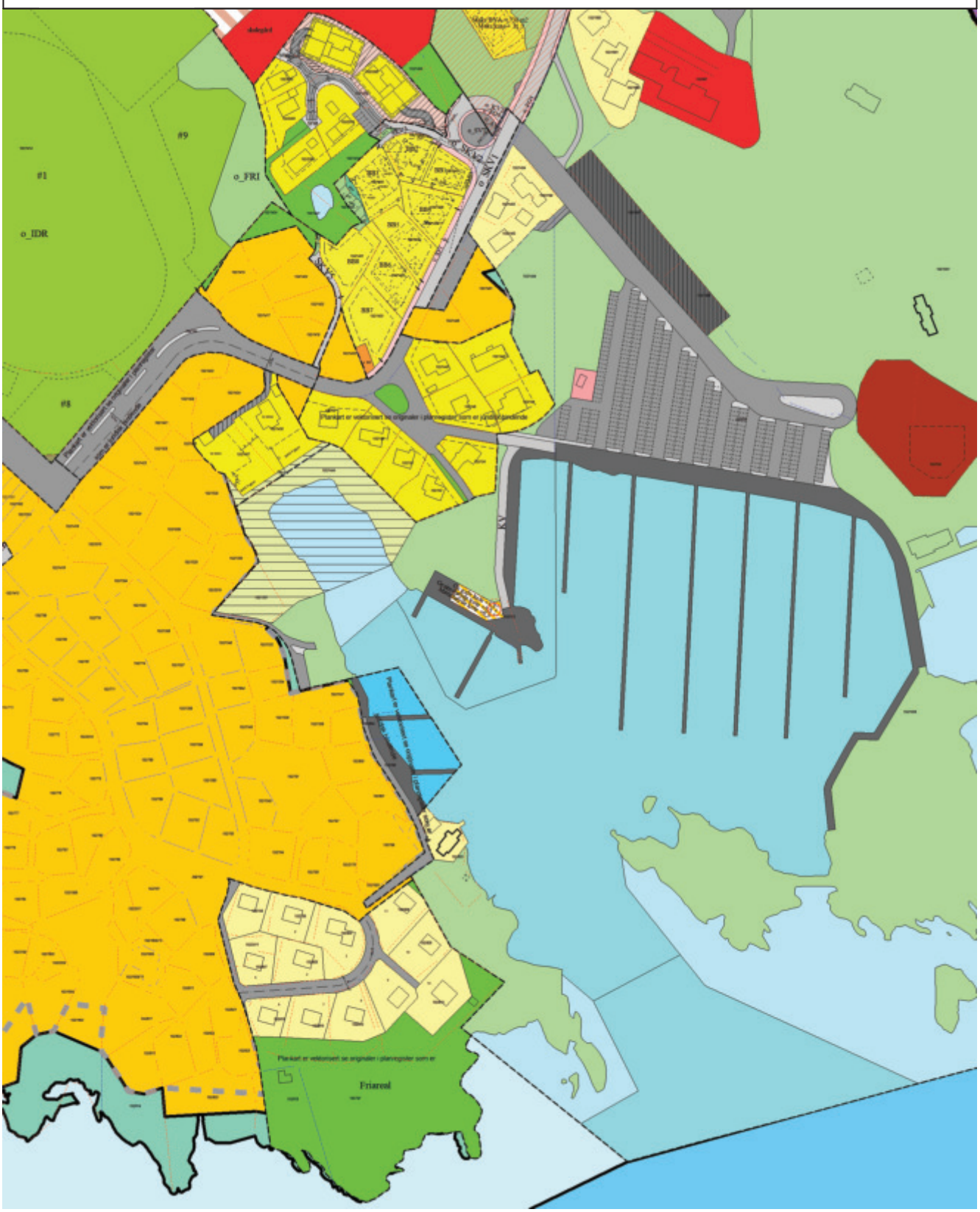
Dato: 14.06.2024

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan 846.

Reguleringsplan for
ROLIGHEDEN, FANTHOLMEN OG KUHOLMSBUKTA.

§1
Bestemmelsene gjelder innenfor reguleringsgrensen.

§2 Byggeområde – Boliger

B2 – B4 – B6.
Omfatter bebygde eiendommer. Utnyttelsesgraden er satt til BYA=40%. Eksisterende bebyggelses høyder gjelder som max. gesims og mønehøyder.

§3 Byggeområde – offentlig forsamlingslokale.

Omfatter bebygde eiendommer TU=25%. Eksisterende bebyggelses høyder gjelder som max. gesims og mønehøyder.

§4 Byggeområde – allmennyttig barnehage.

Det tillates mindre tilbygg og påbygg mot nord tilpasset eksisterende bygning.
Eksisterende bebyggelses høyder gjelder som max. gesims og mønehøyder.

§5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål
På området kan det bygges marina, herunder lager, verksted, serviceanlegg for småbåter og kiosk.

Bebyggelsen tillates utbygd i en etasje.
Maksimalt bebygd areal BYA=250m²
Takvinkel 20-40 grader.
Bygningenes maksimale gesimshøyde (G = kote x), mønehøyde (M = kote x), samt høyde overkant gulv fremgår av plankartet.

Formålsgrense er byggegrense mot sjø
Det tillates ikke fradeling av næringsområdet.
Området skal være åpent og tilgjengelig for allmenn ferdsel.

§6 Offentlige trafikkområder
Formålsgrenser er byggegrense mot sjø

<u>Offentlige veier og fortau</u>
Veger og fortau skal opparbeides etter standard for kommunale veier i Kristiansand kommune.

<u>Parkeringsplass</u>
T1 omfatter parkeringsplass i forbindelse med båthavn og friområder.

<u>Havneområde småbåtanlegg</u>
Anlegget skal ikke innegjerdes.
Det tillates oppføring av bensinpumper innenfor formålet.
Plan for utnyttelse skal godkjennes av kommunen.

<u>Havneområde i sjø.</u>
Det tillates utbygd småbåthavneanlegg. Plan for utnyttelse skal godkjennes av kommunen.

§7 Privat vei
KV er privat vei

§7 Friområder

Områdene F1 – F7 skal benyttes som offentlige friområder.
Tilrettelegging innenfor formålets ramme er tillatt på grunnlag av godkjent utomhusplan.
Eksisterende bygninger og anlegg kan brukes i henhold til godkjennelse.
Nye bygninger tillates ikke.

Friområde i sjø.
Husbåter kan ikke fortøyes eller gis tilgang i området.

§8 Spesialområder

Spesialområde bevaring.
Eksisterende bygningers eksteriør skal ikke endres uten etter samtykke fra antikvarisk myndighet.

Naturvernområde land
I området kan anlegges en gangsti som legges i bakkant av området. Gangstien skal anmeldes og godkjennes av kommunen.

Naturvernområde sjø
Sjøanlegget skal være en buffer mot friområde sjø. Det tillates ingen båtferdsel eller førtøyning av båter i området.

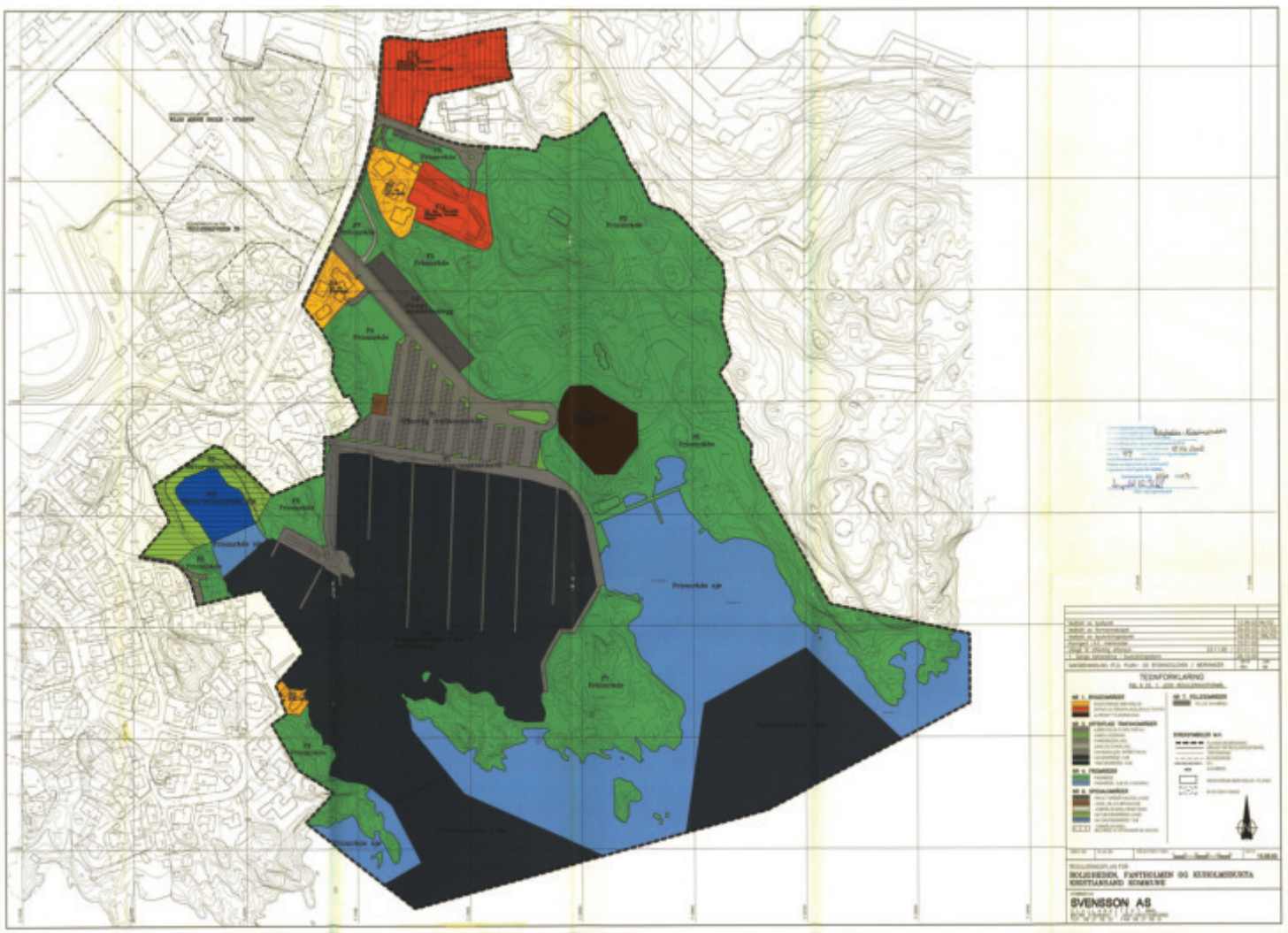
§9 Rekkefølgekrav

9.1 Før det gis brukstillatelse til ny marina/ nytt servicebygg, skal ny vei inn til næringsområdet være ferdig opparbeidet. Gammel vei skal stenges i plangrense mot boligbebyggelsen. Dagens vei fjernes og revegeteres, og terreng skal tilbakeføres i samarbeid med parkvesenet før brukstillatelse kan gis.

Korrigert administrativt etter vedtak i bystyret 12.6.2002
Godkjent av Bystyret i Kristiansand i møte 12.06.2002 som sak 99.
Revidert 30.05.2021

Mindre endring godkjent av By- og stedsutviklingsutvalget den 16.06.2022
som sak. nr. 128/22

Plan- og bygningssjefen


TEGNFORKLARING
SVENSSON AS

ORGANISASJON
Politisk sekretariat

Kristiansand kommune

SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021034238
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	16.06.2022	128/22

846 E1 - ROLIGHEDEN, FANTHOLMEN OG KUHOLMSBUKTA - MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN - VEDTAK

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.06.2022 SAK 128/22

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Roligheden, Fantholmen og Kuholmbukta med plankart og bestemmelser sist datert 31.05.2022, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.
(6/5)

Plankartet endres slik at maksimumhøyden settes til kote 6,5 m.
(10/1)

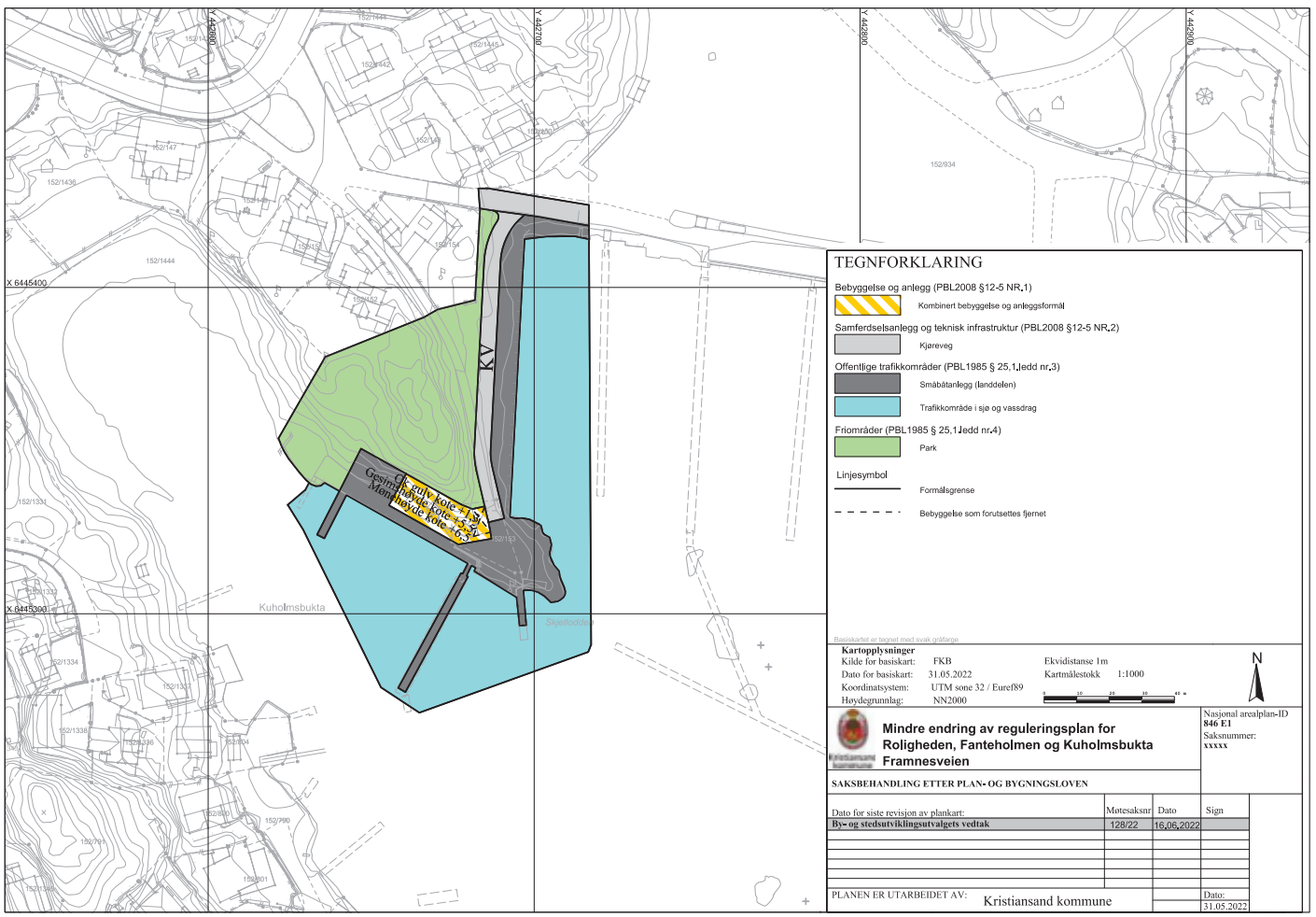
Forslag:
Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«By- og stedsutviklingsutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Roligheden, Fantholmen og Kuholmbukta med plankart og bestemmelser sist datert 31.05.2022, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.»

HØYRE fremmet følgende tilleggsforslag:
«..med følgende endring: Plankartet endres slik at maksimumhøyden settes til kote 6,5 m»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Imot forslaget stemte 5: Jannike Arnesen (AP), Trond Henry Blattmann (AP), Charlotte Beckmann Finnestad (KrF), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV))
Tilleggsforslag fra HØYRE ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (Imot forslaget stemte 1: Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)).

20.06.2022


Y 442800
Y 442700
Y 442600
Y 442500
X 6445400
X 6445300
152/1444
152/1436
152/147
152/1445
152/1442
152/934
152/1331
152/1334
152/1338
152/790
152/791
152/801
Kuholmsbukta
Skjelloddet
KV
Gesimshøyde kote +15,5
Mønehøyde kote +16,5
TEGNFORKLARING
Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)
Kjøreveg
Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.3)
Småbåtanlegg (landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag
Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.4)
Park
Linjesymbol
Formålsgrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Basiskartet er tegnet med svak gråfarge
Kartopplysninger
Kilde for basiskart: FKB
Dato for basiskart: 31.05.2022
Koordinatsystem: UTM sone 32 / Eurefb9
Høydegrunnlag: NN2000
Ekvidistanse 1m
Kartmålestokk 1:1000
N
Mindre endring av reguleringsplan for Roligheden, Fanteholmen og Kuholmsbukta Framnesveien
Nasjonal arealplan-ID
846 E1
Saksnummer:
xxxxx
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Dato for siste revisjon av plankart:
Møtesaksnr
Dato
Sign
By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak
128/22
16.06.2022
PLANEN ER UTARBEIDET AV:
Kristiansand kommune
Dato:
31.05.2022

Plan 846.

Reguleringsplan for
ROLIGHEDEN, FANTHOLMEN OG KUHOLMSBUKTA.

§1
Bestemmelsene gjelder innenfor reguleringsgrensen.

§2 Byggeområde – Boliger

B2 – B4 – B6.
Omfatter bebygde eiendommer. Utnyttelsesgraden er satt til BYA=40%. Eksisterende bebyggelses høyder gjelder som max. gesims og mønehøyder.

§3 Byggeområde – offentlig forsamlingslokale.

Omfatter bebygde eiendommer TU=25%. Eksisterende bebyggelses høyder gjelder som max. gesims og mønehøyder.

§4 Byggeområde – allmennyttig barnehage.

Det tillates mindre tilbygg og påbygg mot nord tilpasset eksisterende bygning.
Eksisterende bebyggelses høyder gjelder som max. gesims og mønehøyder.

§5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål
På området kan det bygges marina, herunder lager, verksted, serviceanlegg for småbåter og kiosk.

Bebyggelsen tillates utbygd i en etasje.
Maksimalt bebygd areal BYA=250m²
Takvinkel 20-40 grader.
Bygningenes maksimale gesimshøyde (G = kote x), mønehøyde (M = kote x), samt høyde overkant gulv fremgår av plankartet.

Formålsgrense er byggegrense mot sjø
Det tillates ikke fradeling av næringsområdet.
Området skal være åpent og tilgjengelig for allmenn ferdsel.

§6 Offentlige trafikkområder
Formålsgrenser er byggegrense mot sjø

<u>Offentlige veier og fortau</u>
Veger og fortau skal opparbeides etter standard for kommunale veier i Kristiansand kommune.

<u>Parkeringsplass</u>
T1 omfatter parkeringsplass i forbindelse med båthavn og friområder.

<u>Havneområde småbåtanlegg</u>
Anlegget skal ikke innegjerdes.
Det tillates oppføring av bensinpumper innenfor formålet.
Plan for utnyttelse skal godkjennes av kommunen.

<u>Havneområde i sjø.</u>
Det tillates utbygd småbåthavneanlegg. Plan for utnyttelse skal godkjennes av kommunen.

§7 Privat vei
KV er privat vei

§7 Friområder

Områdene F1 – F7 skal benyttes som offentlige friområder.
Tilrettelegging innenfor formålets ramme er tillatt på grunnlag av godkjent utomhusplan.
Eksisterende bygninger og anlegg kan brukes i henhold til godkjennelse.
Nye bygninger tillates ikke.

Friområde i sjø.
Husbåter kan ikke fortøyes eller gis tilgang i området.

§8 Spesialområder

Spesialområde bevaring.
Eksisterende bygningers eksteriør skal ikke endres uten etter samtykke fra antikvarisk myndighet.

Naturvernområde land
I området kan anlegges en gangsti som legges i bakkant av området. Gangstien skal anmeldes og godkjennes av kommunen.

Naturvernområde sjø
Sjøanlegget skal være en buffer mot friområde sjø. Det tillates ingen båtferdsel eller førtøyning av båter i området.

§9 Rekkefølgekrav

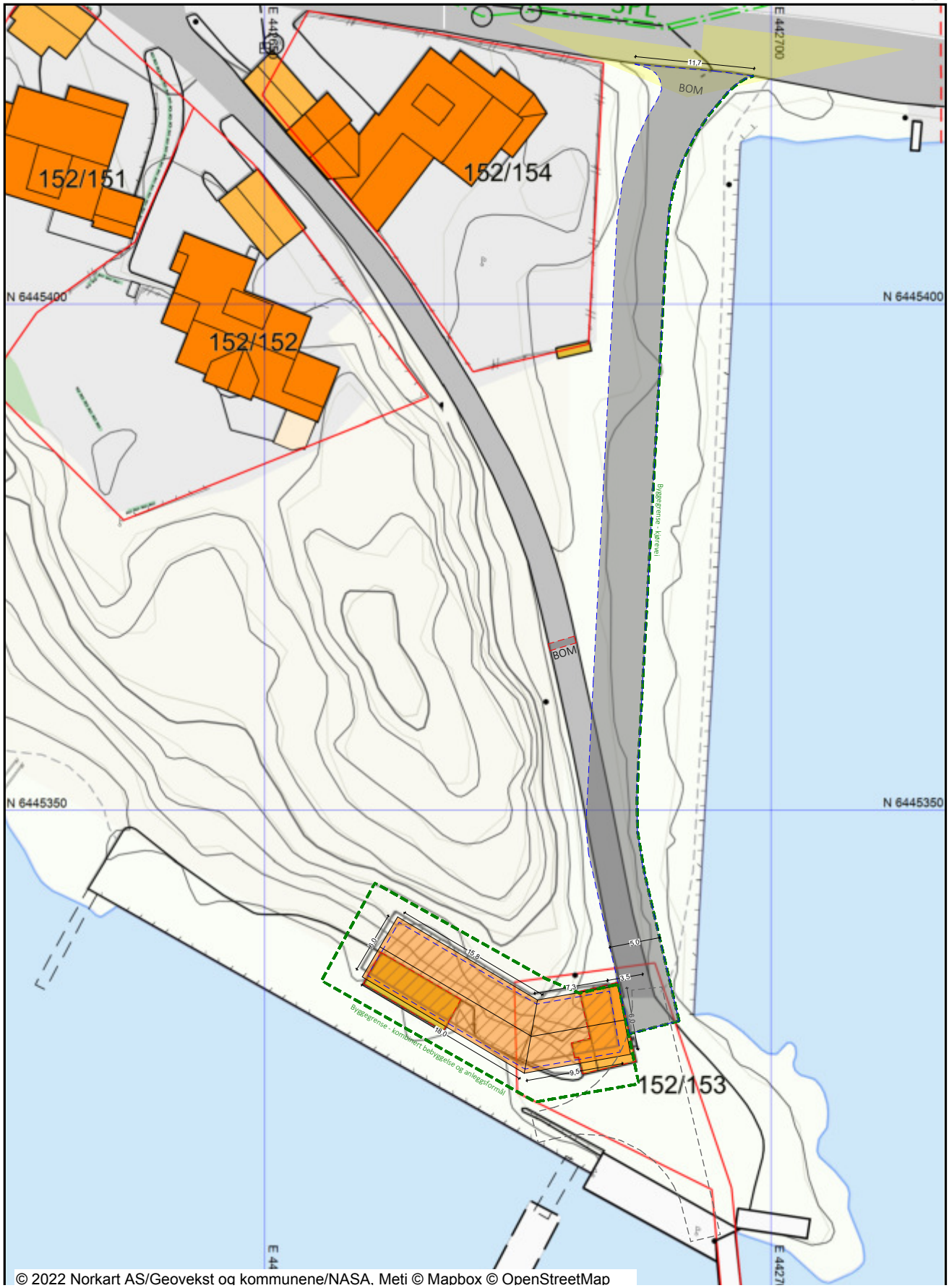
9.1 Før det gis brukstillatelse til ny marina/ nytt servicebygg, skal ny vei inn til næringsområdet være ferdig opparbeidet. Gammel vei skal stenges i plangrense mot boligbebyggelsen. Dagens vei fjernes og revegeteres, og terreng skal tilbakeføres i samarbeid med parkvesenet før brukstillatelse kan gis.

Korrigert administrativt etter vedtak i bystyret 12.6.2002
Godkjent av Bystyret i Kristiansand i møte 12.06.2002 som sak 99.
Revidert 30.05.2021

Mindre endring godkjent av By- og stedsutviklingsutvalget den 16.06.2022
som sak. nr. 128/22

Plan- og bygningssjefen

Dato: 30.06.2022 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



Søknad om igangsettingstillatelse

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) §21-2

19.01.2023 14:51:18 AR531871989

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2022 02149

Prosjektnavn: Framnesveien 7 A - Marina

Tiltaket berører eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser.

Samtykke skal innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsettingstillatelse kan gis.

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
152	153	0	0

Bygningsnummer	Bolignummer

Kommune Kristiansand

Adresse Framnesveien 7A, 4632 Kristiansand S

DET SØKES OM IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR

Deler av tiltaket

Del av tiltaket som denne søknaden gjelder:

Rivning eksisterende bebyggelse, grunnarbeider frem til byggegrop, VA-anlegg frem til byggegrop, opparbeidelse av vei

Tidligere delsøknader	Tillatelsedato	Kommentar
Søknad om rammetillatelse	20.09.2022	

19.01.2023 14:51:18 AR531871989

UNDERSKRIFT

Foretak Consult Gruppen AS

Kontaktperson Alexander Karlsen

Telefonnummer 97090289

Mobilnummer 97090289

E-postadresse alexander.karlsen@cgr.no

SIGNERT AV

ALEXANDER KARLSEN på vegne av CONSULT GRUPPEN AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

19.01.2023 14:51:18 AR531871989

19.01.2023 14:51:18 AR531871989

Filvedlegg:

Q 2 - Godkjent arbeid på innv. og utv. VA-arbeid 2020.pdf
Q 1 - Ny festeavtale.pdf
Q 4 - Godkjent arbeid på innv. og utv. VA-arbeid 2022.pdf
Q 3 - Grunnundersøkelser - Rapport og dokumentasjon.pdf
F-Andre redegjørelser-638097326398802789.pdf
F-Andre redegjørelser-638097327294514360.pdf
I 2 - Uttalelse fra Agder Energi Varme 2022.pdf
I 1 - Rammetillatelse 2022.PDF
I 4 - Godkjent fradeling.PDF
G 4 - Erklaering om ansvarsrett - Fjellestad _ Heggland AS (del 1).pdf
G 5 - Erklaering om ansvarsrett - Fjellestad _ Heggland AS (del 2).pdf
G 3 - Erklaering om ansvarsrett - TI Larsen Rorlegger AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_Planbygg.net AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_CONSULT GRUPPEN AS.pdf
I 3 - Samtykke fra Arbeidstilsynet.pdf

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

21.07.2022 05:41:58 AR499375799

Prosjektnavn: Framnesveien 7 A - Marina

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
152	153	0	0

Kommune Kristiansand

Adresse Framnesveien 7A, 4632 Kristiansand S

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Endring av anlegg

Nytt bygg - Over 70 m2 -Ikke boligformål

Riving av bygning under 70 m2

Næringsgruppe: N Forretningsmessig tjenesteyting

Bygningstype: Butikkbygning

Anleggstype: Veier

Formål: Annet

Beskrivelse av bruk: Serviceanlegg for småbåter

TILTAKSHAVER

Navn: KUHOLMEN MARINA ALLAN G CLASSON

Telefon: 95822466

95822466

E-postadresse: allan@kuholmen-marina.com

Adresse: Kjempeveien 17, 4631 KRISTIANSAND S

Kontaktperson:

Navn: Allan Classon

Telefon: 95822466

E-postadresse: allan@kuholmen-marina.com

21.07.2022 05:41:58 AR499375799

Organisasjonsnummer: 970441700

FAKTURAADRESSE FOR TILTAKSHAVER

Navn: KUHOLMEN MARINA ALLAN G CLASSON

Adresse: Kjempeveien 17, 4631 KRISTIANSAND S

Organisasjonsnummer: 970441700

Bestiller referanse: Framnesveien 7 A - Byggesak

Fakturareferanser: Framnesveien 7 A - Byggesak

Prosjektnummer: 200069

☑ Faktura på papir

ANSVARLIG SØKER

Navn: Consult Gruppen AS

Telefon: 97090289

E-postadresse: alexander.karlsen@cgr.no

Adresse: Kjøita 37, 4630 KRISTIANSAND S

Organisasjonsnummer: 925747424

Kontaktperson:

Navn: Alexander Karlsen

Telefon: 38000999
97090289

E-postadresse: alexander.karlsen@cgr.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? Ja

Hvor mange merknader foreligger? 3

Ansvarlig søkers vurdering av merknadene:

Tiltakshaver kan ikke se at merknadene er spesielt relevante, og lar det derfor være opp til kommunen å vurdere dette i saksbehandlingen.

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:
Det søkes om rivning av eksisterende bygg og oppføring av nye bygg (serviceanlegg for småbåter) samtidig som flytting av vei ihht reguleringsplan.

REDEGJØRELSE:
Tiltaket gjelder oppføring av et serviceanlegg for småbåter som skal benyttes som et servicebygg i tilknytning til

21.07.2022 05:41:58 AR499375799
21.07.2022 05:41:58 AR499375799

den marine virksomheten i området. Serviceanlegget skal ha et lager med tilhørende mulighet for enkel service av påhengsmotorer, kiosk (for salg av varer og enkel bespisning) og nødvendige fasiliteter for personale og besøkende (inklusive offentlig tilgjengelig handicap WC).

I tillegg skal det etableres ny adkomstvei fra kommunal vei og inn på eiendommen hvor det på enden også skal etableres tilstrekkelig snuareal for tankbil og annen varelevering. Veien inn stenges av mot allminnelig biltrafikk ved at det etableres låsbar bom, og veien vil derfor benyttes svært lite. Eksisterende vei skal stenges. Disse tiltakene er en del av tiltaket, fordi reguleringsplanen stiller krav om omlegging av veien.

Eksisterende bygning på eiendommen skal rives i forbindelse med oppføring av tiltaket.

Parkering er tiltenkt på eksisterende parkeringsplass tilhørende båthavn / Bertes.

Av hensyn til tidligere søknader på eiendommen, er det krysset av "JA" for at avkjøringstillatelse er gitt. Dette er også i samsvar med endret reguleringsplan.

ARBEIDSTILSYNET

Tiltaket berører eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser. Samtykke må foreligge før igangsetting av tiltaket.

21.07.2022 05:41:58 AR499375799

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type Plan	Reguleringsplan
Navn på plan	ROLIGHEDEN, FANTHOLMEN OG KUHOLMSBUKTA
Reguleringsformål	Bygg: Kombinert bebyggelse og anleggsformål Vei: Kjøreveg

Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Bebygd areal (BYA)	
Grad av utnytting iht. gjeldende plan	250	m²

BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	250	m²
Areal eksisterende bebyggelse	33	m²
- Areal som skal rives	33	m²
+ Areal ny bebyggelse	155,1	m²
+ Parkeringsareal	0	m²
= Sum areal	155,1	m²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnytting	155,1	m²

21.07.2022 05:41:58 AR499375799

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? Nei

Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket? Nei

21.07.2022 05:41:58 AR499375799

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2) Ja

Sikkerhetsklasse F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/20 år)

Skred (TEK § 7-3) Nei

Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn): Nei

Tilknytning til vei og ledningsnett

ADKOMST

Skal tiltaket gi ny/endret adkomst? Ja

Veitype: Kommunal vei

Er avkjørselstillatelse gitt for kommunal vei? Ja

VANNFORSYNING

Tilknytning Offentlig vannverk

Krysser vanntilførsel annens grunn? Nei

AVLØP

Tilknytning Offentlig avløpsanlegg

Krysser avløpsanlegg annens grunn? Nei

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng? Ja

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

21.07.2022 05:41:58 AR499375799

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse	1
Foreligger sentral godkjenning?	Ja

☑ Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

ALEXANDER KARLSEN på vegne av CONSULT GRUPPEN AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

21.07.2022 05:41:58 AR499375799

21.07.2022 05:41:58 AR499375799

Filvedlegg:

D 1 - Situasjonskart M 1_500.pdf
E 3 - Fasader M 1_100.pdf
E 1 - Plan 1. etasje M 1_100.pdf
E 2 - Snitt A-A M 1_100.pdf
F-Redegjørelse skred og flomfare-637922014607068402.pdf
Kvittering-for-nabovarsel-20220630-1928.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_CONSULT GRUPPEN AS.pdf
Nabovarsel-20220630-1928.pdf
Vedlegg1.14 07 22 Marinaen - sluttprodukt.docx
Vedlegg2.14 07 22 Momenter til Byggesaken Framnesveien 7A.docx
SvarPaaNabovarsel.pdf
SvarPaaNabovarsel.pdf
SvarPaaNabovarsel.pdf

Kristiansand kommune

CONSULT GRUPPEN AS
Kjøita 37
4630 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-22/02149-6
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
20.09.2022

Framnesveien 7A - 152/153/0/0 - riving av eksisterende bygg og oppføring av ny bygg (serviceanlegg for småbåter) - vedtak - rammetillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	152 / 153 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	CONSULT GRUPPEN AS
Tiltakshaver:	KUHOLMEN MARINA ALLAN G CLASSON

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 21-4 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 21.07.2022 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter riving og oppføring av nytt bygg (serviceanlegg for småbåter) med tilhørende adkomstvei.

Andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ levegger/ boder etc. kan være søknadspliktige og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § 21-2, jf. SAK10 § 5-4, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Søknad om rammetillatelse for riving av eksisterende vakthytte med bygningsnummer 168272774 og oppføring av nytt bygg (serviceanlegg for småbåter) med tilhørende adkomstvei ble mottatt 21.07.2022.
BRA er oppgitt til 142 m².

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers telefonnummer:
91770641

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

BYA er oppgitt til 155 m^2.

Spesielle forhold:
Tidligere vedtak datert 26.08.2022 er gitt utsatt iverksetting frem til klage i sak «*846 E1 Mindre reguleringsendring, Roligheten, Fantholmen og Kuholmsbukta*» med kommunes saksnummer 2021034238 er avgjort.

Plan og bygg har i sak KLAGE-22/02638 mottatt det som vi oppfatter som en anmodning om å frafalle kommunens beslutning om utsatt iverksetting.

Ved en ny gjennomgang av plansaken (PLAN-21/03254/2021034238) og mottatte klager i plansaken har vi kommet til at det ikke i klagesaken fremkommer forhold som ikke er vurdert i forbindelse med behandling av mindre endring av planen. Det er således ikke forhold som tilsier at det er behov for å opprettholde beslutningen om utsatt iverksetting i byggesaken.

Det følger av forvaltningslovens § 35 at et forvaltningsorgan kan omgjøre eget vedtak uten at dette er påklaget. Den delen av vedtaket datert 26.08.2022 som omfatter utsatt iverksetting tas ut av vedtaket, og dette vedtaket erstatter vedtak datert 26.08.2022.

Historikk for eiendommen(e):

- Bensin og vakthytte er godkjent oppført i 1955.
- Tilbygg med kjemikalieklosett godkjent oppført i 1966.
- 60 meter kaimur på cote +0,9 meter er godkjent oppført i 1975.
- Byutviklingsstyret avslo i vedtak datert 20.06.1996 søknad om oppføring av marina/båtserviceanlegg.
  Vedtak:
  1. SØKNADEN ER IKKE I SAMSVAR MED GJELDENDE REGULERINGSPLAN OG BYUTVIKLINGSSTYRET FINNER IKKE GRUNNER NOK TIL Å KUNNE GODKJENNE ENDRING AV PLANEN.
  2. BYGGESAKEN BØR VEDLEGGES DEN PÅGÅENDE REGULERINGSENDRING OG VURDERES I STØRRE SAMMENHENG.
  3. I DEN FORBINDELSE BØR VELFORENINGEN OG ANDRE BERØRTE PARTER INVITERES TIL Å DELTA I PLANPROSESSEN.
- Reguleringsplan for Roligheten, Fanteholmen og Kuholmsbukta, godkjent av Bystyret i møte 12.06.2002.
- Forhåndskonferanse avholdt 19.11.2013.
- Forhåndskonferanse avholdt 08.10.2014.
- Plan-, bygg- og oppmålingsetaten fattet den 12.02.2015 vedtak om avslag på søknad om bruk av husvogn til servicebygg. Avslaget ble påklaget og ble i vedtak datert 28.09.2015 opphevet av Fylkesmannen i Vest-Agder.
- Forlengelse av eksisterende brygge, godkjent i vedtak datert 15.02.2017.
- Tiltakshaver trakk den 29.01.2018 søknad om oppføring av servicebygg/marina mottatt av kommunen den 19.02.2017.
- Forhåndskonferanse avholdt 06.03.2018.
- Plan-, bygg- og oppmålingsetaten avviste den 24.08.2018 søknad om serviceanlegg/marina mottatt 26.04.2018 på bakgrunn av at tiltakshaver ikke hadde de privatrettslige rettigheter som det omsøkte tiltaket var avhengig av.
- Plan-, bygg- og oppmålingsetaten fattet i vedtak datert 16.09.2019 rammetillatelse og dispensasjon for riving og oppføring av marina/servicebygg, samt vei med tilhørende snuplass.
- Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vedtak av 16.09.2019 ble i vedtak av 06.03.2020 opphevet av Fylkesmannen i Agder. Saken ble sendt i retur til kommunen for ny behandling.
- Plan- og bygg fattet i vedtak datert 29.01.2021 rammetillatelse og

dispensasjon for riving og oppføring av marina/servicebygg, samt vei med tilhørende snuplass.
- Plan- og bygg sitt vedtak av 29.01.2021 ble i vedtak av 03.06.2021 omgjort og således avslått av Statsforvalteren i Agder.

Spesielle forhold:
Royal impregnert kledning har per dags dato ikke produktgodkjennelse. Er det ønskelig å benytte trekledning av type Royal impregnert skjer dette på eget ansvar. Vi viser til vår hjemmeside for ytterligere informasjon:
https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/903f2ef1649e4cf7b16e0038352776d5/royalimpregnert-kledning-og-mb_fa.pdf

Gjeldende plangrunnlag:
Reguleringsplan for Roligheten, Fanteholmen og Kuholmsbukta. Godkjent av Bystyret i møte 12.06.2002, med mindre endring godkjent av By- og stedsutviklingsutvalget den 16.06.2022. Formål: Kombinert bebyggelse og anleggsområde samt kjøreveg

Byggetomten/eksisterende forhold:
De omsøkte arealene er i dag brygger og tankanlegg med adkomstvei via Framnesveien. Det er pr i dag oppført en mindre vakthytte i tilknytning til tankanlegget.

Øvrige arealer er harde flater, med fjell i dagen og vegetasjon mot nord.

Naturmangfoldloven:

Etter Naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i §§ 8 til 12 i samme lov legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. Aktuelle kartdata er undersøkt og bygningsmyndigheten kan ikke finne kulturminner eller naturtyper innenfor tiltaksområdet. Området innerst i Kuholmsbukta (vest for tiltaksarealet) er registrert med naturtype strandeng og strandsump, området mot sør i sjø er registrert med marin naturtype ålegrassamfunn. Det er funnet forekomst av Makrellterne og Hettemåke (særlig stor forvaltningsinteresse) i området. Tiltakseiendommen er allerede bebygget, og regulert for omsøkt formål. Tiltakene vil ikke føre til videre inngrep som påvirker tilliggende naturtyper. Det vurderes derfor til at kunnskapsnivået er tilstrekkelig og at naturmangfoldet ikke vil bli berørt. I henhold til kartdatabasen (www.naturbase.no) er det ikke registrert vernede områder på eiendommen.

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk, jf. plan- og bygningsloven § 29-1 og 29-2. Nye

tiltak kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse.

Plan- og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 21.07.2022 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Bygget er gitt en dempet utforming i tre og betong, og vurderes til å være godt tilpasset området og bakenforliggende bebyggelse.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som ferdig gulv lager/verksted fastsettes til cote + 1,3, ferdig gulv kiosk/HC wc fastsettes til cote+ 2,2 og møne fastsettes til cote + 6,05 (NN2000).

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser.

Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører:

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivaretatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.
Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Avkjørsel:

Det etableres ny avkjørsel til eiendommen/tiltaket iht. reguleringsplanen. Eksisterende adkomst skal stenges i plangrense mot boligbebyggelsen. Dagens vei fjernes og revegeteres, og terreng skal tilbakeføres i samarbeid med parkvesenet før brukstillatelse kan gis. Plassering og utforming av veibom må gjøres i samarbeid med parkvesenet og ingeniørvesenet.

Parkering og uteareal:

Det skal i tråd med reguleringsbestemmelsene ikke tilrettelegges for parkering i forbindelse med nytt servicebygg, brygge eller vei.

Fjernvarme:

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsgrense for fjernvarme, og det er tilknytningsplikt, jf. pbl §§ 27-5 jf. 11-9 nr. 5. Bygningen skal i sin helhet utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann. Ta kontakt med Agder Energi Varme AS aev@ae.no for å inngå avtale om tilknytning.

VA-tilkobling:

Det forutsettes at tilkobling til vann- og avløpsledning er godkjent av ingeniørvesenet, avd. abonnement, før det gis igangsettingstillatelse, jf. Pbl §§ 27-1 og 27-2. Behov for oljeutskiller og påslippstillatelse må avklares med ingeniørvesenet.

Eiendomsforhold:

Rettighet til å disponere areal er avklart med Kristiansand Eiendom i e-post. Det fremgår her blant annet at «*Bygget som vises går noe utover arealet som er avtalt her, men er i tråd med reguleringsplanen og vi aksepterer derfor dette. Vi vil oppdatere festeavtalen.*»

Overvann:

Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret, jf. pbl § 27-2, siste ledd.

Protester/bemerkninger:

Søknaden er vedlagt totalt tre nabomerknader.

Merknad fra Harald Arntsen – Framnesveien 2

- *Kan Kristiansand kommune virkelig gjøre en slik endring av reguleringsplanen når det foreligger en konflikt / uavklarte momenter?*
- *Hvordan kan kommunen akseptere en ny, massiv adkomstvei på et allment grøntområde som benyttes til rekreasjon?*
- *Det planlagte bygget krever omfattende sprenging / masseuttak og vil gjøre uopprettelig skade i dette sårbare miljøet i strandsonen.*
- *Hvordan kan kommunen gå inn for helårsdrift av en Marina som ligger plassert der kommunen IKKE ønsker småbåter/trafikk i vinterhalvåret? (Ref brev-utsendt til båteierne).*
- *Anlegget er fullstendig udefinert som «Marina». Dette fremstår som et serveringslokale til fri avbenyttelse uten nødvendige tilhørende fasiliteter – verken for servering eller til reparasjon av små båtmotorer – noe som er uforståelig og i alle fall ikke er bærekraftig.*
- *Det savnes planer for strømlading, septiktømming, drivstoff-fylling eller øvrige fasiliteter som inngår i et «Marina-konsept».*
- *Dette bygget (tegningene) er endret i proporsjoner (jfr tegninger lagt frem under befaringen) og gir et ukorrekt bilde.*
- *Kan dette prosjektet plutselig bli endret til annet formål, i og med alle «brister» som er oppdaget og fremkommet i forbindelse med planene gjennom mange år?*
- *Kommunen MÅ lage en ny regulering for Kuholmen/Bertes/Roligheden-området som helhet.*

Merknad fra Matthias Hermann Fischer – Framnesveien 7

Høyden på bygget som er søkt inn vil bety at vesentlige deler av sjøutsikten sett fra vårt hus vil forsvinne og vil forringe verdien av vår eiendom. Dette gjelder spesielt delen av bygget som ligger lengst inn i bukta. Vi ber derfor om at denne delen

(verksted / lager) av bygget senkes til kote 5 meter. Dette vil også gjøre at bygget glir bedre inn i omgivelsene.

Vi vil også bemerke at kommunen eller tiltakshaver ikke har merket opp høyder eller siktlinjer i forhold til andre naboer i noen del av søknader og ber derfor kommunen innhente korrekt informasjon i form av oppmålte høyder og befaring før det gjøres en beslutning på dette.

Merknad fra Bjørn Arnt Wiik – Framnesveien 9
Høyst uklart hvilke behov Marina skal dekke.
Iflg. dagens tiltakshaver er det ikke aktuelt med motor-/båtverksted. Man står da igjen med serveringsted og salg av drivstoff. Dette er høyst sesongbetont og rettferdiggjør ikke anleggelse av ny bilvei i naturområdet langs sjøen.

Foreslår derfor at man i første omgang utsetter veiprosjektet inntil eventuelt behov for ny vei er utredet.

Videre er søknaden vedlagt kopi av klage på mindre endring av reguleringsplanen. Klagen er innsendt at Harald Arntsen, Bjørn Wiik, Matthias Fischer, Ånund Robstad, Hans G Hoff og Leif Emanuelsen. Byggesak oppfatter at klagen er vedlagt søknaden som informasjon om at den mindre reguleringsendringen er påklaget. Alle de påtegnede på klagen vil få kopi av dette vedtaket.

Ansvarlig søker/tiltakshavers kommentar til protester:
Ansvarlig søker skriver i søknaden at tiltakshaver ikke kan se at merknadene er spesielt relevante, og lar det derfor være opp til kommunen å vurdere dette i saksbehandlingen.

Plan og byggs kommentarer til protester:
Eiendommen er regulert, og det er godkjent en mindre reguleringsendring som omfatter tiltakseiendommen. Tiltakshaver har et rettskrav på å få godkjent tiltak som er i tråd med plan og bestemmelser. Plan og bygg kan ikke se at det i nabomerknaden fremkommer forhold som tilsier at det omsøkte tiltaket er i strid med plan og bestemmelser.

Det er videre ikke anledning til å foreta en omkamp på reguleringsplanen i forbindelse med behandling av byggesaken på eiendommen.

Uttalelser fra annen myndighet:
Tidligere søknader har vært forelagt parkvesenet og ingeniørvesenet for uttalelse. Videre har parkvesenet og ingeniørvesenet vært involvert i nå godkjente mindre endring av reguleringsplanen. Omsøkt tiltak er i tråd med reguleringsplanen med bestemmelser (etter mindre endring), og er på bakgrunn av dette ikke sendt for uttalelse.

De forhold som fremgår av reguleringsplanen med bestemmelser som omhandler sektormyndigheters saksområder må være ivaretatt før tiltaket kan tas i bruk.

Aktsomhet:
Før det gis igangsettingstillatelse må det gjennomføres undersøkelser for å klarlegge om det er forurensning i grunnen, jf. forurensingsforskriften kap. 2., eller om det er fare for sulfidholdige bergarter. Undersøkelsene skal utføres av uavhengig foretak med faglig kompetanse. Resultatet fra undersøkelsene, evnt. tiltaksplan, skal sendes inn og godkjennes av by- og samfunnsenheten i Kristiansand kommune før gravearbeidet kan starte.

Plan- og bygningssjefens samlede vurdering:

Det omsøkte tiltaket vurderes å være i tråd med gjeldende reguleringsplan for området. Det er i forbindelse med opparbeidelse av området viktig at kyststi slik denne fremkommer i kommuneplanen ivaretas, slik at denne er farbar og trygg. Videre er det viktig at overgangen mellom nytt bygg og bakenforliggende friområdet er sikret.

Forhold til flomsikring må ivaretas i forbindelse med prosjektering av tiltaket og tydelig fremgå av erklæring om ansvarsretten og gjennomføringsplan.

Avfall:

Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK17 § 9-8.

Det er viktig at avfallet er sikret i byggeperioden, slik at det ikke kommer på avveie ved kraftig vind el. l.

Tiltaket kan igangsettes når ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan fattes når følgende vilkår er oppfylt:

1. Komplett søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. Godkjenning fra arbeidstilsynet må foreligge.
3. Bekreftelse på avtale om fjernvarme må innsendes.
4. Bekreftelse på oppdatert festeavtale må sendes inn.

Det minnes i tillegg om at søknad om arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal sendes ingeniørvesenet. Meldingen skal godkjennes av ingeniørvesenet, avd. abonnement. Kopi av godkjent søknad for utvendig og innvendig VA skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse for å vise at krav i pbl §§ 27-1 og 27-2 er oppfylt.

Gyldighet:

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl. § 21-9. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gebyr:

Tiltaket er gebyrbelagt i tidligere behandling av saken. Det ilegges derfor ikke gebyr ved denne behandlingen.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

Har du/dere spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler Håkon André Arnesen på tlf. 917 70 641 eller på e-post hakon.andre.arnesen@kristiansand.kommune.no

Med hilsen

Arne Kjell Brunes	Håkon André Arnesen
Byggesaksleder	Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:
Site plan
Tegning ny fasade
Tegning ny plan
Tegning nytt snitt

Kopi til:
KUHOLMEN MARINA ALLAN G CLASSON
Hans Gudmund Hoff
Aanund Egil Robstad
Harald Arnt Arntsen
Kirsten Sola
Bjørn Arnt Wik
Matthias Hermann Fischer
Uni Wik
Kari Arntsen
Leif Emanuelsen

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan
Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?
Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat
Klagen skal sendes til:
Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen
Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til Plan og bygg. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med Plan og bygg vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan og bygg senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

ambita

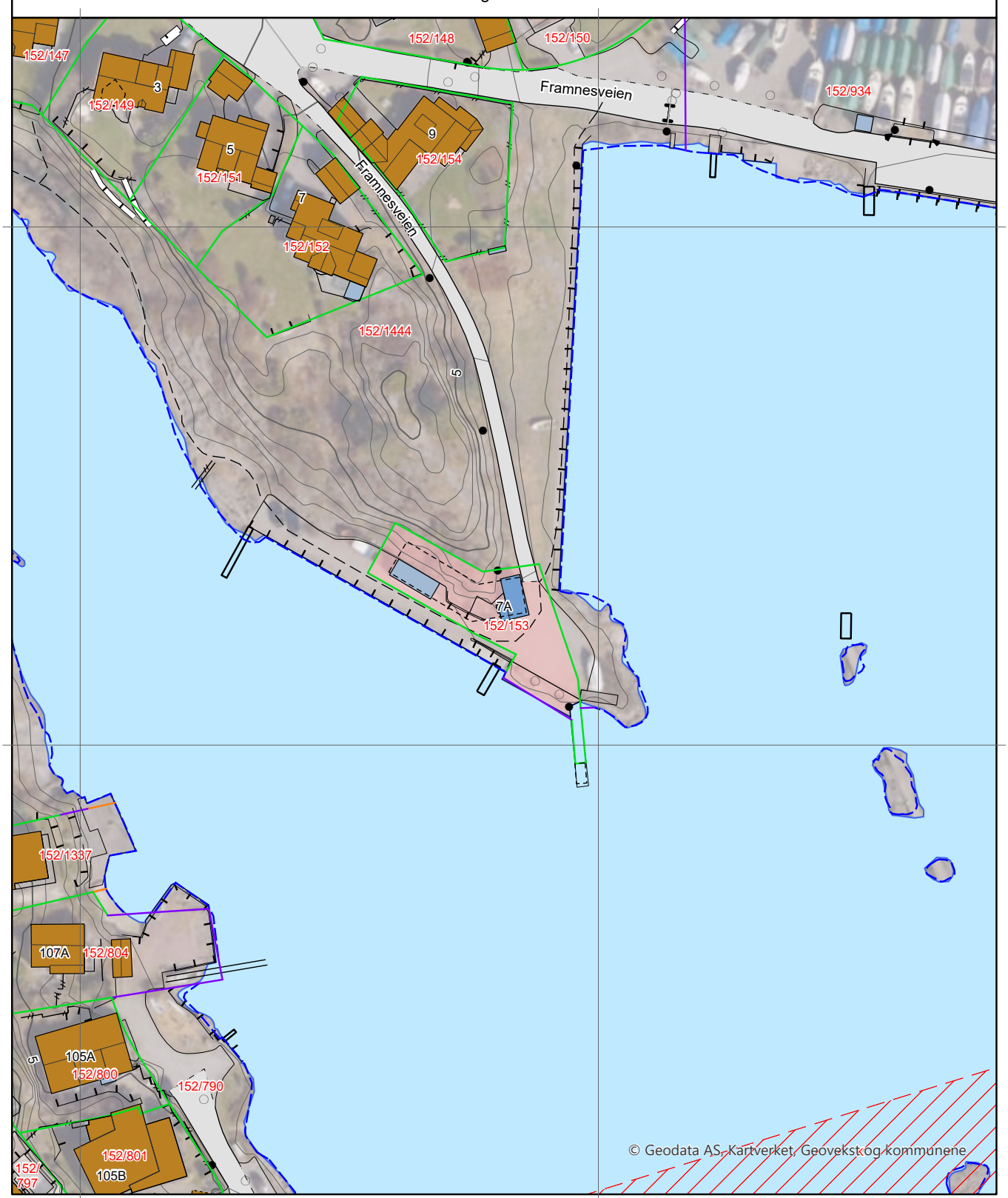
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/152/153/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 13.6.2024



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

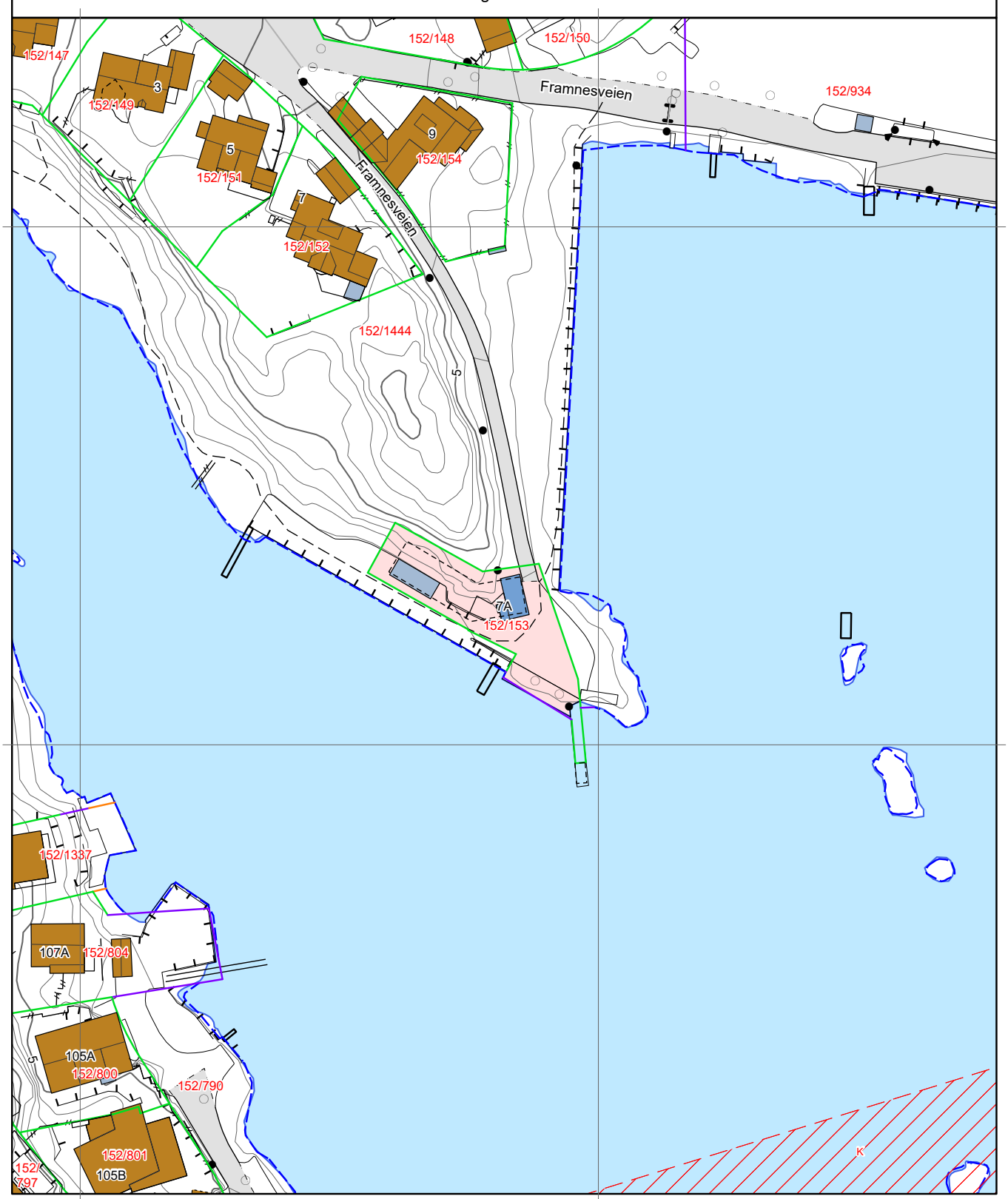
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/152/153/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 13.6.2024



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Meglerrapport

Eiendom: Framnesveien 7 A
GID: 152/153/0/0
Betaler navn: CLASSON ALLAN GUSTAV
Utskrevet: 14.06.2024 13:38

	Nettopris	Bruttopris
Eiendomsskatt:		
4200 - Eiendomsskatt Næring	1 324,80	1 324,80
Feie:		
Ingen feiegebyr		
Vann:		
Ingen vanngebyr		
Kloakk:		
Ingen kloakkgebyr		
Totale kommunale avgifter pr. år:	**1 324,80**	**1 324,80**

Andre opplysninger:
Spørsmål om eiendomsskatt, vann og avløp, ta kontakt med Kristiansand kommune – tlf 38 07 50 00
Spørsmål om feiegebyr rettes til KBR - tlf. 47 81 40 00
Dersom eiendommen har koblingsgebyr 2300 slam tilknyttet har denne septiktank / slamavskiller.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 152, Bruksnr 153	**Kommune:**	4204	Kristiansand
Adresse:				
Veiadresse:	Framnesveien 7 A, gatenr 11930	**Grunnkrets:**	903	Kuholmen
	4632 Kristiansand S	**Valgkrets:**	7	Lund syd
Oppdatert:	30.08.2022	**Kirkesogn:**	5010201	Lund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	05.02.1958	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	609,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	01.12.2022	Berørt	4204/152/153	0,0
	Matrikkelført:	01.12.2022	Berørt	4204/152/1444	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	01.12.2022	Berørt	4204/152/153	0,0
	Matrikkelført:	01.12.2022	Berørt	4204/152/1444	0,0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	29.11.2022	Avgiver	4204/152/1444	-290,0
	Matrikkelført:	01.12.2022	Mottaker	4204/152/153	290,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/152/153	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Nymatrikulering	Forretning:	05.02.1958	Mottaker	4204/152/153	319,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Verkstedbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Framnesveien 7 A	H0102	Annet enn bolig	22,0	Ikke kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Bygning godkjent for riving/brenning	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	22,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	22,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	168272774			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				22,0	22,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

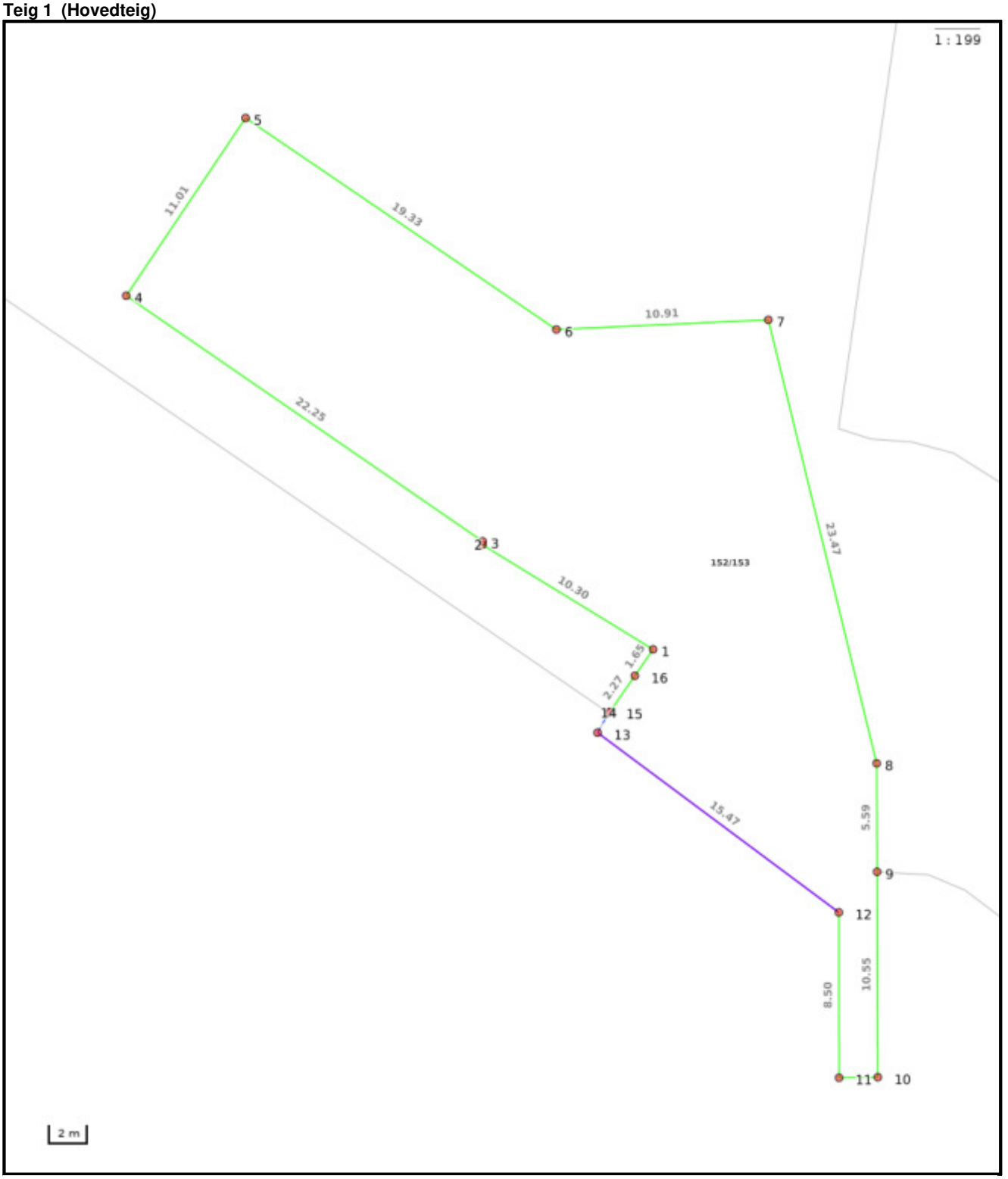
Oversiktskart

Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 609,10m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 445 317,53	442 684,11	10,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
2	6 445 322,11	442 674,89	0,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 445 322,29	442 674,89	22,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
4	6 445 333,23	442 655,51	11,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
5	6 445 342,88	442 660,81	19,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 445 333,47	442 677,70	10,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 445 334,94	442 688,51	23,47m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 445 312,72	442 696,08	5,59m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 445 307,16	442 696,60	10,55m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 445 296,65	442 697,58	2,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 445 296,44	442 695,59	8,50m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 445 304,91	442 694,82	15,47m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 445 313,01	442 681,65	1,16m	Beregnet	99		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
14	6 445 314,07	442 682,12	0,08m	Beregnet	36		Annen terrengdetalj	Nei	Umerket
15	6 445 314,12	442 682,17	2,27m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Umerket
16	6 445 316,10	442 683,29	1,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

ambita
Infoland

KRISTIANSAND KOMMUNE

Innhold i eiendomsmeglerpakker for eiendommer i Kristiansand kommune

Produktnr.	Produktnavn	Leverandør
WI42047108	Tilknytningsopplysninger	Kristiansand kom.
WI42047112	Kommunale avgifter, eiendomsskatt og tilsyn pipe eller ildsted	Kristiansand kom.
WI42047116	Planopplysninger	Kristiansand kom.
WI42047118	Byggesaksdokumenter inkludert ferdigattest	Kristiansand kom.
WI25200025	Matrikkelkart og -rapport	Ambita
WM72316060	Eiendomskart med grenser	Ambita

Produktene er basert på de opplysninger som framgår av kommunens arkiver og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen.

Data registrert i matrikkel kan inneholde feil. Deler av matrikkelføringen er basert på massivregistrering.

Det er godkjente byggesaker som til enhver tid gjelder. Dette ligger åpent i kommunens byggesaksarkiv på nett, se vedlagt link. Ved tvil, ta kontakt.

https://www.kristiansand.kommune.no/navigasjon/bolig-kart-og-eiendom/plan-ogbygg/byggesak/byggesaksarkiv-og-lenker/

E-post:
Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no
Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no
Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no

Postadresse Besøksadresse
Kristiansand kommune

Servicetorvet
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S
+00 47 00 00 00 00

E-postadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand

Telefon
NO963296746

postmottak@kristiansand.kommune.no

Webadresse
http://www.kristiansand.kommune.no
Foretaksregisteret

PLAN-21/03254-29

Kristiansand kommune
21 OKT 2022

Statsforvalteren i Agder

Vår dato: 19.10.2022
Vår ref.: 2022/8358
Deres dato: 03.10.2022
Deres ref.: PLAN-21/03254-27
Saksbehandler, innvalgstelefon: Gro Stensæter tlf.: 38176258

KRISTIANSAND KOMMUNE

Postboks 4
4685 NODELAND

Foreløpig svar, orientering om saksbehandlingstid – endring av reguleringsplan for Roligheden, Fantholmen og Kuholmsbukta.

Statsforvalteren viser til Kristiansand kommunes oversendelse av klage på vedtak vedrørende endring av reguleringsplan for Roligheden, Fantholmen og Kuholmsbukta. Saken ble oversendt hit for klagebehandling 03.10.2022.

Statsforvalteren har for tiden inntil 9 måneders saksbehandlingstid for klagesaker etter plan- og bygningsloven. Det er viktig at alle sakens dokumenter er oversendt. Hvis noe mangler, ber vi kommunen oversende det snarest.

Dersom det er behov for innhenting av nye opplysninger i saken, vil dere bli kontaktet. Vi ber samtidig om at vårt referansenummer 2022/8358 oppgis ved eventuelle henvendelser.

Med hilsen

Cate Pihlmann (e.f.)
rådgiver
Justis- og vergemålsavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Tone Stokka	Teglverksveien 24	4632	KRISTIANSAND S
CONSULT GRUPPEN AS	Kjøita 37	4630	KRISTIANSAND S
Roar Inge Holdø	Teglverksveien 24	4632	KRISTIANSAND S
FRAMNES OG KUHOLMEN VELFORENING	c/o Ole Skarpeid Kuholmsveien 79	4632	KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune

STATSFORVALTEREN I AGDER
Postboks 504
4804 ARENDAL

Vår ref.:
PLAN-21/03254-27
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
03.10.2022

Roligheden, Fantholmen og Kuholmsbukta - klage på by- og stedsutviklingsutvalgets vedtak

By og stedsutviklingsutvalget har vedtatt en endring av reguleringsplanen for Roligheden, Fantholmen og Kuholmsbukta, sak 128/22 i møte den 16.06.2022.

I etterkant har det kommet inn 2 klager på vedtaket. Følgende har påklaget by- og stedutviklingsutvalgets vedtak:
- Framnes og Kuholmen velforening i brev datert 15.07.2022.
- Eier av Teglverksveien 24 i e-post datert 25.07.2022

Frist for å klage var satt til 16.07.2022. Klage i fra eier av Teglverksveien 24 er mottatt etter dette, men på grunn av ferietid så tas den likevel opp til vurdering.

Advokatfirmaet Wigemyr & Co har på vegne av forslagsstiller kommentert klagene i brev datert 11.08.2022.

Saken behandles av plan- og bygningssjefen på delegert myndighet.

Klagene er listet opp i kursiv skrift med plan og bygg (PB) sin påfølgende kommentar.

Eier av Teglverksveien 24
Vi mener det er uheldig å ødelegge kyststien ved å anlegge en vei helt nede ved båtplassene. Dette bare for en tankbil som skal kjøre ned til anlegget noen få ganger i løpet av sesongen. Den veien som er ned til anlegget i dag fungerer helt fint, og vi kan ikke se noe verdi i å lage den om til park eller lekeplass.

Kommentar PB: Eksisterende vei er svært smal, og er regulert bort i gjeldende reguleringsplan. Ved etablering av næring i området vil det bli noe økt trafikk, men det forventes ikke en stor økning. Ny vei langs brygga, som nå er tydeliggjort på plankartet, er i tråd med allerede regulert vei, og er ikke et nytt element i saken.

Vi har sett under pandemien at beboere på Lund har tatt i bruk nærområdet på helt ny måte, ved å gå tur langs kyststien helt til Sør Arena.

Sikker digital post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Plan

Saksbehandlers telefonnummer:
97990342

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Kommentar PB: Området skal beholdes tilgjengelig for allmennheten, jf. reguleringsbestemmelsene §5.

Vi mener at det eksisterende anlegget er i stand til å betjene dagens trafikk av båter. Det er også noe «søkt» i å bygge et verksted i denne delen av strandsonen og eksisterende bebyggelse.

Kommentar PB: Gjeldende reguleringsplan åpner opp for serviceanlegg for småbåter. Det har med dette helt siden 2002 vært en intensjon om å legge til rette for sjørettet næring i området. Planendringen er kun en klargjøring på hvilken type næring som kan tillates.

Vårt forslag er at man beholder pumpene for drivstoff (kanskje selvbetjente), river den gamle kiosken og fører opp et nytt bygg i tilsvarende størrelse. Dette bør dekke behovet for salg slik det har vært og vil bli i fremtiden.

Kommentar PB: Tas til orientering.

Framnes og Kuholmen velforening
Det er ikke adgang til bruk av «Liten endring» i reguleringsplanen. Denne endringen kan ikke tildeles underliggende myndighet for forenklet prosess. Kommunen har begrunnet adgangen til bruk av «liten endring/forenklet prosess» med en kommentar om «støtte» fra Statsforvalter. I samtale med representant hos Statsforvalteren fremkommer det at kun miljøavdelingen er spurt, og at det før uttalelsen kun er fremlagt tegninger av en gammel byggesak og ikke arealene vedtaket berører/åpner for. Vi mener derfor den initielle uttalelsen til Statsforvalteren ikke bør tillegges vekt og at informasjonen i denne korrespondansen bør ettergås vedrørende hvilke tegninger som har vært fremlagt Statsforvalteren, samt hvilken argumentasjon som er brukt.

Kommentar PB: Tegninger av ny bebyggelse fulgte ikke saken da den ble sendt på høring, og var ikke grunnlag for statsforvalterens uttalelse. Det skal også opplyses at valg av prosess ble gjort før saken ble sendt på høring, og før Statsforvalteren tok stilling til saken.

Sivilombudsmannen har den 09.06.2022, sak 2022/1387, konkludert med at bygningssymbolene i plan ikke angir lovlig plassering og størrelse for bebyggelsen. Altså kan bebyggelsen plasseres andre steder på tomten, og være større enn symbolet/ symbolene som er vist på plankartet. I dette tilfelle var størrelsen på bebyggelsen angitt i reguleringsbestemmelsene, og denne ble videreført. Innregulering av nytt formål fastsetter plasseringen av ny bebyggelse, og må anses for å være en begrensende faktor jf. sivilombudsmannens tolkning.

Reguleringsplanen vedtatt i 2002 har inntegnet ny vei til anlegget samt tre bygninger på brygga. I bestemmelsene er det angitt at bygningene skal inneholde serviceanlegg for småbåter. Endringen omhandler presisering av type næring, ny plassering av bebyggelsen, fastsetting av høyder, takvinkel og byggegrenser mot sjø.

Da reguleringsplanen ble vedtatt 2002, gjaldt ikke det generelle byggeforbudet i 100-meterbeltet for regulerte byggeområder. Innskjerpelser i plan og bygningsloven har imidlertid gjort byggeforbudet gjeldende for alle områder som ikke har bestemmelser om dette. Etter plan og bygg sin vurdering omhandler endringen i all hovedsak stadfesting av allerede regulerte forhold, men med en større detaljeringsgrad for å sikre type næring, størrelse på bebyggelsen (høyder)

samt fastsetting av byggegrenser mot sjø. Plan og bygningsloven § 12-14 annet ledd åpner etter plan og bygg sin vurdering opp for at endringer av denne størrelsen kan gjøres etter en forenklet prosess. Endringene ligger innenfor hovedrammen av planen.

Det er i hovedplan av 2002 regulert inn tre mindre bygg av begrenset størrelse. I endringen er det nå planert inn et mye større bygg med mulighet for å dekke hele området.

Kommentar PB: Dette medfører ikke riktighet. Gjeldende reguleringsplan åpner opp for 3 bygg med samlet størrelse på 250 m². Størrelsen på bebyggelsen er videreført. I stedet for 3 inntegnede bygg på plankartet, er det lagt inn formålsgrenser som angir hvor bebyggelsen kan plasseres. Formålet har et areal på ca. 350 m², men bebyggelsen kan ikke overstige 250 m². Det blir derfor feil å si at ny bebyggelse kan dekke hele området. Bakgrunnen for at formålet er større enn tillatt utnyttelsesgrad er for å sikre noe fleksibilitet. Ny bebyggelse vil i henhold til endret plan ha en mindre utstrekning enn de tre byggene regulert i gjeldende reguleringsplan fra 2002.

Nytt bygg er plassert inn slik at det nå vil medføre vesentlig sprenging og utgraving av fjell i strandsonen, i motsetning til tidligere. Reguleringen muliggjør også å plassere ett bygg så tett på sjøen at det vanskeliggjør passasje for forbipasserende. Spesielt sett i lys av at området vil brukes til serviceanlegg for småbåter. Dette vil også oppleves som privatisering av området.

Kommentar PB: Det er riktig at det legges opp til å trekke bebyggelsen lenger tilbake på brygga, inn i terrenget. Terrengarbeidene vil imidlertid bli skjult bak ny bebyggelse. Etter plan- og bygg sin vurdering vil dette åpne opp for bedre tilgjengelighet på brygga. Dersom det velges å legge bygningen inn mot formålsgrensen i forkant, vil avstanden til bryggekanten bli ca. 3,6 meter. I gjeldende plan er byggene plassert ca. 3,4 meter i fra bryggekanten. Arealet på brygga skal holdes åpent for allmennheten, jf. reguleringsbestemmelsene § 5.

Arealformål endres til å omfatte Kiosk. Med erfaring fra kommunens praksis i slike saker vil dette på sikt kunne være foten i døren for å senere åpne for vesentlig utvidede aktiviteter som i ytterligere grad kan være privatiserende.

Kommentar PB: Dette er spekulasjoner.

Tiltakshaver har selv nylig uttalt at målet er å få solgt prosjektet og plassert inn leiligheter. Dette vil være helt i strid med plan, og er vår største frykt og vil i så tilfelle bety total privatisering av området. Det er ikke presisert om det tillates overnatting i ny bygning.

Kommentar PB: Reguleringsplanen åpner ikke opp for etablering av boligbebyggelse. Kommunen er ikke kjent med at dette har vært foreslått.

Størrelse på tilkomstvei er i tillegg økt.

Kommentar PB: Adkomstveien er i samsvar med allerede regulert adkomstvei.

Det aktuelle området ligger midt i traseen for en natursti nylig opprettet i området. Endringer vil påvirke tilkomst til grøntområder og turdrag.

Kommentar PB: Arealet på brygga skal holdes åpent for allmennheten.

Utvidet virksomhet med drivstoffpumper og marina kan medvirke til potensiell forurensning av badeplass og dyreliv innerst i bukta. Per i dag ser vi allerede mye lekkasje og bruk av zalo.

Kommentar PB: Det er i dag drivstoffpumper på stedet, og brygga ligger i tilknytning til en eksisterende småbåthavn. Det skal ikke etableres slipp, eller drives verksted i stor skala på stedet. Vi kan vanskelig se at planendringen får konsekvenser med hensyn til økt forurensing.

Fylkesmannens uttalelser til utkast av reguleringsplanen i 2001 var blant annet: Friområde F3 bør gå helt ned til sjøen fram til den lange utstikkeren fra odden. Det er ikke avklart hva de 4 bygningene skal brukes til (reguleringsbestemmelsene nevner serviceanlegg for småbåter). Dette bør utgå til fordel for et sammenhengende lokalt bade område F3 og F2. Lund har underdekning på grøntarealer og eksisterende friområder bør ikke omdisponeres for å dekke opp manglende kommunal økonomi til å ivareta sitt ansvar for bydelens rekreasjonsarealer. Siden Fylkesmannens uttalelse i 2001 har befolkning på Lund økt med ca. 7-10 000 mennesker.

Kommentar PB: Fylkesmannens uttalelse ble ikke imøtekommet, og reguleringsplanen ble vedtatt med ny bebyggelse på brygga.

På befaringen manglet det utsettelse av høyder, og bygges plassering.
Det er riktig at det fra utbygges side ikke var satt ut høyder. Det skal imidlertid opplyses om at det ble foreslått å beholde regulert mønehøyde uendret, og at dette ikke var en høyde som måtte illustreres. Utbygger kunne med fordel satt ut nye gesimshøyder. Formålsgrensen, tilsvarende byggegrensen, var markert i terrenget. Bebyggelsens plassering var med dette vist på stedet. Naboer hadde imidlertid satt ut høydene, og det legges til grunn at disse var riktige.

Gammel reguleringsplan virker å inneholde feil, og bør ikke tas utgangspunkt i uten kontekst. Gesimshøyde er der satt til kote 3,5m mens mønehøyde er satt uten benevning til 8m. Sett byggenes størrelse i betraktning sammen med mønevinkel virker dette å være feil og stemmer bedre til å burde være 5 meter.

Kommentar PB: Plan og bygg er enige i at reguleringsplanen må inneholde feil med hensyn til gesimshøyden som er satt til kote + 3,5. Dette er for lavt. Punktet er vurdert i høringen.

Ved befaring ble det brukt illustrasjoner fra en byggesak, ikke den konkrete rammen reguleringen vil muliggjøre.

Kommentar PB: Det er riktig at utbygger hadde satt frem tegninger av bygget som ble omsøkt tidligere. Naboer hadde også utarbeidet enkelte skisser. Det ble imidlertid opplyst at saken omhandlet endring av reguleringsplan, og ikke en konkret byggesak.

Det er ikke nevnt i konkrete ord hvordan kyststien skal kunne trygges for passerende. Dette er påpekt tidligere av naturforvalter og parkvesenet.

Kommentar PB: Det er krav til at allmennheten skal ha tilgang over brygga. Det vil bli redegjort for dette i byggesaken.

Det er ikke kommentert om det åpnes for parkering på området – som vil kunne privatisere.

Kommentar PB: Det er ikke regulert inn parkeringsareal på brygga.

Det registreres at det tillates, men ikke kreves, drivstoffpumper. Dersom dette punktet er uklart, slår det hull på store deler av argumentasjonen rundt behov for Marina. En bygger da et bygg i strandsonen uten definert bruk.

Kommentar PB: Reguleringsplanen angir hvilken type bebyggelse som er tillatt på stedet.

En forenklet endring på denne måten vil også tilsi at medvirkningen fra dagens lokalsamfunn i effekt vil være begrenset til de som bodde i området for over 20 år siden. Total taletid på befaringen var 3-5 minutter, og er total offentlig taletid for saken de siste 20 årene (sett bort fra minuttene i by- og stedsutviklingsutvalget).

Kommentar PB: Saken er sendt på høring på vanlig måte, og krav til medvirkning anses med dette for å være ivaretatt.

Det bør startes prosess for en ny reguleringsplan som belyser helheten og ser området (Lund) under ett.

Kommentar PB: Det foreligger allerede reguleringsplaner for del av Teglverksveien og Teglstien og for Marviksletta, som ligger til grunn for den utbyggingen som foregår i nærområdet. Det planlegges ikke oppstart av nytt planarbeid for større deler av Lund.

Det bør også merkes at det av Pbl-12-14 fremkommer at det nå er lettere å oppheve gamle planer. Hvilket det i dette tilfellet med 20 år gammel plan burde være på høy tid å vurdere.

Kommentar PB: Reguleringsplanen for Roligheden, Fantholmen og Kuholmsbukta innholder i all hovedsak noe eksisterende bebyggelse, båthavn og friområder. Den åpner ikke opp for gjennomføring av store tiltak, og kommunen har ingen planer om å oppheve reguleringsplanen.

Det vises forøvrig til klagene som i sin helhet følger som trykt vedlegg.

Plan og byggs samlede vurdering
Begge klagerne er eier av, eller representerer eiendommer som berøres av endringen. Det legges derfor til grunn at klagerne har klagerett etter fvl. § 28.

Klage i fra eier av Teglverksveien 24 er mottatt etter fristen, men på grunn av ferietid tas klagen likevel opp til vurdering. Klagefristen anses for å være overholdt, jf. fvl. § 29.

Saken var redegjort for og opplyst da den ble behandlet av by- og stedsutviklingsutvalget. Saken omhandler langt på vei stadfesting av allerede regulerte forhold. Endringene anses for å være av mindre art og ligger innenfor hovedrammene i planen. Endringen berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder i annen grad enn gjeldende reguleringsplan fra 2002. Allmenn ferdsel på brygga er sikret bedre i revidert plan enn i gjeldende reguleringsplan. Plan- og bygg mener endringen er i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd. Plan og byggs vurdering er at det ikke er fremkommet nye vesentlige

opplysninger eller argumentasjon i klagene. Plan og bygg viser til at de påklagde forhold er vurdert i planarbeidet, og av by- og stedsutviklingsutvalget ved planvedtaket.

Plan- og bygningssjefen opprettholder by og stedsutviklingsutvalgets tidligere vedtak, og sender saken til Statsforvalteren i Agder med hjemmel i pbl §§ 1-9 og 12-12, 3. ledd for endelig avgjørelse.

Med vennlig hilsen

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
1. Saksfremlegg - vedtak
2. Saksprotokoll - vedtak - by og stedsutviklingsutvalget
3. Klage - Framnes og kuholmen velforening
4. Klage - eier av Teglverksveien 24
5. Forslagsstillers kommentar til klager
6. Plankart vedtatt 16.06.2022
7. Reguleringsbestemmelser vedtatt 16.06.2022
8. Brev fra forslagsstiller
9. Høringsbrev
10. Innspill - samlet
11. Innspill med plan og bygg sine kommentarer
12. Plankart vedtatt av bystyret 12.06.2002
13. Reguleringsbestemmelser vedtatt av bystyret 12.06.2002
14. Sjekkliste

Kopi til:
FRAMNES OG KUHOLMEN VELFORENING
CONSULT GRUPPEN AS
Tone Stokka
-
Planforvaltning
By- og stedsutviklingsutvalget

PLAN OG BYGG
Plan

Kristiansand kommune

Dato	7. juni 2022
Saksnr.:	PLAN-21/03254-17
Saksbehandler	Anne Marit Tønnesland
Godkjent av	Eirik Heddeland Martens
	Venke Moe

Saksgang **Møtedato**

846 E1 - Roligheden, Fantholmen og Kuholmsbukta - mindre endring av reguleringsplan - vedtak

Forslag til vedtak

By- og stedsutviklingsutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Roligheden, Fantholmen og Kuholmbukta med plankart og bestemmelser sist datert 31.05.2022, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.

Sammendrag
I henhold til plan- og bygningsloven er det søkt om en mindre reguleringsendring for Roligheden, Fantholmen og Kuholmbukta, vedtatt av bystyret 12.06.2002. Hensikten med endringen er å legge til rette for oppføring av marina, herunder lager, verksted, serviceanlegg for småbåter og kiosk på Gnr. 152 og Bnr. 153 og 1444, Framnesveien 7 A og Snorres gate 9A.

Fig. 1 - oversiktsbilde

Plan og bygg har 2 ganger tidligere gitt tillatelse til riving og oppføring av marina/servicebygg, samt ny vei og snuplass på eiendommen. Vedtakene ble opphevet av henholdsvis Fylkesmannen i Agder og Statsforvalteren. Plan og bygg ønsker med bakgrunn i dette å endre reguleringsplanen, slik at det åpnes opp for omsøkte tiltak, og ser det aktuelt med en politisk forankring av vedtaket.

Sentrale problemstillinger i saken er hvilken type næring som skal tillates, veitrase og byggegrense mot sjø.

Gjeldende reguleringsplan hjemler ny vei, og ny bebyggelse med størrelse BYA=250 m². Ettersom bebyggelsen på brygga er markert i plankartet, er forholdet til byggeforbudet i 100- metersbeltet avklart, såfremt man plasserer byggene i tråd med plankartet. Det er imidlertid et ønske om å endre plasseringen. Ny vei er skissert på plankartet, men det er ikke sagt noe i bestemmelsene om at formålsgrensene for brygge og vei skal håndteres som byggegrense mot sjø. Tidligere kunne disse opparbeides i tråd med plan, men innskjerpelser i plan og bygningsloven har gjort at tiltakene nå utløser dispensasjon fra plan og bygningslovens § 1-8. Plan og bygg ønsker av den grunn å legge inn en bestemmelse om at formålsgrense er byggegrense mot sjø. Gjeldende reguleringsplan er uklar med hensyn til type næring som kan etableres, og dette klargjøres nå gjennom nye bestemmelser. Etter plan og bygg sin vurdering er fastsettelse av byggegrenser mot sjø og mindre endringer med hensyn til plassering, høyder og takvinkel, å anse som mindre endringer av reguleringsplanen, og langt på vei en stadfesting av allerede regulerte forhold.

Plan og bygningssjefen anbefaler at den mindre endringen vedtas.

Venke Moe	
Plan- og bygningssjef	Eirik Heddeland Martens
Sign.	Planleder
	Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Forslag til plankart datert 31.05.2022
2. Forslag til bestemmelser med revidert dato 31.05.2022
3. Brev fra forslagsstiller

4. Innspill med plan og bygg sine kommentarer
5. Innspill - samlet
6. Plankart vedtatt av bystyret 12.06.2002
7. Reguleringsbestemmelser vedtatt av bystyret 12.06.2002
8. Fasadetegninger til byggesaken
9. Høringsbrev

BAKGRUNN FOR SAKEN
I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd har Consult gruppen AS på vegne av Kuholmen Marina v/ Allan G Classon, i brev av 04.10.2021 fremmet forslag om en mindre endring av reguleringsplan for Roligheden, Fantholmen og Kuholmsbukta, vedtatt av bystyret 12.06.2002.

Dagens situasjon
Eiendommen ligger i Kuholmsbukta, vist på fig. 1. Brygga ligger på kote ca. +1, og skrår opp til ca. kote +2. Veien ned til brygga er i dag en smal vei som går mellom bebyggelsen i Framnesveien.

Fig. 2 – foto som viser vei ned til brygga.

Området benyttes av turgåere, da kyststien går langs Kulholmsbukta, over brygga og videre langs med sjøen (båthavna). Det er med bakgrunn i dette viktig å sikre at området er tilgjengelig for allmennheten, noe som nå hjemles i bestemmelsene §5.

Eiendommene innenfor endringsforslaget eies av Kristiansand kommune, og det foreligger avtaler med utbygger av Marinaen.

Forslag til endring
Hensikten med endringen er å legge til rette for oppføring av marina, herunder lager, verksted, serviceanlegg for småbåter og kiosk på Gnr. 152 og Bnr. 153 og 1444, Framnesveien 7 A og Snorres gate 9A. Det foreslås følgende endringer:

- Fjerne regulert bebyggelse på brygga (3 bygg), og regulere inn et nytt areal med kombinert formål for bebyggelse og anlegg med tilhørende bestemmelser.
- Angi byggegrenser mot sjø.
- Fastsette bebyggelsens høydeplassering i forhold til fare for flom/ stormflo (høyde over havet).
- Fastsette takvinkel, møne- og gesimshøyde.
- Tydeliggjøre regulert vei inn til området.
- Legge inn en bestemmelse om at det ikke tillates fradeling av næringsområdet.
- Åpne opp for at det kan etableres bensinpumper innenfor areal regulert til småbåtanlegg.

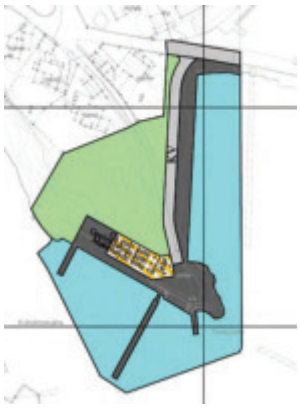


Fig. 3 – forslag til plankart

Gjeldende reguleringsplan
I gjeldende reguleringsplan er området regulert til småbåtanlegg/ småbåthavn. Reguleringsplanen er vedtatt av bystyret 12.06.2002.

I reguleringsbestemmelsene §5 tredje ledd er det er det sagt at:
«Anlegget skal ikke innegjerdes. Plan for utnyttelse skal godkjennes av kommunen. Bygninger skal legges som anvist på planen. På områdets sydvestre side kan det utbygges serviceanlegg for småbåter.
Bebyggelsen tillates utbygd i en etasje. Maks utnyttelse samlet = 250 m2. Takvinkel 35-40%.
Gesimshøyde cote +3,50 og mønehøyde maks. + 8,00.»

Gjeldende plan legge med dette til rette for oppføring av bebyggelse på brygga, men stadfester ikke type næring, størrelse på bebyggelsen (høyder) og byggegrenser mot sjø – som er tema for den mindre endringen/saken.

Høring av endringen
Forslaget ble sendt på høring 02.03.2022. Det kom inn 7 merknader. Merknadene er kommenter i eget vedlegg. Under følger sammendrag av enkelte elementer i merknadene.

<u>Forenklet saksbehandling:</u>
Det henvises til statsforvaltens avslag på søknaden om dispensasjon, og vises i den forbindelse til at området bør underlegges full regulering.

Plan og bygg sin kommentar:
Plan og bygg tar statsforvalterens vurderinger til etterretning, og har av den grunn startet prosessen med å endre reguleringsplanen. Endringen omhandler i all hovedsak stadfesting av allerede regulerte forhold, men med en større detaljeringsgrad for å sikre type næring, størrelse på bebyggelsen (høyder) og fastsette byggegrenser mot sjø. Plan og bygningsloven § 12-14 annet ledd åpner opp for at endringer av denne størrelsen kan gjøres etter en forenklet prosess. Statsforvalteren støtter plan og bygg i denne vurderingen, og det vises til deres uttalelse som ligger vedlagt.

<u>Trafikkforhold/ tursti:</u>
Det stilles spørsmål ved behovet for ny vei, og om økt trafikk vil skape trafikkfarlige situasjoner nede på brygga. Det er også uttrykt bekymring for kyststien.

Plan og bygg sin kommentar:
Det er ikke forventet stor trafikkøkning på stedet. Det er i dag kjørevei ned til brygga, som stenges når det etableres ny vei. Det skal etableres et mindre lager, båtverksted og kiosk, og ikke butikk eller annet som vil generere mye trafikk. Med hensyn til turstien, så

går den over brygga i dag. Reguleringsbestemmelsene sikrer at området holdes åpent for allmenn ferdsel.

Endringer foretatt etter høringen
Det er tydeliggjort at veien inn til marinaen er privat vei. Denne har fått benevnelsen KV, og det er lagt inn en ny bestemmelse, § 7, som sier at KV er privat vei.

Det var i høringen, i reguleringsbestemmelsene § 5, sagt at området skal være åpent og tilgjengelig for allmenn ferdsel. Setningen er supplert med «over kyststi» for å tydeliggjøre at kyststien går over brygga.

Reguleringsbestemmelsene § 9, pkt. 9.1 er supplert med følgende setninger: «Gammel vei skal stenges i plangrense mot boligbebyggelsen. Dagens vei fjernes og revegeteres. Terreng skal tilbakeføres etter sprengning i samarbeid med parkvesenet før brukstillatelse kan gis». Det er i samme punkt tydeliggjort at ny vei som skal opparbeides er veien mrk. KV.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV ENDRINGEN
Gjeldende reguleringsplan hjemler som nevnt ny vei og ny bebyggelse med størrelse BYA=250 m². Planen sier ikke noe om byggegrense mot sjø, og vi ønsker av den grunn og legge inn en bestemmelse om at formålsgrenser er byggegrense mot sjø. Etter vår vurdering vil formålsgrensen ivareta hensynet bak strandsoneforvaltningen, og hensynet til allmennhetens tilgang til området er sikret i bestemmelsene § 5.

Reguleringsplanen er også uklar med hensyn til type næring som kan etableres i området. I gjeldende bestemmelser § 5 er det sagt at det innenfor havneområde småbåtanlegg, som ligger inn under formålet offentlig trafikkområde, kan utbygges serviceanlegg for småbåter. Hva som kan hjemles innenfor formålet, og serviceanlegg for småbåter, kan være noe uklart, og det foreslås å endre både formålet og bestemmelsene for å klargjøre dette. Formålet endres til bebyggelse og anlegg, og bestemmelsene endres til at det innenfor formålet kan oppføres marina, herunder lager, verksted, serviceanlegg for småbåter og kiosk. Etter plan og bygg sin vurdering er dette en klargjøring, og ikke en vesentlig endring av hva planen i utgangspunktet la opp til.

Etter plan og bygg sin vurdering er fastsettelse av byggegrenser mot sjø, og endringer med hensyn til type næring, plassering, høyder og takvinkel å anse som mindre endringer av reguleringsplanen, og langt på vei stadfesting av allerede regulerte forhold. Det vises til vurderinger i høringsbrevet datert 02.03.2022.

Det er i området etablert bensinpumper, og bestemmelsene er endret slik at disse kan opprettholdes. Saken omhandler ellers oppføring av et mindre bygg, og vi kan ikke se at prosjektet har vesentlige klima- og/ eller miljøkonsekvenser.

Plan og bygg vurderer at endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Sistnevnte ettersom brygga er oppført i betong og ny bebyggelse skal plasseres oppå denne. Videre legges det til rette for at område skal være allment tilgjengelig, slik at tilgrensende stier og områder kan benyttes som før.

Plan og bygg anbefaler by- og stedsutviklingsutvalget å vedta en mindre endring av reguleringsplan for Roligheden, Fantholmen og Kuholmsbukta jf. plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, slik det fremgår av plankart sist datert 25.02.2022 og reguleringsbestemmelser sist datert 30.05.2022.

Anne Marit Tønnesland, 30.05.2022

ORGANISASJON
Politisk sekretariat

Kristiansand kommune

SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021034238
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	16.06.2022	128/22

846 E1 - ROLIGHEDEN, FANTHOLMEN OG KUHOLMSBUKTA - MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN - VEDTAK

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.06.2022 SAK 128/22

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Roligheden, Fantholmen og Kuholmbukta med plankart og bestemmelser sist datert 31.05.2022, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.
(6/5)

Plankartet endres slik at maksimumhøyden settes til kote 6,5 m.
(10/1)

Forslag:
Plan- og bygningssjefen fremmet følgende innstilling:
«By- og stedsutviklingsutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Roligheden, Fantholmen og Kuholmbukta med plankart og bestemmelser sist datert 31.05.2022, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.»

HØYRE fremmet følgende tilleggsforslag:
«..med følgende endring: Plankartet endres slik at maksimumhøyden settes til kote 6,5 m»

Voteringer:

Plan- og bygningssjefens innstilling ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Imot forslaget stemte 5: Jannike Arnesen (AP), Trond Henry Blattmann (AP), Charlotte Beckmann Finnestad (KrF), Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG), Robin Hansson (SV))
Tilleggsforslag fra HØYRE ble vedtatt med 10 mot 1 stemme (Imot forslaget stemte 1: Marte Rostvåg Ulltveit-Moe (MDG)).

20.06.2022

Kristiansand kommune
Byggesak
Postboks 4
4685 Nodeland

Kristiansand, 15.07.2022

KLAGE PÅ MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN
TIL
STATSFORVALTEREN I AGDER

Sak: Vedr.: Plan 21/03254 - 22
846 E1 Roligheden, Fantholmen og Kulholmsbukta - mindre endring av reguleringsplan -melding om vedtak i by- og stedsutviklingsutvalget.

Klagere:
Framnes og Kuholmen Velforening -v/leder Leif Emanuelsen.

Bjørn Vik, Framnesveien 9, Gnr 152, Bnr 154
Hans Hoff, Framnesveien 3, Gnr 152, Bnr 149
Harald Arntsen, Framnesveien 2, Gnr 152, Bnr 158
Matthias Fischer, Framnesveien 7, Gnr 152, Bnr 152
Odd Fjermedal, 4, Gnr 152, Bnr 150
Ånund Robstad, Framnesveien 5, Gnr 152, Bnr 151

Innklaget:
Kristiansand Kommune
Kommunalområde Byggesak
Postboks 4
4685 Nodeland
Organisasjonsnummer 985 713 529

Saken gjelder: Klage på vedtak
Vedr.: Plan 21/03254 - 22
846 E1 Roligheden, Fantholmen og Kulholmsbukta - mindre endring av reguleringsplan -
melding om vedtak i by- og stedsutviklingsutvalget.

Oversikt
Juni 2022 ble det vedtatt en mindre endring i reguleringsplan 846 E1 Roligheden, Fantholmen og Kulholmsbukta.

På vegne av velforeningen og naboer fremsettes her klage på vedtaket om liten endring av reguleringsplan. Dette påklages herved statsforvalteren i Agder om at det ikke er adgang til bruk av «Liten endring» i reguleringsplanen og at denne endringen ikke kan tildeles underliggende myndighet for forenklet prosess.

Faktum og klageanførsler

Gjeldene reguleringsplan for Roligheden, Fantholmen og Kuholmsbukta er fra 2002. Utformingen av reguleringsplanen har vært preget av konflikt allerede før dette, med innsigelser fra lokale myndigheter, skole, naturvern og naboer.

I perioden etter vedtatt reguleringsplan har byggesaker vært fremmet med behov for omfattende dispensasjoner i forhold til plan. Kommunen har fremstått som ukritisk i forhold til utdeling av dispensasjoner.

I to runder har Statsforvalter (Fylkesmann i første runde) stanset dispensasjoner i denne sak og har påpekt at «omfattende avvik fra reguleringsplan ikke bør løses med dispensasjoner».

Kommunen har nå pakket alle dispensasjoner fra tidligere stansede saker og fremmet disse for forenklet prosess i endring av reguleringsplan. En type prosess vi mener det ikke er anledning til å benytte seg av i denne typen sak.

Av Pbl 12-14 annet ledd fremkommer: «Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av plan for øvrig, ikke går utover hovedrammene i plan og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder»

Konkrete kommentarer til disse punktene i Pbl 12-14: (se også vedlegg rundskriv_endringer_pbl_h6_17.pdf)

Punkt - Endring av hovedomfang:

- Det er i hovedplan av 2002 regulert inn tre mindre bygg av begrenset størrelse. I endringen er det nå planert inn et mye større bygg med mulighet for å dekke hele området.
- Nytt bygg er plassert inn slik at det vil nå vil medføre vesentlig sprenging og utgraving av fjell i strandsonen i motsetning til tidligere.
- Reguleringen muliggjør også å plassere ett bygg så tett på sjøen at det vanskeliggjør passasje for forbipasserende. Spesielt sett i lys av at området vil brukes til serviceanlegg for småbåter. Dette vil også oppleves som privatisering av området.
- Arealformål endres til å omfange Kiosk. Med erfaring fra kommunens praksis i slike saker vil dette på sikt kunne være foten i døren for å senere åpne for vesentlig utvidede aktiviteter som i ytterligere grad kan være privatiserende.
- Tiltakshaver har selv nylig uttalt at målet er å få solgt prosjektet og plassert inn leiligheter. Dette vil være helt i strid med plan, og er vår største frykt og vil i så tilfelle bety total privatisering av området.
- Størrelse på tilkomstvei er i tillegg økt.

Punkt - Påvirkning av natur- og friluftsområder

- Det aktuelle området ligger midt i traseen for en natursti nylig opprettet i området. Endringer vil påvirke tilkomst til grøntområder og turdrag.
- Utvidet virksomhet med driftstoffpumper og marina kan medvirke til potensiell forurensning av badeplass og dyreliv innerst i bukta. Per i dag ser vi allerede mye lekkasje og bruk av zalo.
- Fylkesmannens uttalelser til utkast av reguleringsplanen i 2001 var blant annet:
    - Punkt 3: Friområde F3 bør gå helt ned til sjøen fram til den lange utstikkeren fra odden. Det er ikke avklart hva de 4 bygningene skal brukes til (reguleringsbestemmelsene nevner serviceannlegg for småbåter). Dette bør utgå til fordel for et sammenhengende lokalt badeområde F3 og F2.
    - Konklusjon: ... Lund har underdekning på grøntarealer og eksisterende friområder bør ikke omdisponeres for å dekke opp manglende kommunal økonomi til å ivareta sitt ansvar for bydelens rekreasjonsarealer.
- Siden Fylkesmannens uttalelse i 2001 har befolkning på Lund økt med ca 7 - 10 000 mennesker.

Punkt - Konfliktfylt endring/plan

- Det er dokumentasjon som viser til at reguleringsplanen har vært konfliktfylt helt fra før ikrafttredelse.
- Av sakshistorikken fremkommer også over 1000 sider med klager og innsigelser fra ulike instanser.
- Det er blant annet frarådet sterkt for gjennomføring av planen fra Fylkesmannen for eksempel i 2001 vedrørende milljøhensyn. Se vedlegg.
- Det fremkommer også av tidligere klagesaker hvor Statsforvalter har avdekket betydelige overskridelser i forbindelse med dispensasjoner som er gitt av kommunen.
- Det endelige vedtaket nå i 2022 ble stemt gjennom med minst mulig flertall 6 mot 5 i By- og Stedsutviklingsutvalget.

For tilgang til forenklet prosess ved endring av reguleringsplan må ikke endringen være i strid med noen de tre punktene over. Dette mener vi ikke er tilfelle og at ovenstående punkter belyser dette.

Videre følger flere kommentarer av mer generell art vedrørende mangler, feil og uheldige konsekvenser som privatisering i forbindelse med saksgang og valgt prosess.

1. Kommunen har begrunnet adgangen til bruk av «liten endring/forenklet prosess» med en kommentar om «støtte» fra Statsforvalter..

   I samtale med representant hos Statsforvalteren fremkommer det at kun miljøavdelingen er spurt, og at det før uttalelsen kun er fremlagt tegninger av en gammel byggesak og ikke arealene vedtaket berører/åpner for. Vi mener derfor den

initielle uttalelsen til Statsforvaleteren ikke bør tillegges vekt og at informasjonen i denne korrespondansen bør ettergås vedørende hvilke tegninger kommunen har fremlagt Statsforvalteren, samt hvilken argumentasjon som er brukt.

2. På befaring vedrørende endringen var det store mangler i forbindelse med oppmåling:
    a. Høyder var ikke markert/vist på noen måte. Dette på tross av at endringer i høyder var foreslått i plan
    b. Det var ikke markert inn bakkant av bygget – dette på tross av at regulering vil åpne for betydelig sprenging og 4m fjellskjæring.
    c. Ingen høyder var angitt, selv ikke på bakkenivå.

3. Avstemninger på 6/5 (for/mot) forberedt vedtak og 10/1 (for/mot) høydebegrensning maks kote 6,5 (ned fra 8) meter viser at det er politisk enighet om at det ikke bør tillates større bygg, men stor uenighet rundt bruken av området.

4. Gammel reguleringsplan virker å inneholde feil, og bør ikke tas utgangspunkt i uten kontekst. Gesimshøyde er der satt til kote 3,5m mens mønehøyde er satt uten benevning til 8m. Sett byggenes størrelse i betrakning sammen med mønevinkel virker dette å være feil og stemmer bedre til å burde være 5 meter.

5. Ved befaring ble det brukt illustrasjoner fra en byggesak, ikke den konkrete rammen reguleringen vil muliggjøre.

6. Det er ikke nevnt i konkrete ord hvordan kyststien skal kunne trygges for passerende – Dette er påpekt tidligere av naturforvalter og parkvesenet.

7. Det er ikke kommentert om det åpnes for parkering på området – som vil kunne privatisere.

8. Det er ikke presisert om det tillates overnatting i ny bygning – Dersom dette ikke er tydelig vil dette vil gi et stort potensial for privatisering gjennom en liten manøver senere.

9. Det registreres at det tillates, men ikke kreves, drivstoffpumper. Dersom dette punktet er uklart slår det hull på store deler av argumentasjonen rundt behov for Marina. En bygger da et bygg i strandsonen uten definert bruk.

10. Det registreres også at bygget nå er «fritt vilt» - det er ikke så nøye hva det skal inneholde, men kan inneholde kiosk, marina, småbåtverksted eller kanskje noe annet. En privat opplagsplass for båter eller «treffsted for gode venner». Ja mulighetene er mange. Kommunen eier området og burde klart sagt hva som skulle bygges der. Slik det var lagt opp til.

    I og med at dette har vært tilbakesendt fra Statsforvalter 2 ganger – er dette en «snedig» behandling av et særlig sårbart naturområde.

Klagende part stiller seg ikke imot et bygg eller opprustning av området i det generelle, men vil poengtere at reguleringsplanen har blitt konfliktfylt grunnet dårlig arbeid og uklare rammer fra starten. I stedet for å legge opp til en grundig ny vurdering forsøker kommunen å gjennomføre nok en liten endring for å få på plass et bygg uten å hensynta konfliktnivå, endrede behov eller innvirkning fra lokalområde.

En forenklet endring på denne måten vil også tilsi at medvirkningen fra dagens lokalsamfunn i effekt vil være begrenset til de som bodde i området for over 20 år siden. Total taletid på befaringen var 3-5 minutter, og er total offentlig taletid for saken de siste 20 årene (sett bort fra minuttene i by- og stedsutviklingsutvalget).

PÅSTANDER

1. Vedtak om endring ved forenklet prosess oppheves.

Med utbygging av havn på Vige og stort press på grøntområder gjennom stor tilflytning til byggeprosjekter på Marvika Torv er det i dag en stor forandring i behov for disse områdene sett mot 2002.

2. Det bør startes prossess for en ny reguleringsplan som belyser helheten og ser området (Lund) under ett.

Det bør også merkes at det av Pbl-12-14 fremkommer at det nå er lettere å oppheve gamle planer. Hvilket det i dette tilfellet med 20 år gammel plan burde være på høy tid å vurdere.

Da tiltakshaver har tilkommet festekontrakten uten kostand, og ikke har verken investert eller vedlikeholt noe i området – og derimot heller har benyttet området til privat boformål og privat båtoppleggsplass i 20 år, vil det være begrensede økonomiske konsekvenser ved en endring.

3. Den nåværende Reguleringsplanen er 20 år gammel og bør oppheves.

Vedlegg og kommentarer:

- Rundskriv - Ikrafttredelse av endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova
- Uttalelse fra Fylkesmannen i 2001
- Det er, fra Arkiv i Kristiansand, hentet ut over 1000 sider med klager, saksgang og uttalelser fra myndigher. Av disse fremkommer blant annet uttalelsen fra Fylkesmannen i 2001. Det foreligger flere slike uttalelser som støtter opp ovennevnte punkter i dette materialet. Dette videre belyser problemet med å gjøre en liten endring uten kontekst i en gammel konfliktfylt plan med langre utgreininger på natur og miljø i tillegg.
- Det er ventet at klagen vil kunne tilføres ny informasjon og oppdateres med flere klagere.

Fylkesmannen i Vest-Agder
Miljøvernavdelingen

Ara

Dato: 29.01.01.
Vår ref: 421.41.2000/00495
Deres ref: L12/20000330/AR
Saksbeh. tel.: Kjellaug Eik 38 17 65 19

KRISTIANSAND KOMMUNE
20000330 45
AR
02 FEB. 2001
L12

Kristiansand kommune
Plan og bygningsetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Kristiansand. Reguleringsplan for området Roligheten- Kuholmsbukta.

Miljøvernavdelingen mener at friområdet Bertesbukta, Fantholmen og Kuholmen er et meget viktig sjønært rekreasjonsområde for bydelen Lund. Kommunen bør utvide og utvikle dette til et allsidig aktivitetsområde for Lund, Jf Miljøvernministerens brev av 11.11.00.
Lund har underdekning på grøntarealer og eksisterende friområder bør ikke omdisponeres.

Det vises til saksdokumenter datert 23.11.00. Dokumentene omfatter saksutredning fra byutviklingsstyret, sak 364/00, planbeskrivelse - inkludert kortfattet utredning om barn og unges interesser-og plankart med reguleringsbestemmelser.

Området er i kommuneplanen vist som eksisterende byggeområde og LNFområde med natur og friluftsinteresser av særlig høy verdi. Grønnstrukturplanen viser området som 1. prioritet grøntområde. I handlingsplan for friluftslivet- rapport nr. 1/85 er Bertesbukta og Kuholmen med 121 daa, registrert som sikret friområde i kommunalt eie. I elevrådenes kartlegging av skolens bruk av arealer i nærmiljøet omtales arealet som "tur/uteskole og tur/bading- livet i fjæra".

Planen viser i hovedsak en utbygging ved omdisponering av friareal og fortetting av bebygde araler til boliger/ leiligheter (ca 100 enheter), overnattingssteder/ bobilcamp og servicetilbud. Eksisterende campingplass, deler av friarealet og havnerettede formål får stadfestet sin bruk. Arealet innerst i Kuholmsbukta reguleres til naturvernområde.

Generelt.
Miljøvernavdelingen har gitt uttalelse til melding om oppstart i 1994, men elles ikke deltatt i planprosessen. Vi har deltatt på et orienteringsmøte om plansaken og pekt på RPR for barn og unge/skolens behov for utearealer og RPR for areal og transport i forhold til de aktiviteter det legges opp til. Vi har også uttalt oss positivt til at Kuholmsbukta reguleres til naturvernområde utfra registret rik forekomst av sommerfugler.

Parallelt med denne reguleringsplanen er det utarbeidet reguleringsplan for Nye Teglverksvei 33 og Wilds Minne skole. Etter miljøvernavdelingens vurdering medfører disse tre planene vesentlige endringer i barn og unges oppvekstmuligheter og i tilrettelegging for rekreasjonstilbud i bydelen generelt. Kommunen bør derfor vurdere om disse sakene bør behandles under ett slik at de samlede forhold blir optimale både for barn og unge og for allmennheten generelt.

Besøksadr.: Tordenskjoldsgt. 65, Kristiansand
Postadr.: Serviceboks 513, 4605 Kristiansand S
Telefon: 38 17 60 00 Telefax:38 17 60 13
E-post: postmottak@fm-va.stat.no
Bankgiro: 7694.05.01381
Org.nr.: NO 974 762 994

Miljøvernavdelingens vurdering.
Arealet som tas opp til regulering er i vesentlig grad i kommunalt eie som friareal og som eksisterende båthavn. Sammen med sikrede friområder ytterst på Kuholmen, i Kirkebukta og på Galgebergtangen utgjør Bertesbukta og Gleodden et verdifull kyst- og strandområde for bydelen Lund. I grønnstrukturarbeidet var det forutsatt at Otra elvepark og Høyvoll brygge skulle knyttes sammen med denne kyststrekningen til et sammenhengende kyst/turområde. Dette er overordnet grønstrukturtenkning av regional karakter og ut fra vår vurdering må de disposisjoner som dette reguleringsplanarbeidet omfatter være i samsvar med en slik tenkning. Vi minner på den skjerping av planpraksis som framgår av miljøverndepartementets brev av 11.11.1999 og den verdivurdering av gjenværende bynære strandområder som kommunen selv har i grønn plan.

Utfra disse grunnleggende betraktninger har miljøvernavdelingen følgende merknader til foreliggende plan:

1. Byggeområde B1-4 boliger- er av bystyrevikingsgrunnen tatt ut av planen. Dette er positivt. Deler av området vurderes som naturvernområde, resten legges til friområdet F2 og utvikles i sammenheng med friområdeF3 og friområde i sjø til et lokal badeområde. Forbindelse til F1 og videre til kyststien bør sikres.
2. Naturvernområde N1/NS1 , pbl § 25.6, tilrettelegges kun med en enkel sti.
3. Friområde F3- bør gå helt ned til sjøen fram til den lange stabbveien fra odden. Bør er ikke avklart hva de 4 bygningene skal brukes til(reguleringsbestemmelsene nevner serviceanlegg f.eks. småbåter). Dette bør utgå til fordel for et sammenhengende lokal badeområde F3 og F2.
4. Bobilcamping bør utgå. Aktiviteten vil foregå tidlig vår og sen høst og er lite forenlig med øvrig aktivitet, spesielt skolen bruk av området.
5. Boliger-B3- bør utgå. F4 må utvides som buffer mellom bebyggelse og trafikkområde. Området vil i tillegg fungere som et naturlig lekeareal for et potensiell boligområde B3 og Vika skole, som bruker hele friområdet i Bertesbukta til uteskole.
6. Boliger-B5- vi er bekymret på den høye utnyttelsen og den trafikkskaping det vil medføre. Kommunen må vurdere dette i forhold til de konsekvenser det vil gi for skolens bruk av friarealet. I alle tilfelle kan dette boligfeltet ikke realiseres før det er funnet en alternativ løsning for båthuset. Dette må legges inn som et rekkefølgekrav.
7. Kombinert formål camping/friområde bør endres til friområde.
8. Hvis planforslaget medfører behov for mudring eller utfylling i sjø, må det søkes om tillatelse fra bl.a. fylkesmannen.

Juridiske bemerkninger.
Kombinerte formål er ikke et eget reguleringsformål. Bolig/offentlig må vises under nr 1- byggeområder. Camping friområder må vises under nr. 4 og nr 6., jf. §25. 2ledd- kombinerte formål. Overskriften til § 7 skal vel være friområde- ikke fellesområde. Det må gis bestemmelser om hvem fellesområdet- nr 7- skal være felles for.

Konklusjon.
Miljøvernavdelingen mener at et sentralt kommunalt friområde som Bertesbukta, Fanthalvøen og Kuholmen bør utvides og utvikles til et allsidig kystrekreasjonsområde for bydelen Lund. Jf Miljøvernministerens brev av 11.11.00. Lund har underdekning på grøntarealer og eksisterende friområder bør ikke omdisponeres for å dekke opp manglende kommunal økonomi til å ivareta sitt ansvar for bydelens rekreasjonsarealer.

Erling Vindenes
Fylkesmiljøvernsjef

Kjellaug Eik
Naturforvalter

Kopi til: Vest Agder fylkeskommune. Plan og utvikling
Bidragsyter: Gro Hamre.
Mette Nordtvigen

DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Departementene
Fylkesmennene
Fylkeskommunene
Kommunene

Rundskriv

Nr.	Vår ref	Dato
H-6/17	17/3119	30. juni 2017

Ikrafttredelse av endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova

Dette rundskrivet gir en oversikt over endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova som Stortinget har vedtatt i vårsesjonen 2017. Lovendringene er basert på lovforslag som regjeringen har fremmet for Stortinget i Prop. 149 L (2015-2016) og Prop. 110 L (2016-2017). Lovendringene trer i kraft fra 1. juli 2017, med unntak av ny § 2-3 i plan- og bygningsloven om enklere og bedre tilgang til opplysninger om infrastruktur i grunnen.

Departementet vil fastsette forskriftsbestemmelser om oppstartfasen i planprosessen, jf. plan- og bygningsloven § 12-8 første og andre ledd, i løpet av høsten 2017.

Med hilsen

Jarle Jensen (e.f.)
ekspedisjonssjef

Magnar Danielsen
fagdirektør

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer

Postadresse	Kontoradresse	Telefon*	Planavdelingen	Saksbehandler
Postboks 8112 Dep	Akersgata 59	22 24 90 90		Magnar Danielsen
NO-0032 Oslo		Org no.		22 24 59 58
postmottak@kmd.dep.no	http://www.kmd.dep.no/	972 417 858		

Bakgrunn

Plan- og bygningsloven og matrikkellova er endret for å forenkle og forbedre plan- og byggesaksprosessene. Dette vil gi mindre ressursbruk i forbindelse med plan- og byggesaksbehandlingen, både for kommuner, innbyggere og næringsliv. Regjeringen legger vekt på å skape en enklere hverdag for folk flest. Endringene i plan- og bygningsloven er et viktig bidrag for å oppnå dette. I tillegg til endringer i plandelen, er det også vedtatt forenklinger i byggesaksdelen av loven.

Oversikt over endringene

Stortinget har vedtatt følgende endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova:

- Enklere og bedre tilgang til opplysninger om infrastruktur i grunnen (§ 2-3)
- Lovpålagt krav om regionalt planforum (§ 5-3)
- Oppheving av ordningen med sentral godkjenning av regionale planstrategier (§ 7-2)
- Forenklinger i reglene om regionale handlingsprogram (§ 8-1)
- Ny hensynssone for mineralressurser (§ 11-8)
- Presisering som gjelder planprogram (§§ 4-1, 11-13 og 12-9)
- Endringer i reglene for å endre og oppheve reguleringsplan (§ 12-14)
- Etablering av sentral frivillig godkjenningsordning for foretak som utarbeider private planforslag (§§ 12-16 og 12-17)
- Tilføyelse av jordvern i dispensasjonsbestemmelsene (§ 19-2)
- Om tidsbestemt bruksendring (§ 20-1)
- Tilpasninger til endringer i inndelingslova (§ 20-5) (endring også i matrikkellova § 23)
- Endringer som gjelder ved kommunens overskridelse av saksbehandlingsfrister i byggesaker (§ 21-7)
- Presisering av forskriftshjemler (§§ 20-4, 20-5, 21-5, 32-8)
- Klargjøring av fristen for å behandle søknad om rammetillatelse, og endring i fristen for å behandle søknad om endring av gitt rammetillatelse (§ 21-7)
- Tidspunktet for når avledning av overvann må være sikret (§ 27-2)
- Presisering som gjelder overtredelsesgebyr (§ 29-7c)
- Presisering av kommunens adgang til å ta gebyr for behandling av private planforslag
- Mindre rettinger mv. i plan- og bygningsloven (§§ 15-2, 15-3, 16-2, 29-4, 32-8 og 33-2)
- Overtredelsesgebyr for brudd på reglene om konsekvensutredninger (§§ 32-8a og 32-9)
- Endringer som gjelder konsekvensutredninger knyttet til områdereguleringer og detaljreguleringer (§§ 12-2 og 12-3)
- Endringer knyttet til tidspunkt for høring av planprogram (§§ 4-1, 11-13 og 12-9)

Nærmere om lovendringene

Enklere og bedre tilgang til opplysninger om infrastruktur i grunnen (ny § 2-3)

Bestemmelsen er vedtatt av Stortinget, men settes ikke i kraft nå. Departementet la i lovproposisjonen til grunn at plan- og bygningsloven ny § 2-3 ikke vil bli satt i kraft før det foreligger utfyllende forskrifter. Departementet tar sikte på å sende forslag til slike forskrifter på høring i løpet av høsten 2017. Det tas deretter sikte på en snarlig og samtidig iverksetting av lovbestemmelsen og forskriftene.

Lovpålagt krav om regionalt planforum (§ 5-3)

§ 5-3 første ledd er endret. Før lovendringen hadde ikke regional planmyndighet plikt til å etablere regionalt planforum, men gjennom formuleringen "bør" var det i lovteksten gitt en sterk oppfordring til å opprette et slikt forum. Endringen av plan- og bygningsloven § 5-3 første ledd innebærer at formuleringen bør endres til skal slik at regionalt planforum skal være obligatorisk i hver region. Regionalt planforum er en arena for klarlegging og samordning av nasjonale, regionale og lokale interesser i kommunale og regionale planprosesser. En tidlig dialog i planforum vil kunne klargjøre interessekonflikter, og eventuelt løse disse, slik at man unngår innsigelser og innvendinger mot planforslagene i høringsfasen. Regionalt planforum kan brukes i alle faser av planprosessen, men er særlig viktig i tidlig planfase. Regionalt planforum skal være et fleksibelt og målrettet organ, der de statlige og regionale myndigheter, og kommuner som berøres av den enkelte sak, skal delta. Planforumet er viktig for kunnskapsutveksling mellom de ulike aktørene i planprosessen.

Oppheving av ordningen med sentral godkjenning av regionale planstrategier (§ 7-2)

§ 7-2 andre ledd er opphevet. Endringen innebærer at den sentrale godkjenningen av regionale planstrategier i departementet er blitt avviklet. Nåværende tredje ledd er nytt andre ledd. Endringen medfører at fylkeskommunen selv vedtar planstrategien med endelig virkning, og at den straks kan legges til grunn for den videre regionale planleggingen. Endringen er ikke til hinder for at sentrale myndigheter vil kunne gi innspill til regional planstrategi før den blir vedtatt, jf. plan- og bygningsloven § 3-2 tredje ledd.

Forenklinger i reglene om regionale handlingsprogram (§ 8-1)

§ 8-1 fjerde ledd er endret. Endringen innebærer at kravet om årlig rullering av handlingsprogram for regional plan er fjernet og erstattet med et krav til en årlig vurdering av om det er behov for rullering. Det er fylkestinget som er regional planmyndighet og som derfor gjør denne vurderingen. Forhold som tilsier at handlingsprogrammet bør rulleres kan være endrede forutsetninger for oppfølging av handlingsplanen, endring i forpliktelser eller finansiering, tiltak kan være gjennomført eller det er andre aktører som bør trekkes inn. Behovet for rullering og kapasiteten til å gjennomføre en full rullering vil variere fra fylkeskommune til fylkeskommune, og endringen gjør det mulig å begrense ressursbruken ved vurderingen av behovet for endringer i eksisterende handlingsprogram.

Ny hensynsone for mineralressurser (§ 11-8)

§ 11-8 tredje ledd angir hvilke hensynssoner som kan inngå i kommuneplanens arealdel. Hensynene er angitt i hovedkategoriene i bokstav a til f. Ordene "*angivelse av"* innebærer at at det skal konkretiseres hvilke hensyn sonen gjelder innenfor hovedkategorien.

§ 11-8 tredje ledd bokstav c er endret. Bestemmelsen omfatter sone med særlig hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse. Bestemmelsen endres ved at det tas inn en ny hensynssone for sikring av mineralressurser. Endringen åpner for at kommunene gjennom sin planlegging kan synliggjøre mineralressurser som kan være aktuelle for fremtidig utvinning, og gi retningslinjer om begrensninger av virksomhet og vilkår for tiltak for å ivareta denne interessen. Hensikten er å unngå utbygging eller tiltak som kan vanskeliggjøre senere utvinning av mineralske ressurser.

Adgang for kommunen til å stoppe planinitiativ før varsling og kunngjøring av planoppstart, tydeligere og mer formalisert ramme for oppstarten av planprosessen (§ 12-8)

§ 12-8 første ledd er endret. Ordet «først» er tilføyd i andre punktum for å presisere at oppstartsmøtet er det første formelle trinnet i oppstarten av planarbeidet i de tilfellene hvor forslagsstiller er en annen enn planmyndigheten selv.

I fjerde punktum er det føyd til en bestemmelse om at det skal skrives referat fra oppstartsmøte. Hensikten med dette er å gjøre referatet obligatorisk og sikre at drøftinger, avklaringer og eventuelle gjenstående uavklarte problemstillinger knyttet til planinitiativet og det videre planarbeidet blir nedtegnet og dokumentert. Bestemmelsen må ses i lys av målsettingen om å effektivisere planprosessen ved at partene i oppstartsmøtet skal føre en mer forpliktende dialog omkring planspørsmålene, og at avklaringene som man blir enige om i møtet skal dokumenteres og dermed bidra til større forutsigbarhet i den videre planprosessen for å hindre omkamper og forsinkelser senere. Departementet vil gi nærmere bestemmelser om innholdet i planinitiativet, behandlingen i oppstartsmøtet og referat fra møtet i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

Det er kommunen som er ansvarlig for å utarbeide referatet og sende det til forslagsstiller etter møtet. Det bør klart fremgå av referatet at det gjelder oppstartsmøte, slik at det i ettertid ikke er tvil om hva møtet gjaldt. Det er ikke satt frist for når referatet skal oversendes forslagsstiller, men departementet forutsetter at det skjer innen rimelig tid, dvs. senest innen 2 uker etter at møtet ble avholdt. Det fremgår av bestemmelsen at annet tidspunkt kan avtales. Denne fleksibiliteten er innført for å gjøre det mulig for partene å få klargjort tema det var tvil om i møtet eksempelvis på grunn av manglende saksopplysninger. Kommunen kan i forbindelse med oppstartsmøtet varsle forslagsstiller om at den ønsker et bedre grunnlag for å avgjøre om planen skal stoppes eller ikke, og inngå avtale med forslagsstiller om å innhente uttalelser fra nærmere angitte regionale organer før kommunen tar stilling til om de vil stoppe planinitiativet eller ikke. Dersom planinitiativet ikke skal stoppes, gjennomføres kunngjøring og varsling på ordinær måte.

Dersom forslagsstiller og kommunen er uenige på punkter som har en viss betydning for det videre planarbeidet, må referatet være så fyllestgjørende og klart at det kan forelegges kommunestyret, eller et politisk utvalg som har fått delegert myndigheten, helst uten en ytterligere saksutredning, dersom forslagsstiller krever slik foreleggelse. Når saken har vært behandlet i kommunestyret eller et politisk utvalg, skal protokollen fra behandlingen følge referatet fra oppstartsmøtet som vedlegg. Dersom referatet f.eks. legges ut på kommunens hjemmeside, må protokollen også legges ut slik at leseren kan få det fulle bilde av sakens status i oppstartfasen. Både referatet og protokollen bør følge med varsel og underretning om planoppstart, eller det må opplyses hvor disse er tilgjengelig, jf. plan- og bygningsloven § 12-8 tredje og fjerde ledd. Dersom det anses hensiktsmessig, kan kommunen nøye seg med å gi et kort resyme av saken og vise til kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Nytt andre ledd. Bestemmelsen gir kommunen hjemmel til å stoppe behandlingen av et planinitiativ både før, under og etter oppstartsmøtet. Kommunen skal ta stilling til spørsmålet om å stoppe initiativet så tidlig som mulig. Hensikten med dette er å redusere unødig ressursbruk både hos kommunen, forslagsstiller og andre som må forholde seg til initiativet. Plansaken kan stoppes før, under eller etter oppstartsmøtet, dvs. helt frem til samtykket til å gjennomføre varsling og kunngjøring av planoppstart, jf. plan- og bygningsloven § 12-8 tredje ledd, er sendt forslagsstiller eller dennes representant. Beslutningen om å stoppe planinitiativet er ikke et enkeltvedtak som kan påklages.

Beslutningen skal være skriftlig. Avgjørelsen skal være basert på et forsvarlig planfaglig eller planpolitisk skjønn, hvor det ikke er tatt utenforliggende eller andre usaklige hensyn.

Forslagsstiller skal bli underrettet om beslutningen innen rimelig tid. Beslutningen skal være begrunnet i en slik grad at forslagsstiller har mulighet for å kreve at avgjørelsen blir forelagt kommunestyret. I de tilfeller hvor beslutningen om å stoppe planinitiativet blir avgjort av administrasjonen i kommunen, kan kommunestyret delegere kompetansen til å behandle spørsmålet til et politisk utvalg. Dersom beslutningen om å stoppe planinitiativet blir fattet av et politisk utvalg, skal kommunestyret selv behandle foreleggelsen. I praksis vil krav fra forslagsstiller om foreleggelse for kommunestyret følgelig bare kunne fremsettes i de tilfeller hvor kommunestyret har delegert avgjørelsesmyndigheten til annen instans i kommunen. Departementet anbefaler kommunen å vurdere behovet for delegasjon.

Det er i prinsippet samme lave terskel for kommunen til å kunne stoppe et planinitiativ etter § 12-8 andre ledd som det er til å unnlate å fremme et planforslag etter § 12-11 andre ledd. Begge avgjørelsene beror på et fritt skjønn. Det fremgår av forarbeidene til lovendringen at planinitiativ likevel ikke bør stoppes dersom kommunen har rimelig grunn til å anta at planinitiativet underveis i den videre planprosessen, gjennom nødvendige justeringer som det er realistisk å få gjennomført, vil bli vedtatt som en endelig plan. Når det gjelder de nærmere vurderingene av planinitiativet, vil eksempelvis byggehøyder være noe som vanligvis er enkelt å justere i løpet av en planprosess. Det samme gjelder plassering av bygninger og volum. Et mer grunnleggende hinder for planens realisering vil imidlertid kunne være at planinitiativet er i strid med gjeldende kommuneplan, eller nasjonale og viktige regionale interesser. Kommunen må gjøre en konkret vurdering, hvor den tar hensyn til statlige og regionale rammer og mål, overordnede planer, lokale bestemmelser og retningslinjer, lokale forhold i planområdet eller tilstøtende arealer, og kommunens praksis i tilsvarende saker.

En forutsetning for at kommunen skal kunne stoppe et planinitiativ, er at den har tilstrekkelig innsikt og forståelse for hva tiltaket går ut på og hvilke konsekvenser det kan få for omgivelsene. Underlagsmaterialet bør derfor være så konkret og godt opplyst som mulig på dette tidlige planstadiet. Det er viktig at forslagsstiller får frem målsettingene med prosjektet sitt og premissene for det videre planarbeidet, på en informativ måte så tidlig som mulig. Det vil på den annen side være uheldig om forslagsstillerne må bruke store ressurser på å «selge inn» sine planer for å sikre å komme videre i prosessen etter oppstartsmøtet. De nye forskriftsbestemmelsene skal således både bidra til gode informative planinitiativ, forutsigbarhet og motvirke unødig ressursbruk.

Bestemmelsen om å kunne stoppe et planinitiativ kan bare anvendes på private planinitiativ, jf. plan- og bygningsloven § 12-11. Planinitiativ som er ment å lede frem til planforslag som skal ivareta offentlige interesser, og som skal gjennomføres med bevilgninger over offentlige budsjetter, regnes ikke som et privat planinitiativ. Det vil typisk gjelde for større samferdselstiltak, men også mange andre tiltak hvor kostnadene ved gjennomføringen blir dekket av offentlige midler.

Dersom kommunen finner at planarbeidet kan videreføres, skal det gis en skriftlig underretning til forslagsstiller om dette og et klarsignal om å gjennomføre varsling og kunngjøring av planoppstart. Det er viktig at kommunen gjør oppmerksom på at interesser som ikke har vært drøftet eller som fortsatt er uavklarte, f.eks. fordi de ligger under statlige eller regionale fagmyndigheters ansvarsområde, kan medføre endringer i forutsetningene for den videre prosessen. Det ligger ingen binding for kommunen til senere å vedta et planforslag selv om det er gitt klarsignal til å gjennomføre varsling og kunngjøring av planoppstart basert på et fremlagt planinitiativ. Kommunens reguleringsmyndighet er undergitt et fritt planfaglig og planpolitisk skjønn. Et planinitiativ som er sluppet gjennom silingskontrollen i oppstartsfasen, og som fører frem til et endelig planforslag som sendes kommunen, kan derfor likevel bli stoppet når kommunen vurderer om planforslaget skal fremmes. Dette vil si at forslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter reglene i § 12-11. Kommunen er således ved denne vurderingen ikke bundet av sine tidligere vurderinger av realismen i planinitiativet. Forslagsstiller kan ikke kreve kompensasjon for sine utgifter selv om vedkommende med god grunn kan ha hatt store forhåpninger om å få planforslaget vedtatt.

For planinitiativ som er så stort at det kommer inn under reglene i plan- og bygningsloven §§ 4-1- og 4-2 om planprogram og konsekvensutredning, skal forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsling av planoppstart, jf. § 4-1 andre ledd andre punktum og 12-9 andre ledd. I slike tilfeller kan plansaken altså bli stoppet etter at det er gjennomført varsling og kunngjøring. Kommunens beslutning om ikke å vedta planprogrammet vil dermed de facto ha samme virkning som om kommunen stopper planinitiativett i forbindelse med oppstartsmøtet. Dersom avgjørelsen om ikke å vedta planprogram fattes av en annen enn kommunestyret selv, kan forslagsstiller kreve også denne avgjørelsen forelagt kommunestyret. Det vises for øvrig til omtalen av endringene i § 12-9 nedenfor.

Forslagsstiller kan ikke gjennomføre varsling og kunngjøring av planoppstart før det er gitt skriftlig underretning med klarsignal fra kommunen. Kommunen må derfor ta stilling til dette spørsmålet like etter oppstartsmøtet. Departementet mener dette bør kunne avklares innen

2 uker, så fremt ikke annet er avtalt. Kommunen kan avtale å bruke lenger tid på spørsmålet, og dette er først og fremt myntet på de tilfeller der det er uenighetspunkter som skal bringes inn for politisk vurdering (foreleggelse). Kommunen kan også avtale å gjøre undersøkelser eller innhente uttalelser fra berørte regionale myndigheter. Slike avtaler bør alltid inneholde en tidsbegrensning slik at ikke spørsmålet blir liggende uavklart.

Tidligere andre og tredje ledd er blitt nytt tredje og fjerde ledd.

Presisering som gjelder planprogram (§ 12-9)

§ 12-9 tredje ledd er endret. Bestemmelsen gir forslagsstiller rett til å kreve at beslutning om ikke å fastsette planprogram blir forelagt kommunestyret til endelig avgjørelse. I praksis vil dette bare gjelde der kommunestyret har delegert til annen instans å fastsette planprogrammet. Tilsvarende bestemmelser fremgår av 12-8 andre ledd og 12-11 tredje ledd for de tilfeller der kommunen henholdsvis stopper et planinitiativ eller velger ikke å fremme et planforslag.

Endringer i reglene for å endre og oppheve reguleringsplan (§ 12-14)

§ 12-14 andre ledd endres slik at muligheten til å vedta endring av reguleringsplan etter en enklere prosess utvides. Det tidligere kriteriet «mindre endringer» erstattes av formuleringen «når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.»

Den nye formuleringen er i stor grad i samsvar med det som tidligere har vært lagt til grunn i praksis. Adgangen til å gjøre slike reguleringsendringer utvides noe, ved at de nye kriteriene favner videre enn det som har vært lagt til grunn etter loven av 2008.

Hva som ligger i at endringene "ikke går utover hovedrammene i planen" må vurderes konkret av kommunen i det enkelte tilfellet. Justering av grenser og arealformål vil som tidligere kunne være aktuelt. Det kan også være mulig å gjøre endringer i arealformål. Det må imidlertid i den konkrete vurderingen tas hensyn til hva slags tiltak det gjelder og hvilke interesser som blir berørt. Dersom det gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse, vil det ikke være aktuelt å gjennomføre endringen etter den enklere prosessen. Dersom endringen får konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør at det er nødvendig å se endringen i en større sammenheng, vil det heller ikke være aktuelt å behandle den uten ordinær prosess.

Det må videre konkret i det enkelte tilfellet vurderes om endringen "i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig". En endring som berører viktig infrastruktur eller har sammenheng med andre tiltak planen inneholder vil kunne falle utenfor.

Under behandlingen i Stortinget ble det etter forslag fra Energi- og miljøkomiteen gjort en tilføyelse i andre ledd som ikke var med i det opprinnelige lovforslaget i Prop. 149 L (2015-2016). Tilføyelsen gjelder "viktige natur- og friluftsområder". Komiteen uttalte følgende på dette punkt:

> Komiteen vil understreke viktigheten av at det gjennomføres gode og forsvarlige planprosesser ved endringer som berører jordvern eller viktige natur- og

friluftsområder. I slike saker kan det derfor være nødvendig å gjennomføre ordinær planbehandling

Komiteen finner det derfor riktig å presisere § 12-14 andre ledd til å lyde: «Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av plan for øvrig, ikke går utover hovedrammene i plan og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder».

Viktige grøntstrukturområder som turdrag, friområder og parker er omfattet av delegasjonsforbudet. Det må gjøres en konkret vurdering i det enkelte tilfelle av om det er tale om viktige natur- og friluftsområder og grøntområder. Størrelsen behøver i så måte ikke være avgjørende, både små som store områder kan være viktige. Beliggenheten og menneskenes bruk vil kunne ha betydning, men også "kvalitetene" på området, f.eks. naturtyper og arter, ferdselsretten, oppholdsretten og høstingsretten etter friluftsloven mv. Departementet legger til grunn at også hensynet til jordvern er viktig.

En annen begrensning er at enklere behandling bare er forutsatt å bli benyttet i tilfeller der endringene ikke er spesielt konfliktfylte. Protester fra nabo eller andre berørte vil imidlertid ikke nødvendigvis føre til at endringen ikke kan gjennomføres på den enklere måten. Heller ikke vil enhver merknad fra berørte myndigheter forhindre dette. Imidlertid vil merknader fra berørte myndigheter som har karakter av innsigelse, føre til at endringen må behandles videre etter en ordinær planprosess.

Muligheten til å gjøre endringer etter bestemmelsen omfatter også å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen, selv om ordet utfylling ikke lenger fremgår direkte av ordlyden i bestemmelsen. Ordet utfylling er overflødig, fordi det omfattes av det generelle og mer vidtrekkende begrepet endringer.

Mange kommuner har delegert myndigheten etter tidligere bestemmelse, dvs. knyttet opp mot begrensningen "mindre endring". Departementet legger til grunn at delegasjonen vil gjelde også etter at bestemmelsen er endret. Kommunen bør imidlertid treffe nytt vedtak om delegasjon i samsvar med rammen i den nye bestemmelsen.

Tredje ledd gjelder saksbehandlingen ved endring av reguleringsplaner etter enklere prosess. Kravene til saksbehandling blir nå at forslag til endringer skal forelegges for berørte myndigheter, eiere og festere og andre berørte.

Plikten til foreleggelse er utvidet med «andre berørte». Dette er nødvendig for å sikre tilstrekkelig medvirkning og opplysning av saken før vedtak treffes. Det er viktig når muligheten til enklere prosess ved endringer utvides, jf. forvaltningslovens krav til at saken skal være så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. Begrepet «andre berørte» er generelt, og det må derfor vurderes i det konkrete tilfellet hvem som skal få forslag til endring til uttalelse. Rettighetshavere i området og naboer er å anse som berørte. Velforeninger og organisasjoner vil også kunne anses for å være berørt av en reguleringsendring, avhengig av de konkrete forholdene i saken.

Muligheten til å uttale seg vil sikre at alle hensyn kommer frem og blir vurdert. Det er imidlertid ikke slik at enhver negativ uttalelse vil forhindre at saken behandles på en enkel måte. Dersom berørte myndigheter gir merknader som klart har karakter av innsigelse, vil det imidlertid være nødvendig å behandle saken videre som en ordinær planendring.

Bestemmelsen setter ingen spesiell frist for uttalelse, men det må gis en rimelig frist. Det er lagt til grunn at en rimelig frist vil kunne være på 2–3 uker. De ordinære krav til høring og offentlig ettersyn med frist på 6 uker vil ikke gjelde.

Fjerde ledd inneholder ny bestemmelse som gjør det enklere å oppheve uaktuelle reguleringsplaner, f.eks. eldre planer som utviklingen har løpt fra.

Bestemmelsen gjelder oppheving av reguleringsplan «*som i det vesentlige er i strid med overordnet plan*». Dette kan være nyere arealdel i kommuneplan eller kommunedelplan, som er i motstrid med tidligere reguleringsplan. Det er ikke tilstrekkelig at det er motstrid; den nyere planen må «i det vesentlige være i strid med overordnet plan.» Ved behandlingen av saken kan det komme frem om det er elementer i den tidligere vedtatte reguleringsplanen som bør videreføres, slik at det ikke er aktuelt med oppheving etter de enklere reglene. Dette vil avhenge av forholdene i det enkelte tilfellet.

I en del tilfeller vil ny overordnet plan bare delvis sette til side en eldre reguleringsplan og planen kan fortsatt ha vesentlige rettsvirkninger. I slike tilfeller vil det ikke ligge til rette for å begrense saksbehandlingen. Det er vanskelig å angi eksakte grenser for når en gammel reguleringsplan fortsatt har slike vesentlige rettsvirkninger at opphevingen krever en full opphevelsesbehandling etter § 12-14 første ledd. Kommunen må foreta en nærmere konkret vurdering av dette i det enkelte tilfellet ut fra den aktuelle plansituasjonen. Det alminnelige forvaltningsrettslige prinsippet om at en sak skal være så godt opplyst som mulig før vedtak treffes, vil gjelde.

Eksempel på særskilte forhold som må vurderes nærmere, er der det i eldre reguleringsplaner kan ligge informasjon om kulturminner og annen miljøinformasjon som er innarbeidet som restriksjoner i reguleringsplanens kart og bestemmelser. Det kan være gjort undersøkelser som normalt ikke blir gjennomført i samme grad på kommuneplannivå, for eksempel undersøkelse i medhold av kulturminneloven § 9 av om planen berører automatisk fredete kulturminner. Det er viktig at restriksjoner som ivaretar hensyn av betydning ikke utilsiktet faller bort ved oppheving av reguleringsplanen. Det er kommunen som må vurdere og påse dette. Det kan likevel være aktuelt å forelegge saken for berørte myndigheter, selv om det i utgangspunktet ikke gjelder krav om dette.

Bestemmelsen setter krav om at det skal innhentes uttalelse fra eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket. Det stilles ikke krav om å forelegge for myndigheter eller andre berørte. For at saken skal bli tilstrekkelig opplyst, kan det likevel være behov for å innhente uttalelse fra andre, jf. henvisningen til plan- og bygningsloven § 1-9 om forholdet til forvaltningsloven.

Bestemmelsen setter ingen spesiell frist for uttalelse, men det må gis en rimelig frist. Det legges til grunn at en rimelig frist vil kunne være på 2-3 uker. De ordinære krav til høring og offentlig ettersyn med frist på 6 uker vil ikke gjelde.

Vedtak om oppheving av en utdatert plan vil være et enkeltvedtak som kan påklages etter reglene i forvaltningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 1-9.

Etablering av en sentral frivillig godkjenningsordning for foretak som utarbeider private planforslag (nye §§ 12-16 og 12-17)

Den sentrale godkjenningsordningen for planforetak skal være en frivillig ordning. Sentral godkjenning for planforetak skal kunne gis til foretak som anses kvalifisert til å utarbeide reguleringsplaner. Det vil i forskrifts form bli fastsatt nærmere vilkår i form av krav til utdanning og praksis. I tillegg kan det fastsettes seriøsitetskrav som krav om betalt skatt og merverdiavgift og oppfyllelse av krav i arbeidsmiljøloven og allmenngjøringsloven. Det kan også fastsettes krav til kvalitetssikringssystemer.

Selv om bestemmelsene i loven trer i kraft fra 1. juli 2017, vil ikke godkjenningsordningen som sådan bli etablert og være operativ før nødvendige forskrifter er trådt i kraft. Dette vil tidligst kunne skje i 2018. Departementet vil derfor senere komme med nærmere informasjon om godkjenningsordningen.

Endringer som gjelder ved kommunens overskridelse av saksbehandlingsfrister i byggesaker

Samlet fører endringene i lovbestemmelsene til at kommunen og fylkesmannen må legge det plangrunnlaget som gjelder ved saksbehandlingsfristene på 12 eller 3 uker til grunn for avgjørelsen av byggesøknaden og behandling av klage, selv om vedtaket kommer på et senere tidspunkt og det i mellomtiden er vedtatt en ny plan for det aktuelle området. Kommunen kan heller ikke vedta et midlertidig forbud mot tiltak etter at saksbehandlingsfristene er utløpt annet enn der slikt forbud er varselet innen fristen utløp. Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak må dessuten være fattet innen 8 uker deretter.

§ 1-5 første ledd er endret. Endringen er en følge av endringen i plan- og bygningsloven § 21-7 der saksbehandlingsfrister får betydning for rettsvirkningen av nytt plangrunnlag vedtatt etter at en søknad er sendt inn, men før søknaden er avgjort av kommunen. I bestemmelsen i § 1-5 opprettholdes prinsippet om at vedtatte planer skal legges til grunn for etterfølgende saksbehandling fra tidspunktet de er vedtatt, men tillegget i § 1-5 medfører en viss innskrenkning av dette prinsippet.

Endringen innebærer at nytt plangrunnlag, f.eks. en vedtatt reguleringsplan, ikke kan legges til grunn for byggesaker der kommunen har oversittet tidsfristen for byggesaksbehandling. Der fristen er oversittet skal plangrunnlaget som gjaldt da fristen løp ut, legges til grunn, med mindre kommunen har lagt ned midlertidig forbud mot tiltak eller slik forbud er varslet, jf. kommentarene til endringene i §§ 13-1 og 27-1 nedenfor.

§ 13-1 andre ledd er ny og gir kommunen en frist for å vedta midlertidig forbud mot tiltak etter § 13-1 første ledd. Fristen knyttes til saksbehandlingsfristene for byggesaker etter § 21-7. Normalfristen for kommunal behandling av byggesaker er 12 uker fra fullstendig søknad foreligger, jf. § 21-7 første og fjerde ledd. I enkelte saker er fristen 3 uker, jf. § 21-7 andre og tredje ledd. Dersom kommunen ønsker å gjøre en ny planmessig vurdering, kan den innen utløpet av disse saksbehandlingsfristene sende forhåndsvarsel om midlertidig forbud mot tiltak etter § 13-1 andre ledd. Varselet må være mottatt av tiltakshaver innen utløpet av den aktuelle saksbehandlingsfristen. Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak må dessuten være vedtatt senest innen 8 uker etter utløpet av saksbehandlingsfristen. Det er saksbehandlingsfristens lengde i den enkelte sak, henholdsvis 12 og 3 uker, som avgjør

skjæringspunktet for hvilket plangrunnlag som skal legges til grunn, og for fristen for å varsle og nedlegge midlertidig forbud mot tiltak. Der det etter § 21-7 syvende ledd (nytt åttende ledd) er avtalt en særskilt saksbehandlingsfrist utover 12 uker, er det denne fristen som er skjæringspunktet.

Bestemmelsen gjelder ikke for statlige og regionale planbestemmelser etter plan- og bygningsloven §§ 6-3 og 8-5, samt statlig arealplan etter § 6-4.

Nåværende andre og tredje ledd blir nytt tredje og fjerde ledd.

§ 21-7 femte ledd er endret. Endringen gjør at det innføres en ny konsekvens av overskridelse av saksbehandlingsfristene som følger av § 21-7 første til fjerde ledd. Dersom kommunen ikke har avgjort saken innen de frister på 12 eller 3 uker som følger av loven, kan den ikke avgjøre saken på annet plangrunnlag enn det som gjaldt da saksbehandlingsfristen løp ut. Det samme gjelder fylkesmannen ved behandling av klage på vedtak. Dette innebærer også en innskrenkning i prinsippet om at planer gjelder fra det tidspunkt de er vedtatt.

Ønsker kommunen likevel en ny planvurdering må det nedlegges midlertidig forbud mot tiltak etter § 13-1 innen utløpet av de fristene som følger av første til fjerde ledd, eller varsel om slik forbud må være kommet frem til tiltakshaver eller hans representant innen utløpet av fristen, og kommunen må ha vedtatt det midlertidige forbudet innen 8 uker etter dette. I det særtilfellet at det er varslet midlertidig forbud og kommunen vedtar et nytt plangrunnlag innen utløpet av 8-ukersfristen, bør slikt forbud vedtas før eller samtidig med at ny plan vedtas.

Nåværende femte til syvende ledd blir sjette til åttende ledd.

Det har vært reist spørsmål om det i visse situasjoner vil være riktig likevel å legge det nye plangrunnlaget til grunn også etter fristen utløp. Det gjelder særlig der nytt plangrunnlag er til gunst for tiltakshaver. Det har også vært reist spørsmål om fylkesmannen kan legge til grunn det nye plangrunnlaget i sin klagebehandling, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd første punktum om at klageinstansen kan "*ta hensyn til nye omstendigheter*". Et ytterligere spørsmål i den forbindelse er om det forhold at kommunen fatter vedtak før utløpet av 12-ukersfristen i § 21-7 femte ledd, innebærer at klageinstansen kan legge til grunn ny plan ved behandling av klage. Departementet mener lovens ordlyd er så klar og entydig at hovedregelen i § 21-7 femte ledd første punktum må slå igjennom uavhengig av om det nye plangrunnlaget er til gunst eller ugunst for tiltakshaver. Det opprinnelige plangrunnlaget må derfor også anvendes i en eventuell klagesak. Dette gjelder uavhengig av om kommunen har behandlet og avgjort saken før utløpet av 12-ukersfristen i plan- og bygningsloven § 21-7 femte ledd. Denne forståelsen samsvarer best med bestemmelsens ordlyd og skaper forutsigbarhet.

Videre har det vært reist spørsmål om hvilket plangrunnlag kommunen skal legge til grunn for behandlingen av byggesøknaden dersom fylkesmannen har opphevet kommunens første vedtak som ugyldig, og saken derfor må behandles på ny. Departementet legger til grunn at kommunen i slike tilfeller skal legge det opprinnelige plangrunnlaget til grunn for avgjørelsen ved en fornyet behandling av byggesøknaden etter at fylkesmannen har opphevet kommunens opprinnelige vedtak som ugyldig. Det opprinnelige plangrunnlaget skal likevel bare legges til grunn så langt det er tale om "samme sak". Ved behandlingen av en eventuell ny byggesøknad må det nye plangrunnlaget legges til grunn for avgjørelsen.

Tilføyelse av jordvern i dispensasjonsbestemmelsene (§ 19-2)

§ 19-2 tredje ledd er endret. Det er gjort en tilføyelse om at det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for jordvern ved avgjørelsen av dispensasjon. Endringen er kommet til under Stortingets behandling av Prop. 149 L (2015-2016), og var ikke en del av forslagene i lovproposisjonen.

I Energi- og miljøkomiteens innstilling, Innst. 181 L (2016–2017), er forslaget kort omtalt slik:

> "Flertallet finner det videre viktig å synliggjøre at jordvern er av stor betydning. Flertallet foreslår derfor følgende inntatt i § 19-2 nytt tredje ledd «Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet»."

Departementet legger derfor til grunn at en dispensasjon ikke må innebære løsninger til nevneverdig skade for jordvern.

Om tidsbestemt bruksendring (§ 20-1)

§ 20-1 første ledd bokstav d er endret. Plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd angir hvilke tiltak som er omfattet av byggesaksdelen av loven. Forslaget innebærer at tidsbestemt bruksendring innføres som et nytt tiltak i første ledd bokstav d i tillegg til varig bruksendring.

Endringen innebærer kun at det er innført et nytt tiltak. Lovens regler om saksbehandling og materielle krav, herunder tekniske krav, gjelder fullt ut også for tidsbestemt bruksendring.

Det er i utgangspunktet ikke satt begrensninger i tid, noe som for øvrig svarer til midlertidig dispensasjon etter § 19-3. Dette vil gi blant annet kommunen økt fleksibilitet til å innvilge tidsbegrenset dispensasjon og bruksendringstillatelse parallelt for eksempel ved behov. Varigheten av den tidsbestemte bruksendringen må fremgå av kommunens vedtak.

Kommunen har for øvrig også hjemmel til å fravike tekniske krav etter § 31-2 fjerde ledd eller dispensasjon etter § 19-2 fra øvrige materielle krav i loven. Det er mulig for kommunen å stille vilkår for å avbøte eventuelle ulemper som kan oppstå som følge av at man gir tillatelse til å fravike tekniske krav eller dispensere fra øvrige materielle krav.

Der kommunen har gitt tillatelse til tidsbestemt bruksendring, vil tillatelsen falle bort når tillatelse utløper. Tiltakshaver plikter da å sørge for å tilbakeføre bruken til opprinnelig tillatt bruk, uten at det er nødvendig for kommunen å fatte vedtak. Manglende tilbakeføring til tidligere tillatt bruk vil etter forslaget medføre at det oppstår et ulovlig forhold som kommunen kan bruke sanksjoner overfor etter kapittel 32.

Presisering av forskriftshjemler (§§ 20-4, 20-5, 21-5, 32-8)

§ 20-4 andre ledd er endret. Bestemmelsen endres slik at det fremgår klart av ordlyden at departementet står fritt til å avgjøre om, og i hvilket omfang, det skal gis forskrifter som presiserer hvilke tiltak som faller inn under første ledd bokstav a – e.

§ 20- 5 andre ledd første punktum er endret. Bestemmelsen endres slik at det fremgår klart av ordlyden i plan- og bygningsloven § 20-5 andre ledd første punktum at departementet står fritt til å avgjøre om, og i hvilket omfang det skal gis forskrifter som presiserer hvilke tiltak som faller inn under første ledd bokstav a – g.

§ 21-5 første ledd andre punktum er endret. Det foreslås en mindre endring som følge av feil henvisning i plan- og bygningsloven § 21-5 første ledd.

§ 32-8 sjette ledd er endret. Departementet mener det kan være grunn for å presisere forskriftshjemmelen i plan- og bygningsloven § 32-8 sjette ledd om overtredelsesgebyr, slik at det ikke er tvil om at det i forskrifter er mulig å angi handlingsnormer så lenge disse ligger innenfor rammen av lovbestemmelsen. Formålet med presiseringen er ikke å endre eller utvide kommunens adgang til å gi overtredelsesgebyr, men å presisere og klargjøre hjemmelen.

Tilpasninger til endringer i inndelingslova (§ 20-5) (endring også i matrikkellova § 23)

§ 20-5 tredje ledd første punktum er endret. Gjeldende tredje ledd gir unntak fra søknadsplikten der nye grunneiendommer mv. opprettes etter jordskifte og i samsvar med bindende plan. Bestemmelsen utvides til å gjelde saker nevnt i matrikkellova § 9 første ledd bokstav g, dvs. saker som gjelder fradeling av hel teig, og saker som gjelder opprettelse eller endring av nye eiendom ved nye administrative grenser etter inndelingslova. Saken må settes fram av stat eller kommune. Grenser bør om mulig fastsettes slik at det ikke opprettes eiendommer som kommer i strid de materielle bestemmelser i plan- og bygningsloven § 26-1.

Matrikkellova § 23 tredje ledd er endret. Gjeldende tredje ledd åpner for at departementet i forskrift kan gi nærmere regler om tildeling av matrikkelnummer. Det presiseres at departementet også kan tildele matrikkelnummer i konkrete tilfeller. Det vil spesielt kunne være behov for dette ved endringer i gårds- og bruksnummerseriene som følge av endringer i kommuneinndelingen. Departementet tar i de fleste tilfeller sikte på å delegere myndigheten til Statens kartverk.

Klargjøring av fristen for å behandle søknad om rammetillatelse, og endring i fristen for å behandle søknad om endring av gitt rammetillatelse (§ 21-7)

§ 21-7 første ledd er endret. Endringen i første ledd andre punktum presiserer at unntakene i andre og tredje ledd ikke gjelder ved søknad om rammetillatelse. For søknad om rammetillatelse vil fristen dermed alltid være 12 uker, med mindre kommunen har benyttet seg av sin adgang til å forlenge fristen.

§ 21-7 nytt syvende ledd. Bestemmelsen innebærer at søknad om endring av en gitt tillatelse skal behandles innen tre uker dersom vilkårene i andre eller tredje ledd er oppfylt. Bestemmelsen gjelder også for søknad om endring av gitt rammetillatelse.

Det må trekkes et skille mellom søknader om endring av en gitt tillatelse og helt nye søknader. Det er opp til kommunen å avgjøre om en søknad kan behandles som en endringssøknad eller om søknaden må anses som en helt ny søknad. Hvis det sendes inn

en søknad etter at en byggesak er avsluttet og det er gitt ferdigattest, eller det godkjente tiltaket lovlig er tatt i bruk, vil den alltid måtte anses som en helt ny søknad.

En typisk endringssøknad kan for eksempel gjelde søknadspliktige fasadeendringer, terrengendringer, endring av romfordeling eller andre endringer som knytter seg til det godkjente tiltaket. Hvis søknaden innebærer store, omfattende endringer av det godkjente tiltaket, for eksempel vesentlig ombygging eller andre forandringer som i betydelig grad endrer tiltakets karakter, vil dette tale for å anse søknaden som en helt ny søknad.

Kommunens beslutning om søknadstype kan ikke påklages.

Tidligere syvende ledd blir nytt åttende ledd.

Det er vedtatt overgangsbestemmesle slik: Bestemmelsen i nytt § 21-7 syvende ledd gjelder for søknad om tillatelse i medhold av §§ 20-1 og 20-2 sendt kommunen etter at endringen er trådt i kraft.

Tidspunktet for når avledning av overvann må være sikret (§ 27-2)

§ 27-2 første ledd første punktum er endret. Endringen i første ledd presiserer at bortledning av avløpsvann skal være sikret privatrettslig før det gis tillatelse til et tiltak, og at slik bortledning må være i samsvar med forurensningslovens bestemmelser.

§ 27-2 femte ledd første punktum er endret. Endringen klargjør på hvilket tidspunkt i byggesaken avledning av overvann må være sikret, og medfører at håndtering av overvann avklares før tiltaket er ferdig prosjektert. Kravet er at tilfredsstillende overvannssystem for avledning av grunn- og overvann må være sikret før det gis tillatelse til oppføring av bygning.

Der tiltakshaver har valgt å dele opp søknaden i rammetillatelse og igangsettingstillatelse må avledning av grunn- og overvann være sikret før det gis rammetillatelse.

Presisering som gjelder overtredelsesgebyr (§ 29-7c)

§ 29-7 c første ledd første punktum er endret. Formålet med endringen er å gjøre bestemmelsen tydeligere. Endringen er en ren presisering av gjeldende rett og innebærer ikke noen materiell endring.

Presisering av kommunens adgang til å ta gebyr for behandling av private planforslag (§ 33-1)

§ 33-1 første ledd er endret. Det er føyd til et nytt andre punktum som presiserer at gebyret for behandling av et planforslag kan omfatte kommunens arbeid frem til det blir avgjort om forslaget skal fremmes, jf. § 12-11. Dette er i tråd med det som har vært departementets tolking av bestemmelsen og innebærer kun en lovfesting av dagens praksis.

Tidligere andre til femte punktum blir nytt tredje til sjette punktum.

Mindre rettinger mv. i loven (§§ 15-2, 15-3, 16-2, 29-4, 32-8 og 33-2)

§ 15-2 tredje ledd er endret. Bestemmelsen inneholder feil lovhenvisning. Tredje ledd første punktum viser feilaktig til § 12-12 fjerde ledd. Fjerde ledd omhandler ikke kunngjøring, men underretning til registrerte grunneiere m.fl. Setningen inneholder også feilskrift ved at henvisningene til § 12-12 femte ledd og siste ledd i realiteten viser til det samme leddet i § 12-12, dvs. femte ledd om kunngjøring av reguleringsplan. Endringsforslaget går ut på at henvisningen til § 12-12 fjerde og femte ledd blir endret til § 12-12 femte ledd, og at henvisningen til § 12-12 siste ledd, som gjelder underretning til registrerte grunneiere m.fl., blir rettet til § 12-12 fjerde ledd. For sammenhengens skyld redigeres setningen i § 15-2 tredje ledd slik at henvisningen til § 12-12 fjerde ledd kommer før henvisningen til § 12-12 femte ledd slik at rekkefølgen blir i samsvar med leddenes rekkefølge i § 12-12.

§ 15-3 andre ledd er endret. Bestemmelsen inneholder feil lovhenvisning. Andre ledd viser feilaktig til § 12-12 fjerde og femte ledd. Fjerde ledd omhandler ikke kunngjøring av reguleringsplan, men underretning til registrerte grunneiere m.fl. Videre inneholder setningen feilskrift ved at henvisningen til § 12-12 siste ledd i realiteten skal være en henvisning til § 12-12 fjerde ledd som gjelder underretning til registrerte grunneiere m.fl. Endringsforslaget går ut på at henvisningen til § 12-12 fjerde og femte ledd blir endret til § 12-12 femte ledd, og at henvisningen til § 12-12 siste ledd, som gjelder underretning til registrerte grunneiere m.fl., blir rettet til § 12-12 fjerde ledd. For sammenhengens skyld redigeres setningen i § 15-3 andre ledd slik at henvisningen til § 12-12 fjerde ledd kommer før henvisningen til § 12-12 femte ledd slik at rekkefølgen blir i samsvar med leddenes rekkefølge i § 12-12.

§ 16-2 første ledd siste punktum er endret. Bestemmelsen inneholder feil lovhenvisning. Første ledd viser til § 12-12 fjerde og femte ledd. Fjerde ledd omhandler ikke kunngjøring av reguleringsplan, men underretning til registrerte grunneiere m.fl. Endringsforslaget går ut på at henvisningen til § 12-12 fjerde og femte ledd blir endret til § 12-12 femte ledd som gjelder kunngjøring av reguleringsplan.

§ 29-4 fjerde ledd er endret. Bestemmelsen inneholder feil henvisning til samme bestemmelse andre ledd bokstav b. Andre ledd er ikke delt inn i bokstavavsnitt, men det er bestemmelsens tredje ledd. Endringsforslaget går ut på at den feilaktige henvisningen til andre ledd byttes ut med riktig henvisning til tredje ledd. Gyldendal Rettsdata note 832 støtter at det riktige skal være tredje ledd.

§ 32-8 første ledd bokstav h er endret. Bestemmelsen inneholder feil lovhenvisning til § 31-3 første ledd første punktum. § 31-3 første ledd inneholder kun ett punktum. Henvisningen til første punktum er overflødig og foreslås fjernet.

§ 33-2 andre ledd siste punktum er endret. Bestemmelsen inneholder feil lovhenvisning. I siste punktum vises det til oreigningslova § 15. Rett henvisning skal være til oreigningslova § 19. Oreigningslova § 15 gjelder ansvaret for kostnadene for saksbehandling, mens § 19 gjelder erstatning for skader som skyldes undersøkelse av fast eiendom. Endringsforslaget går ut på at henvisningen i § 33-2 andre ledd siste punktum til oreigningslova § 15 blir endret til oreigningslova § 19. Endringsforslaget har støtte i at Bygningslovsutvalget i NOU 2005:12 på side 26 viser til § 19, og ikke § 15. I Innjord sin kommentarutgave til loven på side 902 uttales det også at § 15 er en feil henvisning.

Endringer i bestemmelsene om konsekvensutredninger

Regelverket om konsekvensutredninger er endret. Bakgrunnen er et revidert EU-direktiv (2014/52/EU). Endringene omfatter flere bestemmelser i plan- og bygningsloven og ny forskrift om konsekvensutredninger. De nye reglene trår i kraft 1. juli 2017.

Overtredelsesgebyr for brudd på reglene om konsekvensutredninger (§§ 32-8a og 32-9)

Den nye bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 32-8a vil innebære at forslagsstiller kan gis overtredelsesgebyr for brudd på reglene om konsekvensutredning. Overtredelsesgebyret ilegges av ansvarlig myndighet, og tilfaller staten. Bestemmelsen i § 32-8a vil ramme uaktsom og forsettlig overtredelse. Det legges til grunn en streng aktsomhetsnorm, i tråd med det som gjelder generelt etter § 32-8. Det må altså foreligge skyld, som det blir opp til myndigheten å bevise. Alvorligheten av et brudd på regelverket må vurderes i hver enkelt sak opp mot forskriften, og da videre hvilken størrelse gebyret skal få. Det er også foreslått en endring i plan- og bygningsloven § 32-9 om straff. I forskrift om konsekvensutredninger presiseres lovbestemmelsen nærmere.

Første ledd bokstav a sier at brudd for reglene om konsekvensutredninger kan bestå i at forslagsstiller forsettlig eller uaktsomt unnlater å følge krav til konsekvensutredning som er gitt i plan- og bygningsloven eller forskrift om konsekvensutredninger. Dette kan f. eks. være at forslagsstiller unnlater å følge saksbehandlingsreglene der en plan eller et tiltak åpenbart faller inn under forskriften, at pålegg fra ansvarlig myndighet under plan- eller søknadsprosessen ikke etterkommes eller at et tiltak igangsettes før konsekvensutredning har vært underlagt offentlighet og medvirkning, der det er krav om konsekvensutredning.

Første ledd bokstav b sier at brudd for reglene om konsekvensutredninger kan bestå i at forslagsstiller forsettlig eller uaktsomt gir uriktige eller villedende opplysninger i konsekvensutredningen.

Andre ledd sier at det er planmyndigheten som ilegger overtredelsesgebyr i saker som gjelder planer etter plan- og bygningsloven. I saker som gjelder tiltak og planer etter annet lovverk, ilegger vedkommende sektormyndighet overtredelsesgebyr. Dersom planmyndigheten eller annen ansvarlig myndighet er forslagsstiller, ilegges overtredelsesgebyr av departementet. Overtredelsesgebyr gitt av kommunen kan påklages til departementet. Når departementet fatter førsteinstansvedtak, er det Kongen i Statsråd som er klageinstans.

Tredje ledd sier at den ansvarlige skal varsles før det treffes vedtak om overtredelsesgebyr. Den ansvarlige skal gis anledning til å uttale seg innen en frist på minst 3 uker. Det skal gis skriftlig forhåndsvarsel.

Fjerde ledd sier at når en overtredelse som kan medføre overtredelsesgebyr er begått av noen som har handlet på vegne av et foretak, kan overtredelsesgebyret ilegges foretaket. Dette gjelder selv om det ikke kan anvendes overtredelsesgebyr mot noen enkeltperson, f.eks. fordi det ikke er bevist at en eller flere bestemte personer har utvist uaktsomhet eller forsett.

Femte ledd sier at overtredelsesgebyret tilfaller staten. Oppfyllelsesfristen er fire uker fra vedtaket ble truffet, med mindre annet er fastsatt i vedtaket.

Sjette ledd sier at departementet gir forskrift med nærmere regler om ileggelse av overtredelsesgebyr, herunder presisering av hvilke forhold i første ledd som kan medføre overtredelsesgebyr etter første ledd. Det vises til forskrift om konsekvensutredninger som trår i kraft 1. juli. I forskriften går det frem at overtredelsesgebyr kan ikke overstige kr. 400.000 for et tiltak eller en plan. Dette innebærer at det er lagt til grunn en øvre beløpsgrense på inntil kr 200 000 per brudd, og totalt maksimalt kr 400 000 ved flere eller særskilt alvorlige brudd.

§ 32-9 første ledd er endret. Det innebærer at bestemmelsen om straff også kan gjelde for brudd på regelverket om konsekvensutredning. Adgangen til straff gjelder kun for overtredelser som kan medføre overtredelsesgebyr. De må altså ligge innenfor rammen av § 32-8a første ledd, og være nærmere beskrevet i forskrift.

Endringer som gjelder konsekvensutredninger knyttet til områdereguleringer og detaljreguleringer (§§ 12-2 og 12-3)

§ 12-2 tredje ledd oppheves. Bestemmelsen innebar krav om konsekvensutredning for områderegulering som innebærer vesentlige endringer av vedtatt kommuneplan. De detaljerte bestemmelsene om krav til konsekvensutredning samles i forskrift. Det er foretatt endringer i forskrift om konsekvensutredninger som innebærer at nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan omfattes av forskriften vedlegg I pkt. 25, dvs. at planer for slike tiltak alltid skal konsekvensutredes.

§ 12-3 tredje ledd andre punktum oppheves. Bestemmelsen innebar krav om konsekvensutredning for detaljreguleringer som avviker fra overordnet plan. De detaljerte bestemmelsene om krav til konsekvensutredning samles i forskrift. Det er foretatt endringer i forskrift om konsekvensutredninger som innebærer at nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan omfattes av forskriften vedlegg I pkt. 25, dvs. at planer for slike tiltak alltid skal konsekvensutredes.

Endringer knyttet til tidspunkt for høring av planprogram (§§ 4-1, 11-13 og 12-9)

§ 4-1 andre ledd andre punktum endres. Endringen innebærer at "senest samtidig" endres til "normalt samtidig". Det legges til grunn at det i de fleste tilfeller vil være hensiktsmessig at høring av forslag til planprogram skjer senest samtidig med varsling av planoppstart. Det kan imidlertid være situasjoner der det vil være hensiktsmessig at innspill ved varsel om planoppstart legges til grunn for utarbeidelse av forslag til planprogram. Dette vil f.eks. kunne gjelde ved planleggingen av større samferdselsprosjekter.

§ 11-13 første ledd andre punktum endres. Endringen innebærer at "senest samtidig" endres til "normalt samtidig". Det legges til grunn at det i de fleste tilfeller vil være hensiktsmessig at høring av forslag til planprogram skjer senest samtidig med varsling av planoppstart. Det kan imidlertid være situasjoner der det vil være hensiktsmessig at innspill ved varsel om planoppstart legges til grunn for utarbeidelse av forslag til planprogram. Dette vil f. eks. kunne gjelde ved planleggingen av større samferdselsprosjekter.

Det er også foretatt en språklig justering der "*elektroniske medier*" erstattes av "*elektronisk tilgjengelig på nett*".

§ 12-9 andre ledd første punktum endres. Endringen innebærer at "senest samtidig" endres til "normalt samtidig". Det legges til grunn at det i de fleste tilfeller vil være hensiktsmessig at høring av forslag til planprogram skjer senest samtidig med varsling av planoppstart. Det kan imidlertid være situasjoner der det vil være hensiktsmessig at innspill ved varsel om planoppstart legges til grunn for utarbeidelse av forslag til planprogram. Dette vil f.eks. kunne gjelde ved planleggingen av større samferdselsprosjekter.

Sammenstilt oversikt over Stortingets lovvedtak 56 (2016-2017) og 126 (2016-2017)

I lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling gjøres følgende endringer:

§ 1-5 første ledd skal lyde:

Virkningen av vedtatt plan etter denne lov for videre planlegging, forvaltning og vedtak om virksomhet, utbygging og vern framgår av bestemmelsene for de enkelte plantypene, jf. §§ 6-3, 8-2, 8-5, 11-3, 11-6 og 12-4, med den begrensning som fremgår av § 21-7 femte ledd.

Ny § 2-3 skal lyde:

§ 2-3 *Opplysninger om infrastruktur i grunnen mv.*

Eieren av infrastruktur i grunnen, sjø og vassdrag skal dokumentere opplysninger om plasseringen av og egenskaper ved infrastrukturen, slik at den kan lokaliseres på en effektiv og sikker måte.

Eieren skal på forespørsel utlevere opplysninger om plasseringen av og egenskaper ved infrastrukturen til den som har et saklig behov for opplysningene. Opplysningsplikten gjelder uavhengig av taushetsplikt, men omfatter ikke informasjon som er sikkerhetsgradert etter sikkerhetsloven, eller informasjon om objekter som er klassifisert etter sikkerhetsloven. Den som mottar opplysninger etter første punktum, kan bare gi opplysningene videre dersom det er saklig behov for det. Mener eieren at et bestemt arbeid ikke kan utføres uten fare for skade på infrastrukturen, skal han påvise hvor infrastrukturen er plassert.

Den som under arbeid avdekker eksisterende infrastruktur i grunnen, sjø eller vassdrag, skal dokumentere opplysninger om plasseringen av og egenskaper ved infrastrukturen og rapportere opplysningene til berørte kjente eiere.

Det kan ikke kreves betaling for utlevering av opplysninger, påvisning og dokumentasjon, uten at dette framgår av forskrift etter femte ledd at det er adgang til å kreve betaling.

Departementet kan gi forskrift om hvilke anlegg som omfattes av paragrafen her, om dokumentasjon av og behandling av opplysninger om slike anlegg og om frister for

dette, herunder regler om utlevering og påvisning etter andre ledd, rapportering etter tredje ledd og betaling etter fjerde ledd.

§ 4-1 andre ledd andre punktum skal lyde:

Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn normalt samtidig med varsling av planoppstart.

§ 5-3 første ledd første punktum skal lyde:

I hver region skal det være et regionalt planforum.

§ 7-2 andre ledd oppheves.

Nåværende tredje ledd blir andre ledd.

§ 8-1 fjerde ledd skal lyde:

Handlingsprogrammet skal vedtas av regional planmyndighet. Behovet for rullering skal vurderes årlig.

§ 11-8 tredje ledd bokstav c skal lyde:

c) Sone med særlig hensyn til landbruk, reindrift, mineralressurser, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse.

For randsonen til nasjonalparker og landskapsvernområder kan det, samtidig med fastsetting av verneforskrift for nytt verneområde eller revisjon av verneforskrift eller forvaltningsplan for etablerte verneområder, fastsettes bestemmelser for å hindre vesentlig forringelse av verneverdiene i verneområdet.

Det kan gis retningslinjer om begrensninger av virksomhet og vilkår for tiltak for å ivareta interessen i sonen.

Det kan gis retningslinjer om hvilke hensyn som skal vektlegges ved praktisering av annen lovgivning så langt kommunen er tillagt myndighet etter vedkommende lov.

§ 11-13 første ledd andre punktum skal lyde:

Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn normalt samtidig med varsel om oppstart og kunngjøring av planarbeidet, og gjøres elektronisk tilgjengelig på nett.

§ 12-2 tredje ledd oppheves.

§ 12-3 tredje ledd andre punktum oppheves.

§ 12-8 første ledd og nytt andre ledd skal lyde:

Når planarbeidet igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles. Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet først legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen

bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet. Det skal skrives referat fra møtet. Dersom det er uenighet på vesentlige punkter i oppstartsmøtet om det videre planarbeidet, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret til vurdering.

Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.

Nåværende andre og tredje ledd blir tredje og nytt fjerde ledd.

§ 12-9 andre ledd første punktum skal lyde:

Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn normalt samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet.

§ 12-9 tredje ledd skal lyde:

Kommunen avgjør om planprogram skal fastsettes. Planprogrammet fastsettes ordinært av kommunestyret. Kommunestyret kan delegere myndigheten til å fastsette planprogram i samsvar med kommunelovens regler. Beslutning om ikke å fastsette planprogram kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse.

§ 12-14 skal lyde:

§ 12-14. *Endring og oppheving av reguleringsplan*

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om å oppheve plan som i det vesentlige er i strid med overordnet plan. Før det treffes slikt vedtak, skal eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

Ny § 12-16 skal lyde:

§ 12-16. *Sentral godkjenning for planforetak*

Sentral godkjenning for planforetak gis til foretak som er kvalifisert til å utarbeide reguleringsplaner. Godkjenning gis når foretaket kan dokumentere at det oppfyller krav fastsatt i forskrift.

Departementet kan gi forskrift om krav for å få sentral godkjenning, herunder krav om nødvendige kvalifikasjoner, betalt skatt og merverdiavgift, oppfyllelse av krav i arbeidsmiljøloven, allmenngjøringsloven og revisjon av kvalitetssikringssystemer. Departementet kan gi forskrift om at den sentrale godkjenningen også kan inneholde opplysninger om foretakenes forsikringer, godkjenninger foretakene har etter andre ordninger mv.

Departementet kan gi forskrift om behandlingen av søknader om sentral godkjenning, tilbaketrekking, ordningens omfang og organisering, tidsfrister for behandling av søknader om sentral godkjenning og konsekvenser av fristoverskridelse. Departementet kan gi forskrift om innholdet i registeret over sentralt godkjente foretak. Departementet kan gi forskrift om gebyr for sentral godkjenning. Gebyret skal ikke overskride selvkost.

Sentral godkjenning for planforetak gis av det godkjenningsorganet som departementet bestemmer. Vedtak om godkjenning registreres i et sentralt, åpent register.

Ny § 12-17 skal lyde:

§ 12-17. *Tilbaketrekking av sentral godkjenning for planforetak*

Sentral godkjenning for planforetak skal trekkes tilbake dersom godkjent foretak ikke lenger innehar de nødvendige kvalifikasjonene for å ha godkjenning for planforetak. Før det treffes vedtak om tilbaketrekking, skal foretaket gis varsel med frist til å uttale seg. Når særlig formildende hensyn gjør seg gjeldende, kan tilbaketrekking av sentral godkjenning for planforetak likevel unnlates. Ved mindre alvorlige overtredelser kan det gis advarsel.

§ 13-1 nytt andre ledd skal lyde:

Dersom en søknad om tillatelse til tiltak ikke er avgjort, kan kommunen bare vedta et midlertidig forbud dersom søkeren er varslet om dette innen utløpet av de saksbehandlingsfrister som følger av § 21-7, og dersom forbudet vedtas senest innen åtte uker etter utløpet av fristen.

Nåværende andre og tredje ledd blir tredje og nytt fjerde ledd.

§ 15-2 tredje ledd skal lyde:

Krav etter første ledd må være satt fram senest tre år etter at reguleringsplanen er gjort kjent etter § 12-12 fjerde ledd, eller vedtak er kunngjort etter § 12-12 femte ledd. Er grunnen bebygd, har eieren eller festeren det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt fram senest tre år etter dette tidspunkt.

§ 15-3 andre ledd skal lyde:

Krav om erstatning må være satt fram senest tre år etter at vedtak er gjort kjent etter § 12-12 fjerde ledd, eller at reguleringsplanen er kunngjort etter § 12-12 femte ledd.
§ 16-2 første ledd skal lyde:

Kommunestyret kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan.

Kommunestyrets adgang til å foreta ekspropriasjon i medhold av reguleringsplan bortfaller dersom ikke kommunestyrets vedtak om ekspropriasjon er gjort innen 10 år etter at planen er kunngjort etter § 12-12 femte ledd.

§ 19-2 tredje ledd skal lyde:

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

§ 20-1 første ledd bokstav d skal lyde:

d) varig eller tidsbestemt bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt under bokstav a

§ 20-4 andre ledd skal lyde:

Departementet kan gi forskrift om hvilke tiltak som omfattes av bestemmelsen.

§ 20-5 andre ledd første punktum skal lyde:

Departementet kan gi forskrift om hvilke tiltak som omfattes av bokstav a-e.

§ 20-5 tredje ledd første punktum skal lyde:

Tillatelse er heller ikke nødvendig for tiltak som nevnt i § 20-1 bokstav m når tiltaket skjer som ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan, eller når tiltaket skjer etter krav som nevnt i matrikkelloven § 9 første ledd bokstav g.

§ 21-5 første ledd andre punktum skal lyde:

Kommunen kan også gi rammetillatelse innenfor sitt myndighetsområde, med forbehold om at igangsettingstillatelse ikke vil bli gitt før forholdet til andre myndigheter er brakt i orden, jf. § 21-4 tredje ledd.

§ 21-7 første ledd skal lyde:

Søknad om tillatelse etter § 20-2 skal avgjøres av kommunene innen 12 uker etter at fullstendig søknad foreligger, med mindre annet følger av andre eller tredje ledd. Ved overskridelse av fristen skal kommunen tilbakebetale byggesaksgebyret etter nærmere bestemmelser i forskrift, jf. § 21-8 tredje ledd.

§ 21-7 nytt femte ledd skal lyde:

Plangrunnlaget som gjaldt ved utløpet av fristen, skal ved overskridelse av fristen legges til grunn for avgjørelsen. Dette gjelder ikke dersom tiltakshaveren innen utløpet av fristen har mottatt forhåndsvarsel om midlertidig forbud mot tiltak, og dette forbudet deretter blir vedtatt innen åtte uker, jf. § 13-1 første ledd. Denne bestemmelse gjelder ikke for statlige og regionale planbestemmelser etter §§ 6-3 og 8-5, eller for statlig arealplan etter § 6-4.

Nåværende femte til syvende ledd blir sjette til åttende ledd.

§ 21-7 nytt syvende ledd skal lyde:

Søknad om endring av en gitt tillatelse, herunder rammetillatelse, som oppfyller vilkårene i andre eller tredje ledd, skal avgjøres av kommunen innen tre uker. Har ikke kommunen avgjort søknaden innen fristens utløp, regnes tillatelse som gitt.

Nåværende syvende ledd blir nytt åttende ledd.

§ 27-2 første ledd første punktum skal lyde:

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortleding av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven.

§ 27-2 femte ledd første punktum skal lyde:

Før oppføring av bygning blir godkjent, skal avledning av grunn- og overvann være sikret.

§ 29-4 fjerde ledd skal lyde:

Nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom byggverk, beregningsmåten for høyde, avstand fra nabogrense og areal på bygning som nevnt i tredje ledd bokstav b, gis ved forskrift.

§ 29-7c første ledd første punktum skal lyde:

Tilsynsmyndigheten kan ilegge overtredelsesgebyr til den som forsettlig eller uaktsomt overtrer eller medvirker til overtredelse av bestemmelsene i § 29-7 første ledd.

§ 32-8 første ledd bokstav h skal lyde:

h) tross skriftlig pålegg ikke oppfyller plikten etter § 31-3 første ledd til å holde byggverk og installasjoner i stand.

§ 32-8 sjette ledd skal lyde:

Departementet gir forskrift med nærmere regler om gjennomføring av denne bestemmelsen, herunder når overtredelsesgebyr kan ilegges, utmåling, renter og registrering av ilagt overtredelsesgebyr. Det skal fastsettes et maksimumsbeløp for overtredelsesgebyret.

Ny § 32-8a. skal lyde:

§ 32-8a. *Overtredelsesgebyr for brudd på reglene om konsekvensutredninger*

Den som fremmer forslag til reguleringsplan eller tiltak og planer etter annet lovverk, kan ilegges overtredelsesgebyr dersom den forsettlig eller uaktsomt:

a) unnlater å følge krav til konsekvensutredning som er gitt i bestemmelser i eller i medhold av denne lov, eller

b) gir uriktige eller villedende opplysninger i konsekvensutredningen.

I saker som gjelder planer etter denne loven, ilegger planmyndigheten overtredelsesgebyr. I saker som gjelder tiltak og planer etter annet lovverk, ilegger ansvarlig myndighet overtredelsesgebyr. Dersom planmyndigheten eller annen ansvarlig myndighet er forslagsstiller, ilegger departementet overtredelsesgebyr.

Den ansvarlige skal varsles særskilt før det treffes vedtak om overtredelsesgebyr, og gis anledning til å uttale seg innen en frist på minst 3 uker. Forhåndsvarsel skal gis skriftlig.

Når en overtredelse som kan medføre overtredelsesgebyr er begått av noen som har handlet på vegne av et foretak, gjelder § 32-8 femte ledd tilsvarende.

Overtredelsesgebyr tilfaller staten. Oppfyllelsesfristen er 4 uker fra vedtaket ble truffet, med mindre annet er fastsatt i vedtaket.

Departementet gir forskrift med nærmere regler om ileggelse av overtredelsesgebyr, herunder presisering av hvilke forhold i første ledd som kan medføre overtredelsesgebyr. Det skal fastsettes et maksimumsbeløp for overtredelsesgebyret.

§ 32-9 første ledd første og andre punktum skal lyde:

Den som forsettlig eller grovt uaktsomt opptrer som nevnt i § 32-8 første ledd, straffes med bøter eller fengsel inntil 1 år dersom overtredelsen er vesentlig. Tilsvarende gjelder den som utfører handlinger som kan medføre overtredelsesgebyr etter § 32-8a.

Nåværende andre til fjerde punktum blir tredje til femte punktum.

§ 33-1 første ledd skal lyde:

Kommunestyret selv kan gi forskrift om gebyr til kommunen for behandling av søknad om tillatelse, utferdigelse av kart og attester og for andre arbeid som det etter denne lov eller forskrift påhviler kommunen å utføre, herunder behandling av private planforslag. Gebyret for behandling av slikt planforslag kan omfatte kommunens arbeid frem til det blir avgjort om forslaget skal fremmes, jf. § 12-11.

§ 33-2 andre ledd skal lyde:

Eieren eller brukeren må varsles før undersøkelse finner sted, og kan i tilfelle kreve bekreftelse fra kommunen om at den har gitt samtykke til undersøkelsen. Om gjennomføring av undersøkelsen gjelder forvaltningsloven § 15. Lider en eier eller rettighetshaver tap ved undersøkelsen, gjelder oreigningslova § 19 om erstatning.

Endring i matrikkellova

§ 23 tredje ledd i lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedomsregistrering (matrikkellova) skal lyde:

Departementet kan gi forskrift og fatte enkeltvedtak eller avgjerd om tildeling av matrikkelnummer.[1]

Bortfall av kommunale vedtekter

Departementet gjør oppmerksom på at fra og med 1. juli 2017 gjelder ikke lenger kommunal vedtekter etter tidligere plan- og bygningslov av 1985 § 3, § 67 nr. 3, § 69 nr. 4, § 78 tredje ledd, § 85 tredje ledd og § 91a første ledd, jf. overgangsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 34-2 niende ledd.

[1] Rettet gjengivelsen av ordlyden 05.07.2017

From: "Post"
Sent: Mon, 25 Jul 2022 13:48:48 +0200
To: "Post Byutvikling" <post.byutvikling@kristiansand.kommune.no>
Subject: VS: Plan-21/03254-8

Fra: Tone Stokka <tone.stokka@hotmail.com>
Sendt: mandag 25. juli 2022 13:05
Til: Post <post@kristiansand.kommune.no>
Emne: Plan-21/03254-8

I anledning Kristiansand kommunes uttalelse angående endring av reguleringsplanen, har vi følgende å bemerke.
Vi mener det er uheldig å ødelegge kyststien ved å anlegge en vei helt nede ved båtplassene. Dette bare for en
tankbil som skal kjøre ned til anlegget noen få ganger i løpet av sesongen. Den veien som er ned til anlegget i dag fungerer
helt fint, og vi kan ikke se noe verdi i å lage den om til park eller lekeplass.
Vi har sett under pandemien at beboere på Lund har tatt i bruk nærområdet på helt ny måte, ved å gå tur langs kyststien helt
til Sør Arena.
Vi mener at det eksisterende anlegget er i stand til å betjene dagens trafikk av båter. Det er også noe «søkt» i å bygge et verksted
i denne delen av strandsonen og eksisterende bebyggelse.
Vårt forslag er at man beholder pumpene for drivstoff(kanskje selv betjente), river den gamle kiosken og fører opp et nytt bygg
I tilsvarende størrelse.
Dette bør dekke behovet for salg slik det har vært og vil bli i fremtiden.

Mvh
Tone Stokka og Roar Holdø
Teglverksveien 24
4632 Kristiansand

WIGEMYR & CO

Advokatfirma

Kristiansand kommune

Deres ref.: **Sak nr 128/22** Vår ref.: 160668/17810/ E-mail: sl@wigemyr.no Kristiansand, 11.08.2022

KLAGE PÅ MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN – MERKNADER

Eier av Kuholmen Marina AS er gitt anledning til å inngi merknader til to klager på vedtak om mindre endring av reguleringsplan for Roligheden, Fantholmen og Kuholmsbukta. Undertegnede inngir merknader på vegne av selskapet, og eier Allan Classon.

Prosessen

Bystyret i Kristiansand vedtok i 2002 en reguleringsplan som hadde marina som formål i dette området. Det var marina på Kuholmen før 2002. Marinaen ligger ved siden av båthavna og som en del av et viktig tilbud til bydelens og byens båtfolk. Det har vært politiske flertall for å ha en marina på denne tomten i flere tiår. Kommunen har aldri selv drevet denne typen virksomhet, og vil ikke drive marina i offentlig regi. Det har alltid vært drevet marina som privat næringsvirksomhet. Den lille endringen av planen som ble vedtatt i juni bringer dermed formalitetene i reguleringsplanen i samsvar med det som politikerne mente å vedta, allerede i 2002.

Det er dermed riktig hjemmel og forsvarlig planprosess når endringene vedtas med hjemmel i Pbl § 12-14. I denne saken har nå byutviklingsstyret vedtatt en mindre endring som gjør at ny plan er i samsvar med det man mente i 2002. Området endres ikke fra grønt til næringsvirksomhet. Ny plan gir hjemmel for å videreføre eksisterende virksomhet, men i en ny og forsvarlig bygningsmasse. Denne saken er i kjernen av virkeområdet for denne lovbestemmelsen.

Det bemerkes også at en full ny planprosess som klagerne ber om, er svært ressurskrevende. Kommunen må ha adgang til å utvise skjønn og avgjøre når det er hensiktsmessig og nødvendig med en omfattende prosess, og når en prosess etter reglene i Pbl § 12-14 er tilstrekkelig. Konfliktene i området har vært kjent over år, og vel-foreningen har sagt det samme til kommunen og Statsforvalteren i lang tid. Denne saken er svært godt belyst, og det er ikke grunn til å tro at en full planprosess ville brakt frem mer relevant kunnskap eller argumenter som ikke allerede er kjent og vurdert mange ganger.

PARTNERE
Adv. Helge Wigemyr (H)
Adv. Yngve Andersen (H)
Adv. Kai Knudsen (H)
Adv. Johan F. Gjesdahl
Adv. Bjørgulv Rygnestad
Adv. Solveig Løhaugen
Adv. Erik Ottemo
Adv. Inger Johansen
Adv. Thor-Erik Andersen
Adv. Nils Anders Grønås
Adv. Anne Sundøy
Adv. Gard Erik Garlie
Adv. Johan G. Bernander
Adv. Kjell Bentestuen

ANSATT ADVOKAT
Adv. Rune Alsted Amundsen
Adv. Vanessa Martinsen

ADVOKATFULLMEKTIG
Åsmund Mjåland

(H) Møterett for Høyesterett

MEDLEM AV
Den Norske Advokatforening

ADVOKATFIRMA
WIGEMYR & CO DA
Vestre Strandgate 23
Postboks 716
4666 Kristiansand

T +47 38 17 87 10
E post@wigemyr.no
W wigemyr.no

Org. nr.: 977 049 997 MVA

Velforeningen har påklaget vedtak i dispensasjonssaker tidligere, og det bemerkes at velforeningen først og fremst gir uttrykk for å være uenige med kommunen i at det skal være en marina drevet at en privat eier, i dette området. Det er imidlertid kommunen som regulant og grunneier, som bestemmer arealbruken i området.

Saken om mindre endring har vært på høring, og Statsforvalteren hadde ikke verken innsigelse eller merknader. Når Statsforvalteren ikke har fremkommet med merknader i saksforberedelsen er det svært viktig at ikke klageomgangen brukes til å ombestemme seg, med at det lokale selvstyret tillegges stor og avgjørende vekt når beslutninger er tatt uten at Statsforvalteren har protestert.

Alle de forhold som er grunnlag for klagen ble vurdering i saksforberedelsen. De ble ikke tillagt avgjørende vekt, og slik bør det også være i klagesaksbehandlingen.

Konkret om planen
Bygningsmassen som tillates i revidert plan er vesentlig mindre enn i 2002-planen. Det er dermed feil når klager skriver at ny plan utvider bebygget areal.

Det er også feil når det skrives at ny plan vil føre til mer sprenging og utgraving. Tvert imot blir det svært skånsomme terrenginngrep.

Det blir god plass til at allmennheten kan gå over bryggene og forbi nytt bygg. Parkvesenet er tilfredse med planen nettopp fordi den sikrer allmennhetens ferdsel på en god måte. Den stenger ikke tilkomst til turdrag og tursti, men vil tvert imot gjøre området vesentlig mer tilgjengelig og brukervennlig.

Bruken av området kan ikke og skal ikke privatiseres med hjemmel i vedtatt plan. Formålet i planen er i tråd med de aktiviteter som naturlig betegnes som «marina».

Denne saken om vedtak av plan må også avgjøres basert på planens innhold, ikke hva klager tror vil komme til å bli fremtidige endringer.

Tilkomstveien er som i 2002-planen. Kommunen vil stenge dagens vei av hensyn til trafikksikkerhet, og har regulert inn en privat vei som er skånsom i størrelse. Den kommer til å fungere godt som turvei.

Med vennlig hilsen
Advokatfirma Wigemyr & Co DA

Solveig Løhaugen

Kopi: Kuholmen Marina AS v/Allan Classon, pb. 1011 Lund, 4631 KRISTIANSAND

Kristiansand kommune

Se adresseliste

Vår ref.:
PLAN-21/03254-8
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
02.03.2022

Roligheden, Fantholmen og Kulholmsbukta - mindre endring av reguleringsplan - høring

Bakgrunn for saken:
Plan-, bygg- og oppmålingsetaten fattet i vedtak datert 16.09.2019 rammetillatelse og dispensasjon for riving og oppføring av marina/servicebygg, samt vei med tilhørende snuplass. Vedtaket ble opphevet av Fylkesmannen i Agder den 06.03.2020. Saken ble sendt i retur til kommunen for ny behandling.

Plan og bygg fattet nytt vedtak om det samme den 29.01.2021. Statsforvalteren i Agder omgjorde kommunens vedtak, og avslo søknaden i vedtak datert 23.03.2021.

Kommunen ønsker med bakgrunn i dette å endre reguleringsplanen, slik at det åpnes opp for omsøkte tiltak.

Endringen
I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd har Consult gruppen AS på vegne av Kuholmen Marina v/ Allan G Classon, i brev av 04.10.2021 fremmet forslag om en mindre endring av reguleringsplan for Roligheden, Fantholmen og Kuholmsbukta, vedtatt av bystyret 12.06.2002.

Hensikten med endringen er å legge til rette for oppføring av marina, herunder lager, verksted, serviceanlegg for småbåter og kiosk på Gnr. 152 og Bnr. 153 og 1444, Framnesveien 7 A og Snorres gate 9A.

Forslått endring omhandler:
- Fjerne regulert bebyggelse på brygga (3 bygg), og regulere inn et nytt areal med kombinert formål for bebyggelse og anlegg med tilhørende bestemmelser.
- Angi byggegrenser mot sjø.
- Fastsette bebyggelsens høydeplassering i forhold til fare for flom/ stormflo (høyde over havet).
- Fastsette takvinkel, møne- og gesimshøyde.
- Tydeliggjøre regulert vei inn til området.
- Legge inn en bestemmelse om at det ikke tillates fradeling av næringsområdet.

Sikker digital post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Plan

Saksbehandlers telefonnummer:
97990342

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

- Åpne opp for at det kan etableres bensinpumper innenfor areal regulert til småbåtanlegg.

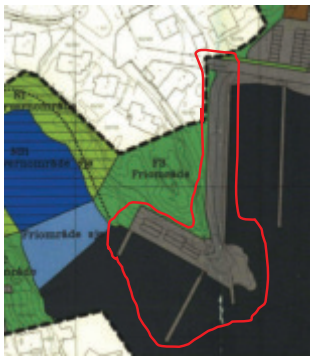


Fig. 1 – Omsøkte del av planen som skal endres

Fig. 2 - endringsområdet

I gjeldende reguleringsplan er det hjemlet ny bebyggelse og byggegrense mot sjø ansees som avklart. I planen er hele arealet regulert til offentlig trafikkområde. Det foreslås nå å regulere inn et område til kombinert formål for bebyggelse og anlegg. Reguleringsbestemmelsene angir hva som tillates oppført innenfor området.

Vei inn til området var tidligere skissert på plankartet under formålet offentlig trafikkområde. Dette er i samsvar med forarbeidene til planen hvor veien var tegnet inn langs brygga. Det foreslås nå å tydeliggjøre veien i plankartet. Bredde på veien er 5 meter.

Fig. 3 – Utsnitt av gjeldende reguleringsplankart

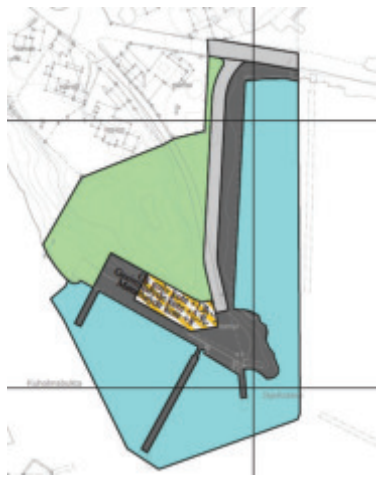


Fig. 4 – forslag til reguleringsplankart

Plan og byggs vurdering
I henhold til reguleringsplanen er området regulert til offentlig trafikkområde. Reguleringsbestemmelsene § 5 angir følgende:
«Anlegget skal ikke inngjerdes. Plan for utnyttelse skal godkjennes av kommunen. Bygninger skal legges som anvist på planen. På områdets sydvestre side kan det utbygges serviceanlegg for småbåter. Bebyggelsen tillates utbygd i en etasje. Maks

utnyttelse samlet = 250 m². Takvinkel 35-40%. Gesimshøyde cote +3,50 og mønehøyde maks. + 8,00.»

Planen åpner med dette opp for ny bebyggelse, henholdsvis 3 bygg, nede på brygga. Bygningenes plassering er vist på kartet. Maksimal størrelse på bebyggelsen er gitt av § 5.

Gjeldende plan er imidlertid uklar på hvilken type næring som kan tillates etablert. I henhold til vedtatte bestemmelser kan det etableres serviceanlegg for småbåter. Det er fra kommunens side ønskelig å beholde mulighetene for dette, sammen med mulighetene til å etablere lager, verksted og kiosk. Plan og bygg foreslår at deler av arealformålet på brygga endres i fra offentlig trafikkområde, til kombinert formål for bebyggelse og anlegg.

Størrelsen på bebyggelsen forblir uendret med maksimalt BYA=250 m².

Maksimal mønehøyde beholdes også på kote + 8, mens vi foreslår å øke gesimshøyden i fra maks kote + 3,5 til maks kote +5,5.

Takvinkel er angitt i prosent. Vi antar at dette er en trykkfeil og at det skulle stått 35-40 grader. Det foreslås å endre takvinkel til 20-40 grader.

Det er i dag pumper for drivstoff på stedet, og en ønsker å sikre at disse kan beholdes gjennom bestemmelsene.

<u>Vei:</u>
Vei inn til brygga er et sentralt tema i saken. Det går i dag en smal vei ned til brygga. I gjeldende reguleringsplan er denne regulert bort, og området mellom brygga og boligene er regulert til friområde (park). Ny vei er regulert inn langs brygga.

Fig. 5 – utsnitt av gjeldende plankart

Fig. 6 - flyfoto

Brygga er en del av stisystemet i området og benyttes i dag av turgåere.

Fig. 7 – bilde av dagens sti langs brygga

Etablering av ny vei i tråd med plan vil føre til relativt store terrengmessige endringer i området. Plan og bygg ønsker av den grunn å høre to løsninger. Den ene løsningen er å benytte eksisterende vei. Den andre er å opparbeide ny vei inn til området.

Plassering av bebyggelsen
Planlagt bebyggelse, herunder 3 bygg på brygga, ønskes ikke realisert. Det er ønskelig å samle bebyggelsen til en marina som kan benyttes til lager, verksted, serviceanlegg for småbåter og kiosk. Størrelsen på bebyggelsen forblir uendret, og vi kan ikke se at plasseringen har negative konsekvenser for naboer eller omgivelsene.

Høydeplassering (høyde over havet):
I henhold til kommuneplanens bestemmelser skal ingen bebyggelse plasseres lavere enn 3 meter over normal vannstand. Av terrengmessige årsaker er det ikke ønskelig å fylle opp område, til kote + 3. Brygga/ området ligger i dag på to nivåer, i fra ca. kote +2 i øst til ca. kote +1 i vest. Deler av den nye bebyggelsen, med lager og verksted, kan etter plan og bygg sin vurdering plasseres på et lavere nivå, mot at bygget sikres mot flom. Foreslått høydeplassering er angitt i plankartet.

Byggegrenser:
Området er regulert, og endringen stadfester i hovedsak allerede regulerte forhold. Det foreslås imidlertid å legge inn en bestemmelse om at formålsgrense er byggegrense mot sjø slik at ny vei og ny bebyggelse kan tillates oppført.

Gesimshøyde
Krav til gesimshøyde på cote + 3,5 slik reguleringsbestemmelsene slår fast, vil være vanskelig å imøtekomme. Brygga ligger i dag på kote +1 til +2, som ville gitt et bygg med gesimshøyde på henholdsvis 2,5 meter og 1,5 meter. Plan og bygg foreslår at gesimshøyde økes med 2 meter, til kote +5,5. Dette vil sikre noe fleksibilitet i forhold til ny bebyggelse. Økningen medfører ikke at andre eiendommer mister sol/lys, og bebyggelsen vil ikke fremstå som høy eller dominerende på tomten.

Deling av eiendommen
Eiendommen eies av Kristiansand kommune. Det er viktig at regulert næringsområde forblir en del av den kommunale eiendommen. En fradeling vil kunne føre til økt privatisering av deler av bryggeområdet som i dag benyttes av allmennheten.

Pumper for drivstoff
Pumper er i dag oppført, og det er ønskelig å sikre videre drift ved å hjemle disse i bestemmelsene.

Samlet vurdering
Reguleringsplanen hjemler ny vei og ny bebyggelse med størrelse BYA=250 m². Ettersom bebyggelsen på brygga er markert i plankartet, er forholdet til byggeforbudet i 100- metersbeltet avklart. Ny vei er skissert på plankartet, men det er ikke sagt noe i bestemmelsene om at formålsgrensene for brygge og vei er byggegrense mot sjø. Tidligere kunne disse opparbeides i tråd med plan, men innskjerpelser i plan og bygningsloven har gjort tiltakene nå utløser dispensasjon fra plan og bygningslovens § 1-8. Vi ønsker av den grunn og legge inn en bestemmelse om at formålsgrense er byggegrense mot sjø. Gjeldende reguleringsplan er uklar med hensyn til type næring som kan etableres, og dette klargjøres nå gjennom nye bestemmelser. Etter plan og bygg sin vurdering er fastsettelse av byggegrenser mot sjø og mindre endringer med hensyn til plassering, høyder og takvinkel å anse som mindre endringer av reguleringsplanen, og langt på vei stadfesting av allerede regulerte forhold.

De tre vilkårene i pbl § 12-14, 2. ledd anses oppfylt:

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

På denne bakgrunn vurderer plan og bygg å foreta en mindre endring av reguleringsplan i samsvar med vedlagte reguleringskart, datert 25.02.2022, og reviderte reguleringsbestemmelser datert 28.02.2022.

Frist for uttalelser
Forslag til endring sendes til grunneiere, naboer og offentlige instanser for innspill. Du må sende synspunktene dine til plan og bygg innen 25.03.2022. Vennligst påfør brevet kommunens referansenummer.

Dersom du har spørsmål kan du kontakte saksbehandler, Anne Marit Tønnesland på telefon 97 99 03 42 eller e-post anne.marit.tonnesland@kristiansand.kommune.no

Med hilsen

Anne Marit Tønnesland
Ingeniør

Eirik Heddeland Martens
Leder/virksomhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
1. Forslag til plankart datert 25.02.2022
2. Forslag til bestemmelser med revidert dato 28.02.2022
3. Plankart vedtatt av bystyret 12.06.2002
4. Reguleringsbestemmelser vedtatt av bystyret 12.06.2002
5. Brev fra forslagsstiller
6. Adresseliste - høring

Kopi:
- Forslagsstiller
- Planforvaltning
- By- og stedsutviklingsutvalget

From: "Post" <post@kristiansand.kommune.no>
Sent: Wed, 16 Mar 2022 13:11:19 +0100
To: "Post Byutvikling" <post.byutvikling@kristiansand.kommune.no>
Subject: VS: 22/08528-1 - Kristiansand kommune - Roligheden, Fantholmen og Kuholmsbukta - mindre endring av reguleringsplan - høring

---

Fra: Egeland, Inger <Inger.Egeland@agderfk.no>
Sendt: onsdag 16. mars 2022 13:05
Til: Post <post@kristiansand.kommune.no>
Emne: 22/08528-1 - Kristiansand kommune - Roligheden, Fantholmen og Kuholmsbukta - mindre endring av reguleringsplan - høring

Vi viser til oversendelse datert 02.03.2022

Formålet med reguleringsendringen er blant annet å legge til rette for oppføring av marina, herunder lager, verksted, serviceanlegg og kiosk.

Området er i gjeldende plan avsatt til offentlig trafikkområde og friområde.

Vi har ingen merknader til endringen.

Med vennlig hilsen
Inger Egeland

Plan
Mobil: +4791665966
E-post: Inger.Egeland@agderfk.no

agderfk.no

AGDER
fylkeskommune

From: "Alexander Karlsen" <alexander.karlsen@cgr.no>
Sent: Wed, 23 Mar 2022 13:17:53 +0100
To: "Post Byutvikling" <post.byutvikling@kristiansand.kommune.no>
Cc: "Solveig Lohaugen" <sl@wigemyr.no>; "agustav46@gmail.com" <agustav46@gmail.com>; "Planbygg.net A/S" <post@planbygg.net>; "Anne Marit Tønnesland" <Anne.Marit.Tonnesland@kristiansand.kommune.no>
Subject: Sak: PLAN-21/03254 - Roligheden, Fantholmen og Kulholmsbukta - mindre endring av reguleringsplan - høring - Uttalelse fra forslagsstiller
Attachments: D 1 - Situasjon_utomhusplan M 1_500.pdf

Sak: PLAN-21/03254 - Roligheden, Fantholmen og Kulholmsbukta - mindre endring av reguleringsplan - høring - Uttalelse fra forslagsstiller

Som forslagsstiller, har vi følgende uttalelse til høringsforslaget i sak PLAN-21/03254-8:

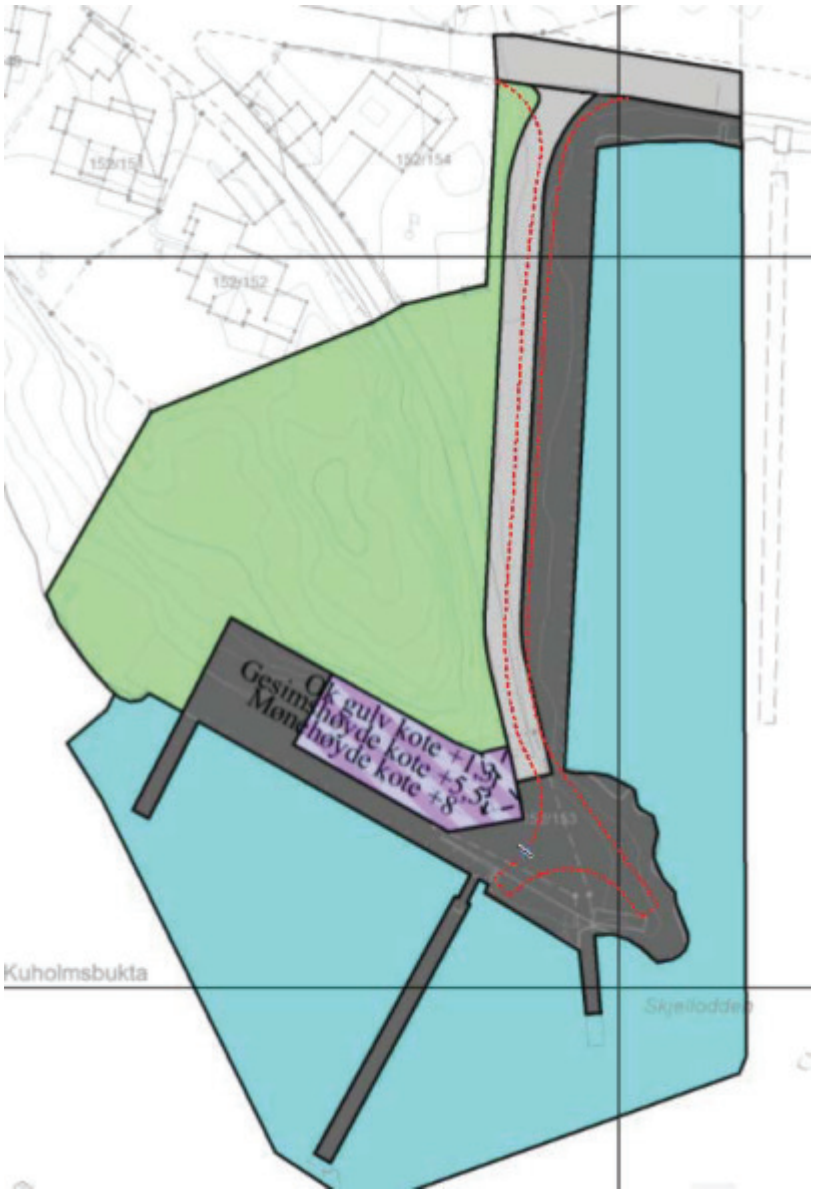
Det ble i vårt forslag foreslått at vei inn til bebyggelsen, slik den tidligere var regulert, ble sløyfet.
Det ble begrunnet med at planlagt marina ikke vil ha spesielt mye trafikk inn på eiendommen. Vi mener derfor at det isolert sett ikke er behov for ny vei.

Vi ser at kommunen legger til grunn at vei, slik den tidligere var regulert, fortsatt skal etableres. Hvis det skal reguleres inn ny vei må traseen være i tråd med vedtatt veinormal, på kommunens eiendom, og slik at den kan godkjennes og bygges uten å bruke naboens tomt.

Med kommunens forslag blir det nødvendig å søke dispensasjon fra revidert reguleringsplan og/eller bruke naboeiendommen for å sikre tilstrekkelig frisikt oppe ved veikrysset.
Dette er i strid med hensikten med revidert plan.

Vi ser også at det kan være fordelaktig at også snuhammer kommer frem av arealplankartet. Både adkomstvei og snuhammer, som tidligere har vært omsøkt, er allerede prosjektert og har tidligere mottatt positiv uttalelse fra Ingeniørvesenet i forbindelse med våre tidligere innsendte byggesøknader. Slik veien kommer frem av foreslått nytt arealplankart, vil den ikke kunne realiseres etter dagens premisser.

<u>Vi foreslår derfor at adkomstvei og snuhammer tegnes inn i planen slik:</u>



Denne traseen er hentet fra tidligere byggesøknad, hvor godkjent veiprofil ble lagt til grunn.
Til dette vedlegger vi for ordensskyld kopi av underlaget som ble benyttet i skissen over.
Her ser man også frisiktkravene som må hensyntas når ny vei skal behandles i byggesak.

Med forrige runde med diskusjoner friskt i minne, ber vi også om en presisering av at det er «uteområdet skal være åpent og tilgjengelig for allmenn ferdsel».

Kristiansand Eiendom har tidligere ønsket å ha en liten festetomt, som ikke omfatter mer enn vei og fotavtrykk av bebyggelse, mens rettighetene til andre utearealer skal følge av en bruksrettsavtale. Vi ber derfor kommunen å avklare internt hva Kristiansand kommune mener, slik at ikke bestemmelser om

forbud mot deling, foreslått av plan- og bygningsmyndighetene, gjør det vanskelig etterpå å gjennomføre det Kristiansand Eiendom vil kreve / mener er riktig løsning for utforming av festetomt / festeavtale.

På arealplankartet bør vel også dagens pumpeanlegg vises?

Med vennlig hilsen

Alexander Karlsen
Byggesaksrådgiver
Avdelingsleder Byggesak og Arkitektur

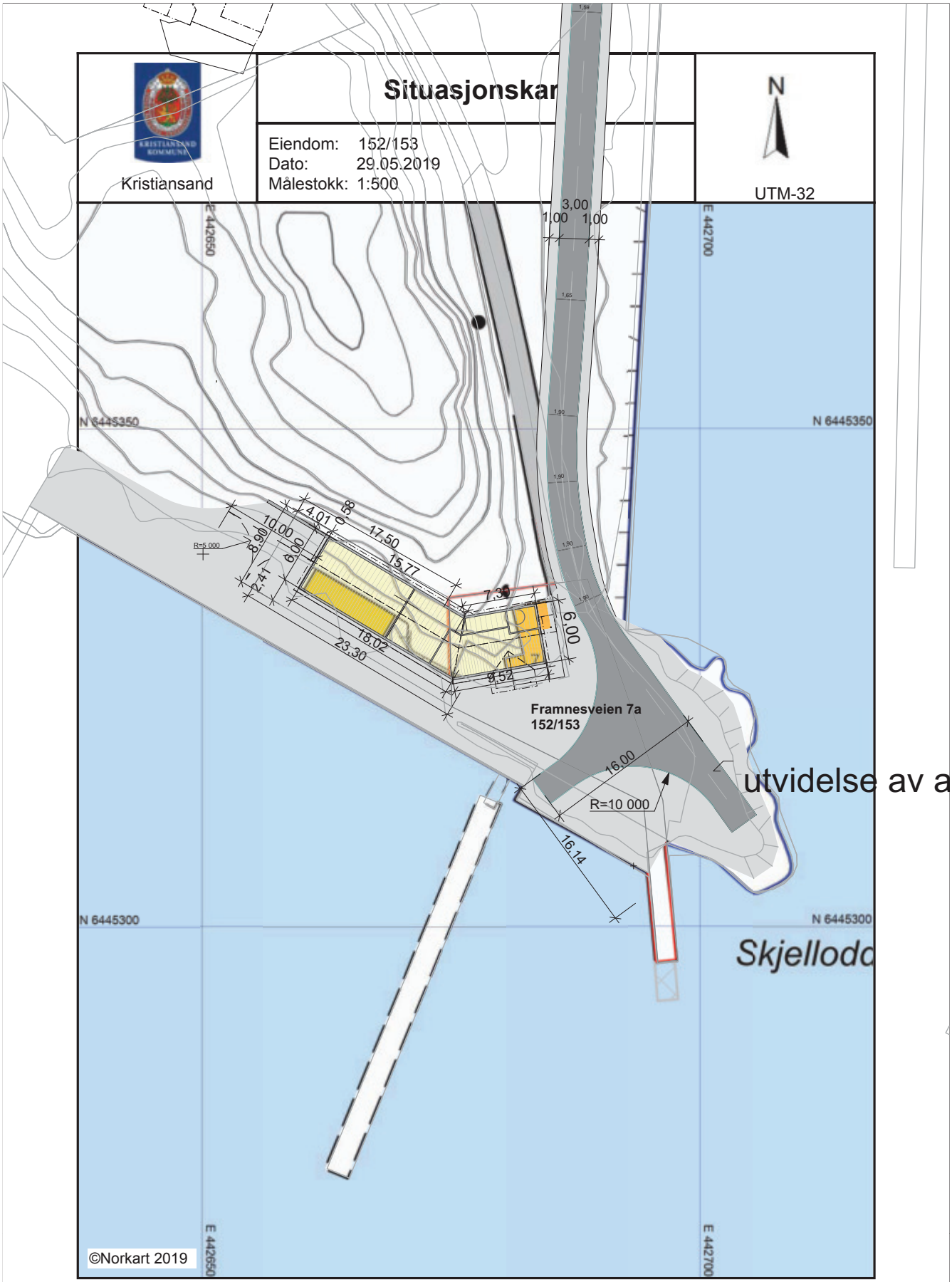
M (+47) 97 09 02 89

CONSULT GRUPPEN

Kjøita 37 | 4630 Kristiansand | 38 00 09 99 | www.cgr.no | post@cgr.no

Denne e-post inneholder opplysninger som kun er beregnet for rette adressat og mottaker.
Hvis du ved en feil har mottatt denne e-post, ber jeg deg vennligst gi meg tilbakemelding og slette denne, uten å videresende eller tilbakeholde kopier.

Situasjonskart
Kristiansand
Eiendom: 152/153
Dato: 16.01.2019
Målestokk: 1:500
N
UTM-32
152/148
149499
264436
Framnesveien
20,17
13,10
21149
152/151
152/152
3,00
1,00
1,00
17,50
15,77
15,02
23,30
6,00
Framnesveien 7a
152/153
16,00
R=10 000
16,14
utvidelse av asfalt
Kuholmsbukta
Skjellodden
©Norkart 2019


Situasjonskar
Kristiansand
Eiendom: 152/153
Dato: 29.05.2019
Målestokk: 1:500
N
UTM-32
3,00
1,00
1,00
E 442650
E 442700
N 6445350
N 6445300
R=5 000
8,90
10,00
4,01
0,88
17,50
15,77
8,00
2,41
7,30
6,00
18,02
23,30
8,52
Framnesveien 7a
152/153
16,00
R=10 000
16,14
utvidelse av a
Skjellodd
©Norkart 2019

Framnes og Kuholmen Vel
Framnesveien 2
4632 Kristiansand

Kristiansand kommune
Plan og bygg.
PLAN -21/03254-8 høring

Roligheden, Fantholmen og Kuholmsbukta – behov for ny reguleringsplan.

Etter to runder med tilbakesendelse av saken fra fylkesmann/statsforvalter velger kommunens plan - og byggesaksavdeling, etter anmodning fra søker, å fremme denne saken enda en gang.

Nå kaller man det en mindre endring av reguleringsplanen – men det rette hadde vært å kalle det en skreddersydd løsning for søker. Man tar alle dispensasjoner som statsforvalteren samlet sett har anført som vesentlige og kaller disse nå uvesentlig eller mindre endringer av reguleringsplanen.

Her i denne nye søknaden er det ikke gjort noe endring - kun tilpasninger.

Statsforvalteren skriver i sitt siste vedtak:
«Oppsummert finner Statsforvalteren ikke at tiltakshaver har påvist vektige fordeler for hvorfor dispensasjon fra nevnte bestemmelser bør innvilges. Vi finner det samlede omfanget av dispensasjoner som omsøkt tiltak utløser ulemper som klart taler mot å innvilge dispensasjoner»

I et tidligere avsnitt fra statsforvalterens siste vedtak:
«Tiltakshaver har i merknader til klagerne påpekt at man gjennom dispensasjoner vil unngå en ressurskrevende planprosess. Statsforvalteren bemerker at det å unngå en ressurskrevende planprosess kan være en fordel, men denne fordelen må veies opp mot ulempene som oppstår ved at man ikke får en like omfattende, grundig og demokratisk behandling av tiltaket som man ville fått gjennom en reguleringsplanprosess. Også konfliktnivået i saken tilsier at hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i lovens formålsbestemmelse gjør seg gjeldende med styrke, og dette er en ulempe for tiltaket. Fordelen har dermed etter vårt syn svært begrenset vekt i denne saken»

Roligheten, Fantholmen og Kuholmsbukta fikk sin reguleringsplan i 2002.

Siden den gang har hele Lund blitt transformert. Flere nye reguleringsplaner er blitt til og andre gamle er endret.

I området fra Rundingen – Galgeberg – Kuholmen – Teglstien – Marvikssletta – Bjørndalen er det regulert inn totalt ca. 2100 nye boenheter.

Det kommer også en utvidelse av Wilds Minne skole med ny flerbrukshall (uten parkeringsplasser).

I tillegg har Marvika blitt et nærområde. Selv om det har kommet ønske om CO2-mellomlagring og boligutbygging i randsonen så bør man se dette i en sammenheng.

Vi er nødt til å trekke inn disse realitetene i denne saken. Disse realitetene gjør at vi kan ikke tillate privatisering og båndlegging av strandsonen for framtiden. Strandsonen er framtidens ressurs som vi er nødt til å hegne om.

Kyststien som er tegnet i kommuneplanen er her helt sentral. En uhindret ferdsel er avgjørende for at denne fortsatt skal være aktuell. Det er brukt mye ressurser både av kommunale midler og dugnadsarbeid på å lage en farbar sti rundt bukta.
Den foreslåtte endringen fra offentlig trafikkområdet til kombinert formål for bebyggelse og anlegg undergraver helt formålet med en trygg og farbar kyststi. En kyststi som brukes gjennom hele året. Dette er et poeng som også Statsforvalteren tidligere har tatt tak i.

Når det gjelder motor/båtverksteder har kommunen de senere årene vært opptatt av å flytte slike båtverksteder ut av rekreasjons- og boligområder og til områder hvor sjenansen er minimal. Nettopp for å sikre kyststi i disse områdene. Når man nå legger et slikt inn i strandsonen og midt i et etablert boligområdet er jo det fordi planen er 20 år gammel og at man ikke tenkte så strategisk den gangen.

Vi mener at en ny helhetlig reguleringsplan for området er det som må til for å gi mulighet for en Marina på Skjellodd (en marina som har vært der i årtider) - et verksted (hvis behov) naturlig i tilknytning til båtopplagsplassen og en kafe i tilknytning til campingplassen og Bertesbukta badestrand.

En framtidsrettet Marina med drivstoff (med betalingsautomat) og som er tilrettelagt med ladepunkter for elektriske båter/båtmotorer må prioriteres. Etablering av et nytt båt/motorverksted, med de inngrep dette medfører midt i en allerede etablert kyststi, synes meningsløst her.

I en ny reguleringsplan vil man også ha muligheten til å legge inn hele eller deler av Marvika. Et område som unektelig henger sammen med Bertes og Roligheden.
Marvika orlogstasjon var tross alt ikke nedlagt da nåværende reguleringsplanen for Roligheten, Fantholmen og Kuholmsbukta ble igangsatt.

I tillegg kan man med en ny reguleringsplan også få sett på de trafikale utfordringene som er i området allerede.

En ny reguleringsplan gir mulighet for en bred deltakelse fra nærmiljøet noe Statsforvalteren har påpekt i begge sine omgjøringsvedtak tidligere i denne saken.

Vi er jo også av den oppfatning at vi har støtte i Ot.prp. nr 32 (2007-2008) side 238 – Med mindre endringer menes endringer som ikke har nevneverdige betydning for noen berørte parter eller interesser.....

Dersom det foreligger innvendinger til endringene fra berørte myndigheter eller private, vil ikke endringene kunne anses som mindre. Da vil saken måtte behandles som vanlig reguleringsendring».

I sjette avsnitt pkt. 8.1

«Dersom endringene er konfliktfylt, vil det være nødvendig med en bredere vurdering og medvirkning, og endringene må da behandles på ordinær måte.»

Vi mener i tillegg at en NY REGLERINGSPLAN vil tjene saken og hele området. Med de endringer som har vært de seneste 20 årene tilsier at planen er utdatert og lite bærekraftig.

Kristiansand 23.03.2022

I tillegg til styret i Framnes og Kuholmen Velforening ønsket følgende nære naboer å undertegne dette høringssvaret.

Framnesveien 5 Ørund Robstad
Framnesveien 3 Hans Gudmund
Framnesveien 9, Bjørn Wik
Framnesveien 7, Kathrion Fiske
Framnesveien 2 Harald Amtsen
Teglverksveien 22
Snorres gate 3a Jar Nymas
Snorresgt. 7B K. Lund Løkling
Snorresgate 17 Ingrid Leiren
Framnesveien 4 Odd Fjermedal

PS. Velforeningen var ikke nevnt som høringsinstans det ble imidlertid sjekket ut med saksbehandler litt ute i prosessen at det var en var en glipp. Velforeningen fikk derfor ikke tid til en større høring, men behandlet saken på styremøte rett før høringsfristen utløp.

Kommentar til foreslått «mindre endring av reguleringsplan»
PLAN-21/03254-8

Etter at denne saken har vært oppe i over 25 år, og nylig blitt tilbakesendt fra Statsforvalteren for andre gang, representerer den foreslåtte «mindre endring av reguleringsplanen» ikke noe nytt:
Kommunen og tiltakshaver prøver på alle mulige måter å få etablert et båtverksted midt i strandsonen basert på en 20 år gammel «utdatert» reguleringsplan som ikke er tilpasset dagens behov eller miljøkrav.

Det at kommunen etter oppfordring fra tiltakshaver foreslår en «mindre endring av reguleringsplanen» står i kontrast til Statsforvalterens merknad at «... omfattende avvik fra plan ikke bør løses gjennom dispensasjoner. Kommunen bør i slike tilfeller heller vurdere om området bør tas opp til ny planmessig vurdering og dermed gjennom en medvirkningsprosess skaffe et bedre beslutningsgrunnlag før videre arealdisponering i området»

Dagens falleferdige kiosk har ikke blitt vedlikeholdt av tiltakshaver og vi ser behov for en oppgradering av denne strandperlen for allmennheten og opprustning av pumpestasjonen, men er imot omfanget av det planlagte tiltaket med verksted og mener det bør sees i en større sammenheng, jfr Statsforvalteren , av følgende grunner:

1. Det et stort behov for rekreasjons- og turmuligheter på Lund pga. en sterk økende befolkning med stort press på område.
   Ved bygging av et privat båtverksted vil man miste verdifullt sjønært friområde.
   Det er ikke til å unngå at området blir privatisert.

2. Bygget og adkomstveien kolliderer med kyststien. Det er uforståelig at man planlegger adkomstveien for biler med båthenger, lastebiler etc. på en kyststi og dermed aksepterer en økt ulykkesrisiko.

3. Til punkt om plassering av bebyggelse: Som nærmeste nabo vil vi ved realisering av det planlagte verkstedet bli fratatt vår sjøutsikt fra hovedetasjen som betyr en betydelig verdiforringelse av vår eiendom. Dette kan vi ikke akseptere! Det er altså feil hva kommunen påstår: «at plassering ikke har negative konsekvenser for naboer eller omgivelser».

4. Man bagatelliserer naturinngrepet , som innebærer <u>massiv sprenging</u> i strandsonen samt etablering av ny adkomstvei for lastebiler over grøntarealet langs båthavnen i Bertes.

5. Kommunen har så langt krevd at ny adkomstvei, som betales av tiltakshaver etableres først, før det kan skje videre utbygging.
   Tiltakshaver ønsker nå at kommunen skal tar ut kravet til opparbeidelse av ny vei og mener at det er tilstrekkelig å kunne bruke dagens smale vei (2,6 m!!) gjennom boliger som adkomst til anlegget.
   Det er helt feil og misvisende når han mener at det ikke vil være spesielt mye trafikk

inn på eiendommen.
Det er allerede i dag sporadisk rikelig trafikk til dels i høy hastighet og det er helt opplagt at det vil bli økt trafikk når det skulle etableres et båtverksted, med butikk som drives på helårsbasis.
Samtidig har det vist seg at større lastebiler og biler med tilhenger har strevd å komme gjennom veien siden den er for smal og går i en langtrukket sving, der man ikke ser utgangen av veien.

6. For å kunne drive et funksjonelt og effektivt båtverksted kreves det grei adkomst av biler med båthenger og lastebiler samt god plass av uteområde til oppstilling, parkering og nødvendige installasjoner.

   Ved det søkte tiltaket er ingen av disse kravene innfridd.

   Stedet er ikke egnet til et framtidsrettet motorbåtverksted.
   Alle ønsker å kultivere denne strandperlen, men utsprenging med irreversible inngrep på basis av en tidsbegrenset festekontrakt i pressede grøntarealer i strandsonen er ikke veien å gå.

   Man MÅ nå i 2022 kunne se på dette i en større sammenheng.

Kristiansand 24.03.2022

Kirsten Sola og Matthias Fischer
Framnesveien 7

From: "Linda Farstad" <lindafarstad@gmail.com>
Sent: Tue, 29 Mar 2022 00:36:01 +0200
To: "Anne Marit Tønnesland" <Anne.Marit.Tonnesland@kristiansand.kommune.no>
Subject: Innsigelse til ny plan

Roligheden, Fantholmen og Kulholmsbukta - mindre endring av reguleringsplan - høring
Bakgrunn for saken: Plan-, bygg- og oppmålingsetaten fattet i vedtak datert 16.09.2019 rammetillatelse og dispensasjon for riving og oppføring av marina/servicebygg, samt vei med tilhørende snuplass. Vedtaket ble opphevet av Fylkesmannen i Agder den 06.03.2020. Saken ble sendt i retur til kommunen for ny behandling. Plan og bygg fattet nytt vedtak om det samme den 29.01.2021. Statsforvalteren i Agder omgjorde kommunens vedtak, og avslo søknaden i vedtak datert 23.03.2021. Kommunen ønsker med bakgrunn i dette å endre reguleringsplanen, slik at det åpnes opp for omsøkte tiltak. Endringen I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd har Consult gruppen AS på vegne av Kuholmen Marina v/ Allan G Classon, i brev av 04.10.2021 fremmet forslag om en mindre endring av reguleringsplan for Roligheden, Fantholmen og Kuholmsbukta, vedtatt av bystyret 12.06.2002. Hensikten med endringen er å legge til rette for oppføring av marina, herunder lager, verksted, serviceanlegg for småbåter og kiosk på Gnr. 152 og Bnr. 153 og 1444, Framnesveien 7 A og Snorres gate 9A.

Viser til tidligere saksdokumenter vedrørende irreversible naturinngrep og bygging av verksted på eksisterende tursti.

Jeg bor i Teglverksveien 20 A, dette bygget tar verken sol eller utsikt fra meg. Jeg regulerte i 2010 og 2011 Tegelverksveien 20 A og 20. Da måtte det en buffersone til ned mot turstien som det ikke skal bygges på. I tillegg til en byggegrense på 17 meter ned til tursti og kommunal tomt. Dette av hensyn til Kuholmsbukta som den naturperle den er den dag i dag.
Jeg ser hver dag befolkningen på Lund bruke turstien i stort antall, og som lege, må jeg minne kommunen på at det er et stort folkehelseperspektiv i å bevare byens grønne lunger, og ikke minst gjøre turstier så framkommelige som mulig. Her er det på en smal bryggekant tegnet inn et verksted med inngang lengst fra der de ønsker å kjøre inn. Det vil si at båthengere med båter vil stå på vent på bryggekanten, hvis de ikke kan kjøre direkte inn i verkstedet til enhver tid. Dette vil begrense framkommelighet, og i verste fall gjøre det vanskelig for barn og folk med barnevogn å komme forbi. Jeg forstår at en stor dør på andre siden av bygget vil gjøre det mindre attraktivt med utsyn, men jeg var ikke under inntrykk av at dette skulle brukes til boligformål? Noe som statsforvalteren også påpeker, at her er arealene til private formål i betydelig grad økt i forhold til de offentlige.. Da dette er også en bukt med børstemark og 47 rødlistearter sommerfugler, som det har tidligere blitt kartlagt, vil stedet være sårbart for oljesøl fra et verksted. Og ikke minst for små barn på badeplassen i bukta. Her er også et rikt fugleliv. Det er her ikke tatt hensyn til tidligere påpekte forhold når det gjelder natur her i en av de få gjenlevende grønne lunger på Lund.
Jeg stiller spørsmål ved at bestemmelsene går på tvers av det som kom fram fra statsforvalteren, og ber om at også alle velforeninger på denne siden av byen får anledning til å uttale seg. Dette er en tursti som skulle i følge kommunen selv binde sammen Marvika med Kvadraturen. Hvis

denne oppleves som lite framkommelig, vil folk slutte å bruke den, og da vil igjen byens befolkning tape, og hensynet til utbygging gå foran.

Linda Farstad

Margrethe Noraas

Snorresgate 3a

4632 Kristiansand 05.03.2022

Synspunkt på forslag til endring av reguleringsplan for Roligheden, Fantholmen og Kuholmsbukta, sak Plan-21/03254-8

Etter avslag fra statsforvalteren, ønsker kommunen å endre reguleringsbestemmelsene for å kunne imøtekomme utbyggers ønske om å bygge servicebygg i ytre del av Kuholmsbukta. Det finnes allerede et eksisterende serviceanlegg for småbåter i området, med et servicebygg/kiosk som ligger på østsiden av fjellet (Framnesveien 7A), altså langs den veien man ønsker å bygge ut og med fasade mot småbåthavna i Bertes/Roligheden.

Forslaget med et servicebygg og -brygge plassert på vestsiden av fjellet, inn mot Kuholmsbukta, må antas å gi større sannsynlighet for forurensing inn mot naturområde og badeplasser, redusere vannkvaliteten, og vil i tillegg gi økt trafikk i Kuholmsbukta. Planen har også vakt uro og protester hos naboer som blir direkte berørt av anlegget.

Dersom et nytt bygg plasseres på samme side som dagens bygg, altså langs veien, antas det å føre til mindre belastning for de berørte parter i området (boliger, turgåere, natur og dyreliv og de som bruker Kuholmsbukta til bading).

Å bevare natur og friområder må prioriteres høyt når reguleringsplaner gjennomgås og oppdateres. Det bør være mulig å bygge ut serviceanlegget uten å utvide anlegget inn mot et hittil urørt område.

Med vennlig hilsen

Margrethe Noraas

Statsforvalteren i Agder

Vår dato: 24.03.2022
Vår ref.: 2022/2455
Deres dato: 02.03.2022
Deres ref.: PLAN-21/03254

Kristiansand kommune

Postboks 4
4685 NODELAND

Saksbehandler, innvalgstelefon
Dag Petter Sødal, 38 17 61 81

Innspill til søknad om endring av reguleringsplan for Roligheden, Fantholmen og Kuholmsbukta i Kristiansand kommune, jf. pbl. § 12-14 annet ledd

Hensikten med endringen er å legge til rette for oppføring av marina, herunder lager, verksted, serviceanlegg for småbåter og kiosk på Gnr. 152 og Bnr. 153 og 1444, Framnesveien 7 A og Snorres gate 9A.

Bakgrunn
Samme tiltak har vært behandlet i to runder relativt nylig. Ved Plan-, bygg- og oppmålingsetaten sitt vedtak datert 16.09.2019, ble det gitt rammetillatelse og dispensasjon for riving og oppføring av marina/servicebygg, samt vei med tilhørende snuplass. Kommunens vedtak ble opphevet, og sendt tilbake til kommunen for ny behandling, jf. Fylkesmannen i Agders vedtak av 06.03.2020. Plan og bygg fattet nytt vedtak om det samme den 29.01.2021. Statsforvalteren i Agder omgjorde kommunens vedtak, og avslo søknaden om dispensasjon i vedtak datert 23.03.2021.

Kommunen ønsker med bakgrunn i dette å endre reguleringsplanen, slik at det åpnes opp for omsøkte tiltak.

Statsforvalterens merknader
Statsforvalteren har ikke merknader til at planens rammer for oppføring av en ny bygning tydeliggjøres som foreslått, gjennom en endring av planen etter pbl. § 12-14 annet ledd.

I vurderingen legges særlig vekt på at området fortsatt vil være åpent for allmenn ferdsel, og vi anser derfor konflikten med bruk av kyststien som liten.

E-postadresse:
sfagpost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Postboks 504,
4804 Arendal

Besøksadresse:
Fløyveien 14, Arendal

Telefon: 37 01 75 00
www.statsforvalteren.no/agder
Org.nr. 974 762 994

Ut fra de interesser vi er satt til å ivareta, har vi ingen spesielle preferanser når det gjelder de to fremlagte løsningene for adkomst/veg til marinaen. Vi mener dette er et så vidt lokalt tiltak at det vil være opp til kommunen å finne den beste løsningen, bl.a. etter dialog med de mest berørte naboene til vegen. Dersom det stilles rekkefølgekrav til ny veg, bør det også tas med et vilkår om fjerning av dagens veg og revegetering e.l. av arealet. Generelt vil vi anbefale at biltrafikken inn til området begrenses til det helt nødvendige.

Med hilsen

Pia Karine Hem Molaug (e.f.)
faggruppeleder plan

Dag Petter Sødal
spesialrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Framnes og Kuholmen velforening

Innspill med plan og bygg sine kommentarer.

Agder fylkeskommune, 16.03.2022

Ingen merknader

Plan og bygg sin kommentar:

Tas til etterretning

Consult gruppen (forslagsstiller), 23.03.2022

1. Det ble i vårt forslag foreslått at vei inn til bebyggelsen, slik den tidligere var regulert, ble sløyfet. Det ble begrunnet med at planlagt marina ikke vil ha spesielt mye trafikk inn på eiendommen. Vi mener derfor at det isolert sett ikke er behov for ny vei. Hvis det skal reguleres inn ny vei må traseen være i tråd med vedtatt veinormal, på kommunens eiendom, og slik at den kan godkjennes og bygges uten å bruke naboens tomt. Vi ser også at det kan være fordelaktig at også snuhammer kommer frem av arealplankartet.
2. Med forrige runde med diskusjoner friskt i minne, ber vi også om en presisering av at det er «uteområdet skal være åpent og tilgjengelig for allmenn ferdsel».
3. Kristiansand Eiendom har tidligere ønsket å ha en liten festetomt, som ikke omfatter mer enn vei og fotavtrykk av bebyggelse, mens rettighetene til andre utearealer skal følge av en bruksrettsavtale. Vi ber derfor kommunen å avklare internt hva Kristiansand kommune mener, slik at ikke bestemmelser omforbud mot deling, foreslått av plan- og bygningsmyndighetene, gjør det vanskelig etterpå å gjennomføre det Kristiansand Eiendom vil kreve / mener er riktig løsning for utforming av festetomt / festeavtale.
4. På arealplankartet bør vel også dagens pumpeanlegg vises?

Plan og bygg sin kommentar:

1. Veien inn til ny bebyggelse videreføres i tråd med gjeldende plan. Eksisterende vei er veldig smal, og lite egnet for mer trafikk. Veien er en del av bryggeformålet, og skal ikke reguleres til offentlig vei. Det vil av den grunn ikke være nødvendig å følge veinormalen for offentlig vei. Muligheter for å snu på brygga må vises i byggesaken.
2. Dette er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene § 5.
3. Dette forholdet er avklart med Kristiansand eiendom.
4. Vi kan ikke se behov for punktregulering av pumpeanlegget. Det er angitt at formålsgrensen er byggegrense mot sjø, og at det kan tillates bensinpumper innenfor formålet.

Framnes og Kuholmen Vel, 23.03.2022

1. Man tar alle dispensasjoner som statsforvalteren samlet sett har anført som vesentlige og kaller disse nå uvesentlige eller mindre endringer av reguleringsplanen. Det er ikke gjort noen endringer, kun tilpasninger.
2. Statsforvalteren bemerker at det å unngå en ressurskrevende planprosess kan være en fordel, men at denne fordelen må veies opp mot ulempene som oppstår ved at man ikke får en like omfattende, grundig og demokratisk behandling av tiltaket som man ville fått gjennom en reguleringsplanprosess. Også konfliktnivået i saken tilsier at hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i lovens formålsbestemmelse gjør seg gjeldende med styrke og dette er en ulempe for tiltaket. Fordelene har dermed etter vårt syn svært begrenset vekt i denne saken.
3. Området er under transformasjon med mange nye boenheter. Selv om det er kommet ønske om CO2 mellomlagring og boligbygging i randsonen, så bør man se dette i sammenheng. Disse realitetene gjør at vi ikke kan privatisere og båndlegge strandsonen for framtiden. Strandsonen er framtidens ressurs som vi

er nødt til å hegne om. Kyststien, avsatt i kommuneplanen, er her helt sentral, og uhindret ferdsel er avgjørende for at den skal være aktuell.

4. Når det gjelder motor/båtverksteder har kommunen de senere årene vært opptatt av å flytte slike båtverksteder ut av rekreasjons- og boligområder hvor sjenansen er minimal. Når man legger et slikt inn i strandsonen midt i et etablert boligområdet er det jo fordi planen er 20 år gammel og man ikke tenkte så strategisk den gangen. Vi mener en ny helhetlig reguleringsplan er det som må til for gi mulighet for en Marina på Skjellodd – et verksted naturlig i tilknytning til båtopplagsplassen og en kafe i tilknytning til campingplassen og Berthesbukta badestrand.
5. I tillegg kan man i en ny reguleringsplan også få dette på de trafikale utfordringene som er i området allerede.

Plan og bygg sin kommentar:

1. Det er riktig at endringen legger til rette for oppføring av bebyggelse som tidligere er omsøkt, og avslått av Statsforvalteren.
2. Statsforvalterens merknad er tatt til etterretning, og det er iverksatt endring av reguleringsplanen.
3. Gjeldende reguleringsplan åpner opp for ny bebyggelse på brygga, og endringen omhandler kun ny plassering av bebyggelsen og en spesifisering av type næring som kan tillates. Vi kan med bakgrunn i dette ikke se at endringen berører strandsonen i større grad enn hva gjeldende plan gjør. Videre er det lagt inn en bestemmelse som sikrer allmenn ferdsel gjennom området som sikrer kyststiens funksjon.
4. Som tidligere nevnt gjelder saken kun en mindre endring av reguleringsplanen. Kommunen ønsker å legge til rette for en marina innenfor området, og tenker ikke at det skal vurderes nye arealer til formålet.
5. Vi kan vanskelig se at ny bebyggelse fører til en vesentlig endring av trafikkbildet. Det er lagt inn krav om opparbeidelse av ny vei inn til næringsområdet, som fører til redusert trafikk på den smale veien som finnes gjennom boligområdet i dag.

<u>Eiere av Framnesveien 7, 24.03.2022</u>

Det at kommunen etter oppfordring fra tiltakshaver foreslår en «mindre endring av reguleringsplanen» står i kontrast til Statsforvalterens merknad at «... omfattende avvik fra plan ikke bør løses gjennom dispensasjoner. Kommunen bør i slike tilfeller heller vurdere om området bør tas opp til ny planmessig vurdering og dermed gjennom en medvirkningsprosess skaffe et bedre beslutningsgrunnlag før videre arealdisponering i området» Dagens falleferdige kiosk har ikke blitt vedlikeholdt av tiltakshaver og vi ser behov for en oppgradering av denne strandperlen for allmennheten og opprustning av pumpestasjonen, men er imot omfanget av det planlagte tiltaket med verksted og mener det bør sees i en større sammenheng, jfr Statsforvalteren, av følgende grunner:

1. Det et stort behov for rekreasjons- og turmuligheter på Lund pga. en sterk økende befolkning med stort press på område. Ved bygging av et privat båtverksted vil man miste verdifullt sjønært friområde. Det er ikke til å unngå at området blir privatisert.

2. Bygget og adkomstveien kolliderer med kyststien. Det er uforståelig at man planlegger adkomstveien for biler med båthenger, lastebiler etc. på en kyststi og dermed aksepterer en økt ulykkesrisiko.

3. Til punkt om plassering av bebyggelse: Som nærmeste nabo vil vi ved realisering av det planlagte verkstedet bli fratatt vår sjøutsikt fra hovedetasjen som betyr en betydelig verdiforringelse av vår eiendom. Dette kan vi ikke akseptere! Det er altså feil hva kommunen påstår: «at plassering ikke har negative konsekvenser for naboer eller omgivelser».

4. Man bagatelliserer naturinngrepet, som innebærer massiv sprenging i strandsonen samt etablering av ny adkomstvei for lastebiler over grøntarealet langs båthavnen i Bertes.

5. Kommunen har så langt krevd at ny adkomstvei, som betales av tiltakshaver etableres først, før det kan skje videre utbygging. Tiltakshaver ønsker nå at kommunen skal tar ut kravet til opparbeidelse av ny vei og mener at det er tilstrekkelig å kunne bruke dagens smale vei (2,6 m!!) gjennom boliger som adkomst til anlegget. Det er helt feil og misvisende når han mener at det ikke vil være spesielt mye trafikk inn på eiendommen. Det er allerede i dag sporadisk rikelig trafikk til dels i høy hastighet og det er helt opplagt at det vil bli økt trafikk når det skulle etableres et båtverksted, med butikk som drives på helårsbasis. Samtidig har det vist seg at større lastebiler og biler med tilhenger har strevd å komme gjennom veien siden den er for smal og går i en langtrukket sving, der man ikke ser utgangen av veien.

6. For å kunne drive et funksjonelt og effektivt båtverksted kreves det grei adkomst av biler med båthenger og lastebiler samt god plass av uteområde til oppstilling, parkering og nødvendige installasjoner.

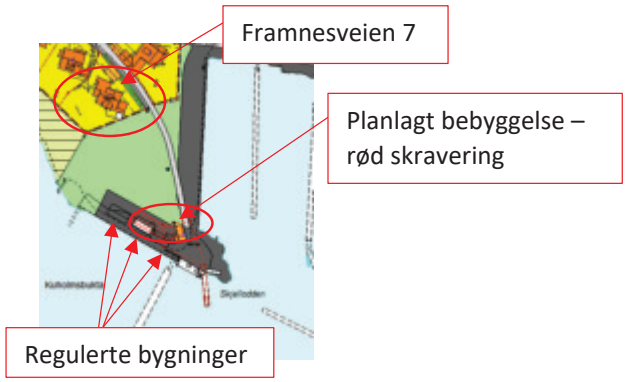
7. Ved det søkte tiltaket er ingen av disse kravene innfridd. Stedet er ikke egnet til et framtidsrettet motorbåtverksted.

Alle ønsker å kultivere denne strandperlen, men utsprenging med irreversible inngrep på basis av en tidsbegrenset festekontrakt i pressede grøntarealer i strandsonen er ikke veien å gå. Man MÅ nå i 2022 kunne se på dette i en større sammenheng.

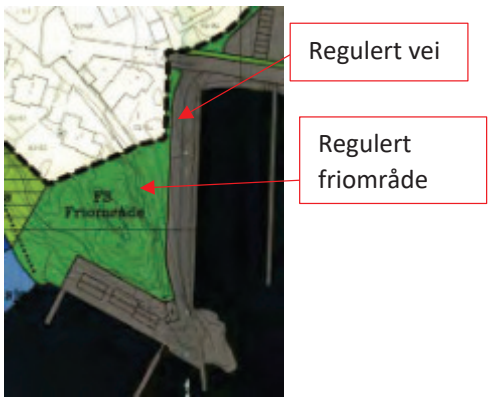
Plan og bygg sin kommentar:

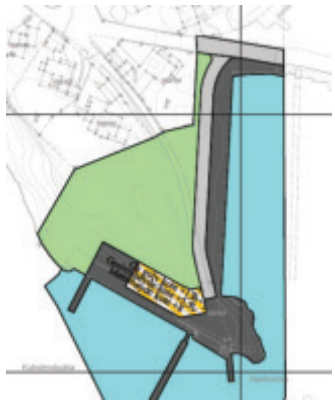
Det er riktig at Statsforvalteren ikke kunne se at det forelå en klar overvekt av hensyn som talte for å innvilge dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 5, kommuneplanbestemmelsene § 7 b og pbl. § 1-8 andre ledd. Fordelene ved dispensasjonene ble ikke ansett for å være klart større enn ulempene. Det er med bakgrunn i dette startet en reguleringsprosess i tråd med deres anbefaling.

1. Bebyggelsen er trukke tilbake i fra sjøen, og brygga beholdes tilgjengelig for allmennheten, som en del av kyststien.
2. Området anses ikke for å være trafikkbelastet.
3. Vi har forståelse at man frykter redusert utsikt, ettersom området i dag fremstår som tilnærmet ubebygd og man ha fritt utsyn ut over sjøen. Det må imidlertid opplyses at gjeldende plan åpner opp for 3 nye bygninger, med samme angitte mønehøyde, som ville gitt redusert utsikt for eiere av Framneveien 7. Deres eiendom er markert med rød ring på figuren under. Etter plan og bygg sin vurdering vil ikke endret plassering forverre situasjonen.



4. Ny vei inn til området vil medføre terrenginngrep i strandsonen. Det skal imidlertid legges til grunn at veien er i samsvar med allerede regulert vei.
5. Det skal ikke etableres butikk, kun kiosk. Eksisterende vei er som nevnt veldig smal, og egner seg ikke for større biler. Det skal også opplyses om at eksisterende vei er regulert bort i gjeldene plan, og at det ikke er ønskelig med økt bruk av denne.





Gjeldende plankart Forslag til plankart

6. Adkomstforholdene løses ved etablering av ny vei. Snuplass osv. må vises i byggesaken.
7. Plan og bygg er ikke enig i denne vurdering og vi viser til våre vurderinger i saksfremlegget.

Plan og bygg anser endringen for å være mindre, og kan ikke se behov for å kjøre en full reguleringsplanprosess for et større område.

<u>Eier av Teglverksveien 20 A, 29.03.2022</u>

1. Jeg bor i Teglverksveien 20 A, dette bygget tar verken sol eller utsikt fra meg. Jeg regulerte i 2010 og 2011 Tegelverksveien 20 A og 20. Da måtte det en buffersone til ned mot turstien som det ikke skal bygges på. I tillegg til en byggegrense på 17 meter ned til tursti og kommunal tomt. Dette av hensyn til Kuholmsbukta som den naturperle den er den dag i dag. Jeg ser hver dag befolkningen på Lund bruke turstien i stort antall, og som lege, må jeg minne kommunen på at det er et stort folkehelseperspektiv i å bevare byens grønne lunger, og ikke minst gjøre turstier så framkommelige som mulig. Her er det på en smal bryggekant tegnet inn et verksted med inngang lengst fra der de ønsker å kjøre inn. Det vil si at båthengere med båter vil stå på vent på bryggekanten, hvis de ikke kan kjøre

direkte inn i verkstedet til enhver tid. Dette vil begrense framkommelighet, og i verste fall gjøre det vanskelig for barn og folk med barnevogn å komme forbi.
2. Jeg forstår at en stor dør på andre siden av bygget vil gjøre det mindre attraktivt med utsyn, men jeg var ikke under inntrykk av at dette skulle brukes til boligformål?
3. Statsforvalteren påpeker også, at her er arealene til private formål i betydelig grad økt i forhold til de offentlige.
4. Da dette er også en bukt med børstemark og 47 rødlistearter sommerfugler, som det har tidligere blitt kartlagt, vil stedet være sårbart for oljesøl fra et verksted. Og ikke minst for små barn på badeplassen i bukta. Her er også et rikt fugleliv. Det er her ikke tatt hensyn til tidligere påpekte forhold når det gjelder natur her i en av de få gjenlevende grønne lunger på Lund.
5. Jeg stiller spørsmål ved at bestemmelsene går på tvers av det som kom fram fra statsforvalteren, og ber om at også alle velforeninger på denne siden av byen får anledning til å uttale seg. Dette er en tursti som skulle ifølge kommunen selv binde sammen Marvika med Kvadraturen. Hvis denne oppleves som lite framkommelig, vil folk slutte å bruke den, og da vil igjen byens befolkning tape, og hensynet til utbygging gå foran.

Plan og bygg sin kommentar:

1. Det er i bestemmelsene § 5 sagt at området skal være åpent og tilgjengelig for allmenn ferdsel. Brygga er i dag, og vil også i fremtiden betraktes som en del av kyststien.
2. Vi er usikre på hva som menes her, men ønsker å opplyse om at det ikke reguleres inn nye arealer til boligformål. Bakgrunnen for at boligformål er nevnt i bestemmelsene § 2, er at planen inneholder 3 områder til boligformål, herunder B2, B4 og B6 som videreføres. Det er kun formålet på brygga som endres.
3. Vi er uenige i denne vurderingen, da det i henhold til gjeldende plan kan oppføres 3 bygninger med totalt BYA = 250 m², samme størrelse som nå tillates i ett bygg. Det videre lagt inn en bestemmelse om at området skal være åpent og tilgjengelig for allmenn ferdsel.
4. Brygga, båthavna og bensinpumper er etablert, med tilhørende aktivitet. Det er i gjeldende plan sagt at det på områdets sydvestre side kan utbygges serviceanlegg for småbåter. Dette et nå spesifisert ytterligere som areal til marina, herunder lager, verksted, serviceanlegg for småbåter og kiosk. Aktuelle kartdata er undersøkt og bygningsmyndigheten kan ikke finne kulturminner eller naturtyper innenfor tiltaksområdet. Området innerst i Kuholmsbukta (vest for tiltaksarealet) er registrert med naturtype strandeng og strandsump, området mot sør i sjø er registrert med marin naturtype ålegrassamfunn. Det er funnet forekomst av Makrellterne og Hettemåke (særlig stor forvaltningsinteresse) i området. Tiltakseiendommen er allerede bebygget, og regulert for omsøkt formål. Tiltakene vil ikke føre til videre inngrep som påvirker tilliggende naturtyper.
5. Framnes og Kuholmen vel er gitt anledning til å uttale seg i saken. Brygga vil fortsatt være en del av kyststien gjennom området.

<u>Eier av Snorresgate 3A</u>

Etter avslag fra statsforvalteren, ønsker kommunen å endre reguleringsbestemmelsene for å kunne imøtekomme utbyggers ønske om å bygge servicebygg i ytre del av Kuholmsbukta. Det finnes allerede et eksisterende serviceanlegg for småbåter i området, med et servicebygg/kiosk som ligger på østsiden av fjellet (Framnesveien 7A), altså langs den veien man ønsker å bygge ut og med fasade mot småbåthavna i Bertes/Roligheden. Forslaget med et servicebygg og -brygge plassert på vestsiden av fjellet, inn mot Kuholmsbukta, må antas å gi større sannsynlighet for forurensing inn mot naturområde og badeplasser, redusere vannkvaliteten, og vil i tillegg gi økt trafikk i Kuholmsbukta. Planen har også vakt uro og protester hos naboer som blir direkte berørt

av anlegget. Dersom et nytt bygg plasseres på samme side som dagens bygg, altså langs veien, antas det å føre til mindre belastning for de berørte parter i området (boliger, turgåere, natur og dyreliv og de som bruker Kuholmsbukta til bading).
Å bevare natur og friområder må prioriteres høyt når reguleringsplaner gjennomgås og oppdateres. Det bør være mulig å bygge ut serviceanlegget uten å utvide anlegget inn mot et hittil urørt område.

Plan og bygg sin kommentar:
Ny bebyggelse, er i gjeldende reguleringsplan plassert mot Kuholmsbukta, og det er kun en justering av plasseringen nå planlegges vedtatt. Det er i dag bryggeanlegg og bensinpumper i tilknytning til dette arealet. Vi kan vanskelig se at endringen fører til større fare for forurensing, eller dårligere vannkvalitet i bukta enn om området ble bygget ut etter gjeldende plan. Heller ikke om bebyggelsen ble flyttet som foreslått. Øvrige deler av innspillet er kommentert i punktene over.

Statsforvalteren i Agder, 24.03.2022

Statsforvalteren har ikke merknader til at planens rammer for oppføring av en ny bygning tydeliggjøres som foreslått, gjennom en endring av planen etter pbl. § 12-14 annet ledd.

I vurderingen legges særlig vekt på at området fortsatt vil være åpent for allmenn ferdsel, og vi anser derfor konflikten med bruk av kyststien som liten. Ut fra de interesser vi er satt til å ivareta, har vi ingen spesielle preferanser når det gjelder de to fremlagte løsningene for adkomst/veg til marinaen. Vi mener dette er et så vidt lokalt tiltak at det vil være opp til kommunen å finne den beste løsningen, bl.a. etter dialog med de mest berørte naboene til vegen. Dersom det stilles rekkefølgekrav til ny veg, bør det også tas med et vilkår om fjerning av dagens veg og revegetering e.l. av arealet. Generelt vil vi anbefale at biltrafikken inn til området begrenses til det helt nødvendige.

Plan og bygg sin kommentar:
Tas til orientering.

Kristiansand Kommune
Plan og bygg
Postboks 4
4685 NODELAND

Brevtype	Forespørsel
Brevdato	04.10.2021
Tiltakshaver	Kuholmen Marina Allan G Classon
Adresse / Stedsnavn	Framnesveien 7 A, 4632 KRISTIANSAND
Gårds- og bruksnummer	152/153

Det forutsettes at leser av dette dokument er satt inn i foregående dokumenter som gjelder søknad om oppføring av ny marina i sak 201901475 hos Kristiansand kommune.

Anmodning om mindre reguleringsendring

For å oppnå en mest mulig grundig og demokratisk behandling av tiltaket, anmodes kommunen om å igangsette og gjennomføre en mindre reguleringsendring av gjeldende reguleringsplan, slik at tidligere omsøkte tiltak kan behandles uten behov for behandling av dispensasjoner.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Roligheden, Fanteholmen og Kuholmsbukta. Godkjent av Bystyret i møte 12.06.2002. Formål Havneområde/småbåtanlegg.

Tiltaket er i konflikt med følgende bestemmelser som anmodes endret eller ivaretatt i reguleringsendringen:

- **Reguleringsplanens § 5 – vedrørende plassering**
  - Ny angitt plassering i arealplankart
- **Reguleringsplanens § 5 – vedrørende gesimshøyde**
  - Ny angitt gesimshøyde – gjeldende krav er vurdert å bero på en feil i planen
- **Reguleringsplanens § 5 – vedrørende takvinkel**
  - Ny angitt takvinkel

Videre må reguleringsendringen ta høyde for at planlagt tiltak kan oppføres uten behov for følgende dispensasjoner:

- **Kommuneplanens § 7 b) – vedrørende byggehøyde over havet**
  - Ny bestemmelse i reguleringsplan
- **Plan- og bygningslovens § 1-8 – vedrørende tiltak i 100-meters beltet**
  - Ny angitt plassering i arealplankart

Tiltaket er også tilsynelatende i strid med arealformålet. Statsforvalteren (den gang Fylkesmannen) skrev i sitt omgjøringsvedtak i 2020 at tiltaket ikke sto i samsvar med arealformålet, og rådet at det enten ble søkt dispensasjon eller foretatt endringer i tegninger slik at tiltaket sto i tråd med dette. Det ble foretatt endringer i tegninger og søkt på nytt med innvilgelse fra kommunen, men likevel velger Statsforvalteren i 2021 å omgjøre kommunens tillatelse, nok en gang. Det at søker og kommune vurderer tiltaket opp mot arealformålet så annerledes enn Statsforvalteren, tilsier at arealformålet ikke er godt nok fremstilt i plan. Det anses derfor som svært nødvendig at kommunen i reguleringsendringen legger inn en presisering til arealformålet, til også å gjelde for marina i privat regi, slik at dette planlagte tiltaket uten tvil blir dekket av arealformålet. Det har kommet tydelig fram i tidligere søknadsarbeid, at kommunen ikke er interessert i å drifte noe på denne eiendommen, slik at behovet for offentlige tjenester ikke er aktuelt.

I sak 201901475 kommer det frem protester mot bla. «ny vei». Tiltakshaver ønsker med fordel at kommunen i en reguleringsendringsprosess også vurderer å ta ut kravet til opparbeidelse av ny vei, slik det fremgår av dagens arealplankart. Da planlagt marina ikke vil ha spesielt mye trafikk inn på eiendommen slik bebyggelsen i dag er utformet og planlagt oppført. Ved å unnlate «ny vei» vil man også bedre ivareta omgivelsene og naturen samt ivareta ønsker og bekymringer fra flere naboer.

Saksgang

På bakgrunn av dette anmodes Kristiansand kommune om å igangsette og gjennomføre mindre reguleringsendring.

Dersom noe er uklart, kan saksbehandler kontakte undertegnede på telefon 97090289.

Med vennlig hilsen

Alexander Karlsen
Avdelingsleder Byggesak & Arkitektur

Consult Gruppen AS

Plan 846.

Reguleringsplan for
ROLIGHEDEN, FANTHOLMEN OG KUHOLMSBUKTA.

§1
Bestemmelsene gjelder innenfor reguleringsgrensen.

§2 Byggeområde – Boliger

B2 – B4 – B6.
Omfatter bebygde eiendommer. Utnyttelsesgraden er satt til BYA=40%. Eksisterende bebyggelses høyder gjelder som max. gesims og mønehøyder.

§3 Byggeområde – offentlig forsamlingslokale.

Omfatter bebygde eiendommer TU=25%. Eksisterende bebyggelses høyder gjelder som max. gesims og mønehøyder.

§4 Byggeområde – allmennyttig barnehage.

Det tillates mindre tilbygg og påbygg mot nord tilpasset eksisterende bygning.
Eksisterende bebyggelses høyder gjelder som max. gesims og mønehøyder.

§5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål
På området kan det bygges marina, herunder lager, verksted, serviceanlegg for småbåter og kiosk.

Bebyggelsen tillates utbygd i en etasje.
Maksimalt bebygd areal BYA=250m²
Takvinkel 20-40 grader.
Bygningenes maksimale gesimshøyde (G = kote x), mønehøyde (M = kote x), samt høyde overkant gulv fremgår av plankartet.

Formålsgrense er byggegrense mot sjø
Det tillates ikke fradeling av næringsområdet.
Området skal være åpent og tilgjengelig for allmenn ferdsel.

§6 Offentlige trafikkområder
Formålsgrenser er byggegrense mot sjø

<u>Offentlige veier og fortau</u>
Veger og fortau skal opparbeides etter standard for kommunale veier i Kristiansand kommune.

<u>Parkeringsplass</u>
T1 omfatter parkeringsplass i forbindelse med båthavn og friområder.

<u>Havneområde småbåtanlegg</u>
Anlegget skal ikke innegjerdes.
Det tillates oppføring av bensinpumper innenfor formålet.
Plan for utnyttelse skal godkjennes av kommunen.

<u>Havneområde i sjø.</u>
Det tillates utbygd småbåthavneanlegg. Plan for utnyttelse skal godkjennes av kommunen.

§7 Privat vei
KV er privat vei

§7 Friområder

Områdene F1 – F7 skal benyttes som offentlige friområder.
Tilrettelegging innenfor formålets ramme er tillatt på grunnlag av godkjent utomhusplan.
Eksisterende bygninger og anlegg kan brukes i henhold til godkjennelse.
Nye bygninger tillates ikke.

Friområde i sjø.
Husbåter kan ikke fortøyes eller gis tilgang i området.

§8 Spesialområder

Spesialområde bevaring.
Eksisterende bygningers eksteriør skal ikke endres uten etter samtykke fra antikvarisk myndighet.

Naturvernområde land
I området kan anlegges en gangsti som legges i bakkant av området. Gangstien skal anmeldes og godkjennes av kommunen.

Naturvernområde sjø
Sjøanlegget skal være en buffer mot friområde sjø. Det tillates ingen båtferdsel eller førtøyning av båter i området.

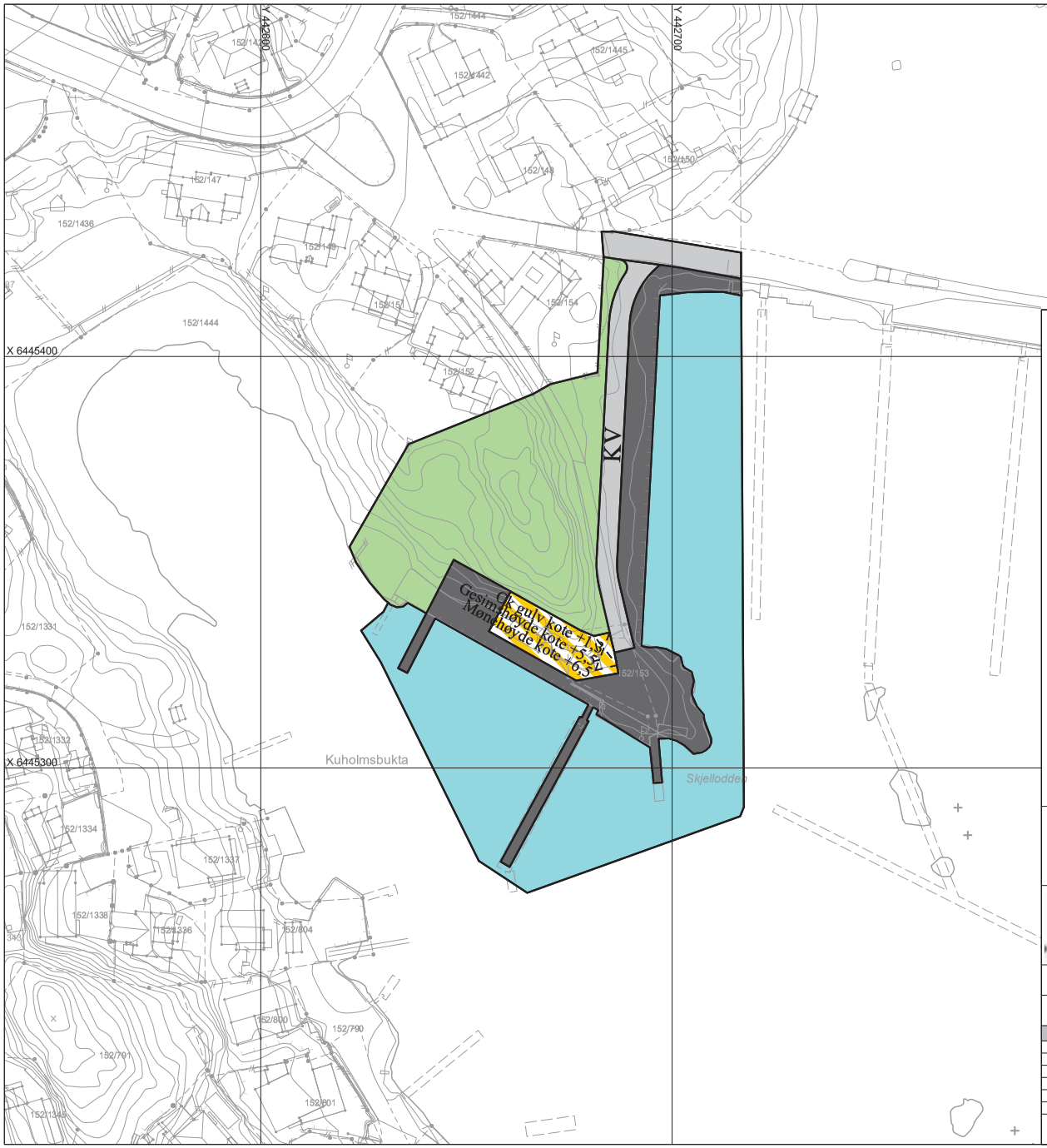
§9 Rekkefølgekrav

9.1 Før det gis brukstillatelse til ny marina/ nytt servicebygg, skal ny vei inn til næringsområdet være ferdig opparbeidet. Gammel vei skal stenges i plangrense mot boligbebyggelsen. Dagens vei fjernes og revegeteres, og terreng skal tilbakeføres i samarbeid med parkvesenet før brukstillatelse kan gis.

Korrigert administrativt etter vedtak i bystyret 12.6.2002
Godkjent av Bystyret i Kristiansand i møte 12.06.2002 som sak 99.
Revidert 30.05.2021

Mindre endring godkjent av By- og stedsutviklingsutvalget den 16.06.2022
som sak. nr. 128/22

Plan- og bygningssjefen



TEGNFORKLARING

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

- Kjøreveg

Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.3)

- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag

Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.4)

- Park

Linjesymbol

- Formålsgrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	FKB	Ekvidistanse 1m	
Dato for basiskart:	31.05.2022	Kartmålestokk	1:1000
Koordinatsystem:	UTM sone 32 / Euref89		
Høydegrunnlag:	NN2000		

0 10 20 30 40 m

N

Kristiansand kommune

Mindre endring av reguleringsplan for Roligheden, Fanteholmen og Kuholmsbukta Framnesveien

Nasjonal arealplan-ID
846 E1
Saksnummer:
xxxxx

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato for siste revisjon av plankart:	Møtesaksnr	Dato	Sign
By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak	128/22	16.06.2022	

PLANEN ER UTARBEIDET AV: Kristiansand kommune

Dato: 31.05.2022

Plan 846.

Reguleringsplan for
ROLIGHEDEN, FANTHOLMEN OG KUHOLMSBUKTA.

§1
Bestemmelsene gjelder innenfor reguleringsgrensen.

§2 Byggeområde – Boliger

B2 – B4 – B6.
Omfatter bebygde eiendommer. Utnyttelsesgraden er satt til BYA=40%. Eksisterende bebyggelses høyder gjelder som max. gesims og mønehøyder.

§3 Byggeområde – offentlig forsamlingslokale.

Omfatter bebygde eiendommer.TU=25%. Eksisterende bebyggelses høyder gjelder som max. gesims og mønehøyder.

§4 Byggeområde – allmennyttig barnehage.

Det tillates mindre tilbygg og påbygg mot nord tilpasset eksisterende bygning.
Eksisterende bebyggelses høyder gjelder som max. gesims og mønehøyder.

§5 Offentlige trafikkområder

Offentlige veier og fortau
Veger og fortau skal opparbeides etter standard for kommunale veier i Kristiansand kommune.

Parkeringsplass
T1 omfatter parkeringsplass i forbindelse med båthavn og friområder.

Havneområde småbåtanlegg
Anlegget skal ikke innegjerdes. Plan for utnyttelse skal godkjennes av kommunen.

Bygninger skal legges som anvist på planen. På områdets sydvestre side kan det utbygges serviceanlegg for småbåter.
Bebyggelsen tillates utbygd i en etasje. Maks utnyttelse samlet = 250 m2. Takvinkel 35-40%.
Gesimshøyde cote +3,50 og mønehøyde maks. + 8,00.

Havneområde i sjø.
Det tillates utbygd småbåthavneanlegg. Plan for utnyttelse skal godkjennes av kommunen.

§6 Friområder

Områdene F1 – F7 skal benyttes som offentlige friområder.
Tilrettelegging innenfor formålets ramme er tillatt på grunnlag av godkjent utomhusplan.
Eksisterende bygninger og anlegg kan brukes i henhold til godkjennelse.
Nye bygninger tillates ikke.

Friområde i sjø.
Husbåter kan ikke fortøyes eller gis tilgang i området.

§7 Spesialområder

Spesialområde bevaring.
Eksisterende bygningers eksteriør skal ikke endres uten etter samtykke fra antikvarisk myndighet.

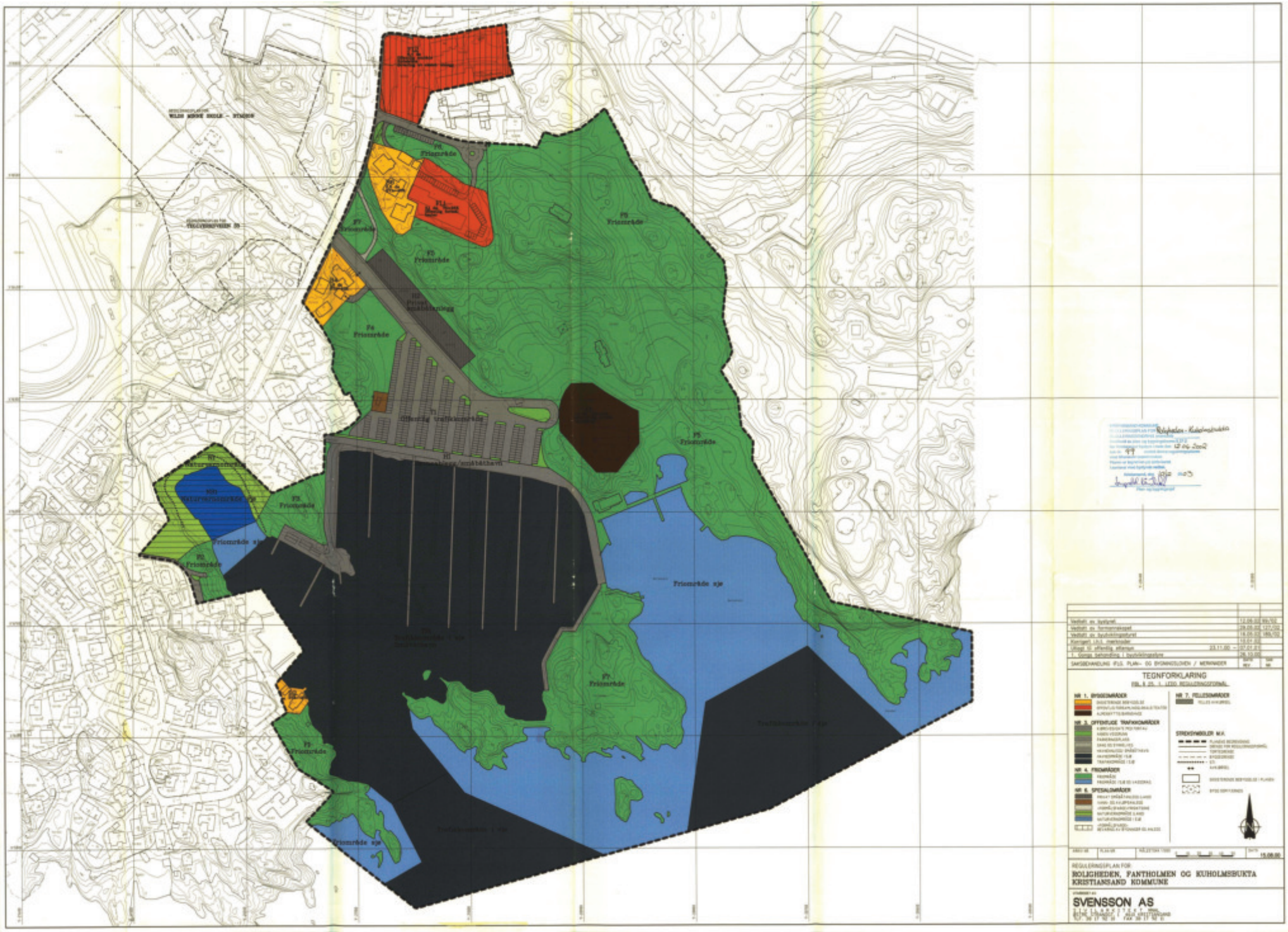
Naturvernområde land
I området kan anlegges en gangsti som legges i bakkant av området. Gangstien skal anmeldes og godkjennes av kommunen.

Naturvernområde sjø
Sjøanlegget skal være en buffer mot friområde sjø. Det tillates ingen båtferdsel eller førtøyning av båter i området.

Korrigert administrativt etter vedtak i bystyret 12.6.2002

Godkjent av Bystyret i Kristiansand i møte 12.06.2002 som sak 99.

Plan- og bygningssjefen


Friområde
Friområde sjø
Offentlig trafikkområde
TEGNFORKLARING
REGULERINGSPLAN FOR
ROLIGHEDEN, FANTHOLMEN OG KUHOLMSBUKTA
KRISTIANSAND KOMMUNE
SVENSSON AS

Kristiansand kommune
Adresse Serviceboks 417, 4604
Telefon

Utskriftsdato: 14.06.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Tilknytning til vei, vann og avløp	Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 152 **Bruksnr.:** 153
Adresse: Framnesveien 7A, 4632 KRISTIANSAND S
Referanse: 142/3000194/3045456/Framnesveien 7A

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Kristiansand kommune
Adresse Serviceboks 417, 4604
Telefon

Utskriftsdato: 14.06.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 152 **Bruksnr.:** 153
Adresse: Framnesveien 7A, 4632 KRISTIANSAND S
Referanse: 142/3000194/3045456/Framnesveien 7A

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	
Reguleringsformål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

PlanBygg.net AS
Konsul Christiansens vei 3
4616 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201804624-17 /ANBE
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 24.08.2018

Framnesveien 7A - 152/153 - serviceanlegg - avvisning av søknad

Byggeplass:	Framnesveien 7 A	Eiendom:	152/153
Ansvarlig søker:	PlanBygg.net AS	Adresse:	Konsul Christiansens vei 3 4616 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Kuholmen Marina	Adresse:	Framnesveien 7 4631 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Marina/verkstedbygning	Tiltaksart:	Oppføring

Vi viser til din henvendelse mottatt 23.08.18 vedrørende behandling av søknad om rammetillatelse for serviceanlegg mottatt 25.05.18.

Søknaden må avvises siden tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter som tiltaket er avhengig av, jfr. plan- og bygningsloven § 21-6.

Vi viser til vår tilbakemelding i telefonsamtale 20.06.18 om at deler av tiltaket er plassert utenfor arealet som er angitt i festeavtalens pkt.4., samt svar fra grunneier Kristiansand Eiendom i mail 06.07.18.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Anne Lise Berland
Saksbehandler

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Anne Lise Berland
Telefon
+47 38 24 31 94

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse
http://www.kristiansand.kommune.no
Foretaksregisteret
NO963296746

Kopi: Advokatfirma Myhre & Johnsen DA, Postboks 219, 4662 KRISTIANSAND S
Matthias Hermann Fischer, Framnesveien 7, 4632 KRISTIANSAND S
Bjørn Arnt Wik, Framnesveien 9, 4632 KRISTIANSAND S
Hans Gudmund Hoff, Framnesveien 3, 4632 KRISTIANSAND S
Harald Arnt Arntsen, Framnesveien 2, 4632 KRISTIANSAND S
Aanund Egil Robstad, Framnesveien 5, 4632 KRISTIANSAND S
Kuholmen Marina Allan G Classon, Kjempeveien 17, 4631 KRISTIANSAND S

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

KRISTIANSAND KOMMUNE

Advokatfirma Wangensteen, Wigemyr & Co
Postboks 716
4666 KRISTIANSAND S

Vår ref.:	Deres ref.:	Dato:
201402798-27 (Bes oppgitt ved henvendelse)		Kristiansand, 03.02.2016

Kuholmen - GBR 152/153 og 152/1444 - Mangelfull søknad

Byggeplass:	Framnesveien 7 A	Eiendom:	152/153
Ansvarlig søker:		Adresse:	
Tiltakshaver:	Kuholmen Marina	Adresse:	Kjempeveien 17 4631 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Camping-/utleiehytte /Annen midlertidig eller transportabel konstruksjon		

Vi viser til Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agders opphevelse den 28.09.15 av vårt vedtak den 11.02.15 om avslag for bruk av campingvogn som servicebygg.

Etter dette fremkommer det at kommunens saksbehandling var mangelfull og at søknaden mangler dokumentasjon. Krav til dokumentasjon finnes i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-2 og Forskrift om byggesak (SAK10) kap 5 § 5-4. Det er ansvarlig søkers ansvar å sende inn en komplett søknad, jf. pbl. § 23-4 samt SAK10 § 12-2.

Søknaden må redegjøre for hvor lenge campingvognen faktisk har vært plassert der, og følgelig om det er et midlertidig tiltak. Bilde dokumentasjon fra 2011 tyder på at vognen allerede da var plassert slik den står i dag:

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Marius Raael
Telefon
+47 38 10 80 22

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse
http://www.kristiansand.kommune.no
Foretaksregisteret
NO963296746

Det vil følgelig ikke være tale om et midlertidig tiltak, men et permanent bygg som må omsøkes, og som krever dispensasjon fra plan. Vi viser for øvrig til Fylkesmannens avgjørelse:

Fylkesmannen bemerker at adgangen til å plassere midlertidige tiltak etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav j også omfatter eventuell tid som tiltaket allerede har vært ulovlig plassert. Omsøkt tiltak vil således ikke kunne betegnes som et midlertid tiltak dersom det allerede har vært plassert mer enn to år på søknadstidspunktet. Dersom omsøkt tiltak ikke har vært plassert mer enn to år på søknadstidspunktet må det likevel gjøres fratrekk for den perioden det har vært plassert på eiendommen. Dette innebærer at omfanget på den gjenstående tidsperioden som tiltaket kan anses som midlertidig blir forkortet. For øvrig er det slik at flytting eller utskiftning av en vogn til en annen i utgangspunktet ikke medfører noen "nullstilling" av tidsperioden, da det er den totale varigheten som er det sentrale i vurderingen av om et tiltak kan anses som midlertidig. Vi viser til Kommunal og moderniserinsdepartementets brev av 27.10.2014, saksnr. 1296/14.

Fylkesmannen mener at opplysningene i saken vedrørende hvor lenge tiltakshaver har brukt en husvogn som omsøkt, eventuelt med utskifte av vogn, tilsier en tidsperiode på mer enn 2 år. Saken er mangelfullt opplyst ved at kommunen ikke har fått frem hvor lenge husvognen har vært plassert som omsøkt, og i forlengelsen av dette vurdert hvorvidt omsøkt tiltak i det hele tatt kan anses som et midlertidig tiltak. Dersom omsøkt tiltak ikke er et midlertidig tiltak, foreligger det feil i søknaden fra tiltakshaver og saken får en annen karakter ved at det aktuelle tiltaket må anses som et permanent tiltak, herunder med ansvarsrett dersom det ikke gis unntak etter pbl. § 23-1 tredje ledd. Som det vil fremgå under har omsøkt tiltaks status som midlertidig eller permanent tiltak også betydning i forhold til gjeldende plansituasjon.

Videre:

Under henvisning til vurderingen over opphever Fylkesmannen kommunens vedtak av 11.02.2015, og returnerer saken til kommunen for ny behandling. Det vil si at klager har fått medhold i sin klage i den forstand at kommunens vedtak oppheves og returneres for ny behandling.

Tiltaket oppfyller ikke reguleringsplanens bestemmelser for bla. takvinkel, og det må søkes om dispensasjon fra dette og eventuelt fra teknisk forskrift.

Søknaden kan først behandles når den er komplett. Manglene må være oss i hende innen 30 dager, hvis ikke blir søknaden henlagt uten ytterligere varsel, og det vil bli iverksatt ulovlighetsoppfølgning. Det gjøres oppmerksom på at saksbehandlingstiden regnes fra søknaden er komplett.

Dersom innsendt dokumentasjon ønskes returnert, må det gis beskjed om dette til Servicebutikken for teknisk sektor innen samme frist, ellers blir den makulert.

Ved henvendelser må ALLTID kommunens saksnummer oppgis.

På grunn av stor saksmengde må det for tiden forventes en behandlingstid på ca. 8-12 uker etter mottatt komplett søknad. Plan-, bygg og oppmålingsetaten må ta forbehold om eventuelle ytterligere forsinkelser. Disse kan oppstå som følge av naboprotester, behandlingstid i andre instanser, kompliserende forhold knyttet til dispensasjonsbehandling, avklaring av planstatus og andre forhold som kan få innvirkning på saksbehandlingstiden.

Dispensasjon:
Plan- og bygningsloven § 19-2 gir mulighet til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Orientering om saksbehandling:
Plan- og bygningsloven § 21-4 bygger på at søker har et rettskrav på å få tillatelse til det han søker om – med mindre det foreligger et rettslig grunnlag for å avslå søknaden. Bygningsmyndigheten kan ikke avslå fordi den ikke finner det hensiktsmessig eller ønskelig å gi tillatelse. Det er heller ikke grunn for avslag at naboer protesterer, men heller ikke grunn til tillatelse dersom naboer samtykker.

Nybygg/ tilbygg:
Søknader om bygging eller søknader som endrer areal på bygg danner grunnlag for bygningsopplysningene som skal føres i matrikkelen. Matrikkelen er det offisielle registeret over

eiendommer, adresser og bygninger. Opplysningene i matrikkelen benyttes i forbindelse med beregning av kommunale tilknytnings-, årsavgifter og eiendomsskatt.

Dette er en prosessledende avgjørelse og kan ikke påklages, jf. Forvaltningsloven § 28.

Med hilsen

Marius Raael
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Bjørn Wik, Framnesveien 9, 4632 KRISTIANSAND S
Kuholmen Marina, Kjempeveien 17, 4631 KRISTIANSAND S
LEIF EMANUELSEN, TEGLVERKSVEIEN 22
, 4632 KRISTIANSAND S
Matthias Fischer, Framnesveien 7, 4632 KRISTIANSAND S
Ånund Robstad, Framnesveien 5, 4632 KRISTIANSAND S

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder
Justis- og vergemålsavdelingen

KRISTIANSAND KOMMUNE
Saksnr. 2014 02798 Dok.nr. 26
01 FEB. 2016
Enhet Saksbeh. PLAN Arkivkode 152,153
Unntl. off. kl.

Kristiansand kommune
Postboks 417
4604 KRISTIANSAND S

Deres ref.	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)	Dato
	2016/2577	29.01.2016

Gbnr. 152/153, Kuholmen Marina, Kristiansand kommune – Fylkesmannens behandling av krav om dekning av sakskostnader etter forvaltningsloven § 36

Fylkesmannen tar sakskostnadskravet til følge.

Vi viser til advokats Solveig Løhaugens brev av 29.09.2015, der det på vegne av Kuholmen Marina, fremmes krav om dekning av sakskostnader i forbindelse med klage på Kristiansand kommunes vedtak av 11.02.2015. Det er i advokatens brev vist til at det er utført 2,75 timers arbeid, med en timepris på kr 1600,- inkl. mva. Det fremgår imidlertid av den spesifiserte timelisten at arbeidsomfanget er på 3,75,- timer, og dette legges til grunn i vår behandling av sakskostnadskravet. Sakskostnadskravet er følgelig på kr 6000,- inkl. mva.

Vi har sendt saken til uttalelse til Kristiansand kommune, som ikke har hatt merknader.

Sakens bakgrunn
Saken gjelder søknad datert 17.03.2014 fra advokat Løhaugen, på vegne av Kuholmen Marina, om midlertidig bruk av husvogn som servicebygg på ovennevnte eiendom.

Kommunen avslo søknaden om byggetillatelse i vedtak av 11.02.2015. Vedtaket ble påklaget av advokat Løhaugen i brev av 05.03.2015

Fylkesmannen fant at saken var mangelfullt opplyst og utredet fra kommunens side, og at saken ikke var blitt behandlet korrekt i henhold til bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. I vedtak av 28.09.2015 opphevet vi derfor kommunes vedtak som ugyldig, og returnerte saken for ny behandling. Vi viser til vedtaket i sin helhet.

Fylkesmannens vurdering
Kravet om sakskostnader er rettidig fremsatt, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 36 tredje ledd.

Etter fvl. § 36 første ledd skal en part, dersom et vedtak endres til gunst for ham tilkjennes dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes partens eget forhold eller forhold utenfor partens og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det.

Fylkesmannen opphevet kommunens vedtak av 11.02.2015, og returnerte saken til kommunen for ny behandling. Det legges til grunn at kommunens vedtak da er "*endret til gunst*" for klager. Dette synspunktet utledes av at Sivilombudsmannen i uttalelse av 23.08.07 i sak 2005/989 har kommet til at saksomkostninger kan kreves dekket der et vedtak oppheves

Postadresse: Postboks 788 Stoa, 4809 ARENDAL, Telefon: 37 01 75 00
Besøksadresse Arendal: Ragnvald Blakstadsv. 1, 4838 Arendal
Besøksadresse Kristiansand: Tordenskjoldsgate 65 , 4614 Kristiansand
E-post: fmavpost@fylkesmannen.no
Nettside: www.fylkesmannen.no
Org.nr NO974 762 994

på grunn av saksbehandlingsfeil, selv om opphevelsen ikke medfører permanent eller midlertidig endring av rettstilstanden for klageren med hensyn til realiteten i saken

Vesentlighetskravet innebærer at det bare er sakskostnader av en viss størrelse i forbindelse med klagesaken som kan kreves dekket. Vi legger til grunn at klagers utgifter til advokat tilfredsstiller dette krav.

Når det gjelder vilkåret om at kostnadene må ha vært nødvendige, må dette i henhold til Sivilombudsmannens uttalelse i sak 2009 94 avgjøres etter en konkret vurdering med utgangspunkt i hva parten og dennes advokat med rimelighet har oppfattet som naturlige tiltak for å få endret vedtaket. Det er ifølge denne uttalelsen ikke avgjørende om utgiftene objektivt sett har vært nødvendige. Dette innebærer imidlertid ikke at det fullt ut er opp til parten eller dennes advokat å avgjøre hvilke utgifter som er nødvendige og dermed dekningsberettigede. I så fall ville begrensningen til nødvendige kostnader mistet mye av sin reelle betydning. Den nærmere avgrensningen av dekningsberettigede utgifter beror på en konkret vurdering av skjønnsmessig karakter. Vi legger til grunn at det i nødvendighetsvurderingen ikke kreves at vi foretar en konkret vurdering av ulike arbeidsoppgaver oppført på advokatens timeliste, jf. RT-2000-513.

Det fremgår av advokatens brev av 29.09.2015 at kravet på kr. 6000,- er påløpt i forbindelse med klagesaken, og vi finner å kunne legge til grunn at anførte advokatutgifter var nødvendige. Det bemerkes at klagen kun er på 1 side, og ikke har særlig tilknytning til det grunnlag som medførte at Fylkesmannen opphevet kommunens vedtak. Klagens innhold må imidlertid ses i sammenheng med at kommunens saksbehandling ikke var riktig i forhold til sakens reelle problemstillinger. Klagen var videre nødvendige for Fylkesmannen prøving av kommunens vedtak, og som resulterte i opphevelse og ny behandling i kommunen. Parten må også innrømmes noe tid til å holde seg oppdatert på saksgangen etter at klage er fremsatt, herunder kommunens forberedende klagebehandling. Fylkesmannen finner derfor ikke at det er grunnlag for å foreta en skjønnsmessig nedsetting av sakskostnadskravet.

Fylkesmannen finner etter dette at vilkårene for å tilkjenne sakskostnader etter fvl. § 36 første ledd er oppfylt. Kuholmen Marina tilkjennes dekning av kr 6000,- inkl. mva. i sakskostnader.

Det følger av fvl. § 36 tredje ledd andre punktum at *"det organ som treffer avgjørelsen, er ansvarlig for at det offentliges utgifter etter første ledd blir dekket, men har kostnadsansvaret sitt grunnlag i mangel ved vedtaket eller saksforberedelsen, kan fastsettes at ansvaret helt eller delvis skal ligge hos det eller de avgjørsorganer som var ansvarlig for mangelen"*. Fylkesmannen har i vedtak av 28.09.2015 kommet til at det kommunens vedtak var mangelfullt opplyst og utredet, samt ikke behandlet korrekt i i henhold til bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Fylkesmannen finner det derfor rimelig at kostnadsansvaret skal ligge hos Kristiansand kommune.

Fylkesmannens vedtak
Advokat Løhaugens krav om dekning av sakskostnader i forbindelse med sak om midlertid bruk av husvogn som servicebygg på gbnr. 152/153, tas til følge. Kuholmen Marina tilkjennes dekning av sakskostnader med kr 6000,- inkl. mva.

Ettersom kravet refererer seg til arbeid med å endre mangel ved Kristiansand kommunes vedtak, finner Fylkesmannen det rimelig at det økonomiske ansvaret legges på kommunen, jf. fvl. § 36 tredje ledd.

Adv. Løhaugen bes på vegne av Kuholmen Marina om å sende regning på kr 6000,- inkl. mva. til Kristiansand kommune. Kommunen anmodes om å utbetale beløpet i henhold til regningen.

Om klageadgang
Fylkesmannens vedtak kan påklages til Kommunal- og moderniseringsdepartementet, jf. fvl. kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra du har mottatt dette brevet. En eventuell klage skal sendes til Fylkesmannen i Vest-Agder. Klagen skal vise til det vedtaket det klages over og den eller de endringer som ønskes. Klagen bør begrunnes, og andre opplysninger av betydning for saken bør nevnes. Eventuelle spørsmål vedrørende klage kan rettes til saksbehandler.

Parter har med visse unntak rett til å se sakens dokumenter, jf. fvl. §§ 18 og 19.

Med hilsen

Elin Saltrøe (e.f)
spesialrådgiver

André Olsen
seniorrådgiver

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.
Saksbehandler: André Olsen, tlf: 38 17 62 33

Kopi til:

Kuholmen Marina	Kjempeveien 17	4631	KRISTIANSAND S
Wigemyr & Co v/adv. Solveig Løhaugen	Postboks 716	4666	KRISTIANSAND S

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

KRISTIANSAND KOMMUNE

Fylkesmannen i Vest-Agder
Postboks 513 Lund
4605 KRISTIANSAND S

Vår ref.:	Deres ref.:	Dato:
201402798-18 /MARA (Bes oppgitt ved henvendelse)		Kristiansand, 04.05.2015

Oversender klage til endelig behandling, Kuholmen marina - husvogn

Byggeplass:	Framnesveien 7 A	Eiendom:	152/153
Ansvarlig søker:		Adresse:	
Tiltakshaver:	Kuholmen Marina	Adresse:	Kjempeveien 17 4631 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Camping-/utleiehytte /Annen midlertidig eller transportabel konstruksjon		

Kommunens avslag på søknad om oppføring av husvogn til bruk som servicebygg (vedtak av 11.02.2015), er påklaget av tiltakshaver.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det fremkommer nye momenter i klagen som kan endre vårt vedtak.

Klagen oversendes for endelig klagebehandling.

Plan-, bygg og oppmålingsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i møte i byutviklingsstyret 24.09.2009, sak 285/09.

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden
Søknaden innkom 13.03.2014. Husvognen var allerede oppført da søknaden ble sendt inn.

Gjeldende regulering
Området omfattes av reguleringsplan for ROLIGHEDEN, FANTHOLMEN OG KUHOLMSBUKTA (plan 846). Godkjent 12.06.2002. Formål: Offentlige trafikkområder.

Eksisterende forhold
Det vises til vedlagte saksframlegg knyttet til avslaget (201402798 – dok14).

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Maria Radejko
Telefon
+47 38 24 32 15

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse
http://www.kristiansand.kommune.no
Foretaksregisteret
NO963296746

Uttalelser/samtykke/tillatelse fra annen myndighet
Parkvesenet har uttalt seg, jf. vedlagte saksframlegg knyttet til avslaget (dok. 201402798 – dok14).

Merknader/protester
Det er innkommet 3 protest-skriv
- Ett fra naboene i Framnesveien 7,9,og 11 (signert av 3 naboer)
- Ett fra gjenboer i Snorres gate 15A (på andre siden av bukta)
- Ett fra Framnes og Kuholmen velforening.

Merknader / protester er delvis gjengitt og kommentert i vedlagte saksframlegg knyttet til avslaget (201402798 – dok14). Alle protestene er også vedlagt denne oversendelsen.

Tilsvar til merknader/protester
Tiltakshaver (representert v/Advokat Solveig Løhaugen) har kommentert naboenes innspill i sakens dok.4 (brev dat. 22.04.2014).

Plan- og bygningssjefens vedtak dat. 11.02.2015:

Søknaden behandles etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 26.03.2004

Det vises til søknad om tiltak først mottatt 13.03.2014, med tilleggsinformasjon mottatt 03.07.2014.

Det søkes om å ha en husvogn stående på bryggen ved Kuholmen Marina til bruk som servicebygg i inntil 2 år. Søknad er mottatt 13.03.2014. Husvognen var allerede oppført da søknaden ble sendt inn.
Det er angitt i søknaden at husvognen har BYA på 24m2.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 26.03.2004

Søknaden avslås i medhold av teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, TEK10 §12-5 pkt 1 og 5. Byggverket har ikke planløsning tilpasset byggverkets funksjon som servicebygg.

Det foreligger protester til søknaden.

Klage
Det vises til vedlagte klage fra tiltakshaver v/adv. S.Løhaugen. (201402798 – dok 17).
Vedtaket ble sendt pr e-post den 16.02.2015. Klagen er mottatt 06.03.2015, og innkom rettidig.

Tilsvar til klagen
Med bakgrunn i at klagen ikke inneholder nye opplysninger er ikke klagen oversendt motparten (5 naboer/gjenboer/velforening) for ytterligere kommentarer.

Plan- og bygningssjefens vurdering
Plan- og bygg- og oppmålingsetaten avslo den 11.02.2015 søknad om bruk av husvogn til servicebygg (jf vedlegg). Avgjørelsen er påklaget av tiltakshaver v/Adv. S.Løhaugen. (jf. vedlegg). Plan-, bygg- og oppmålingsetaten kan ikke se at det fremkommer nye opplysninger i saken og finner derav ikke å kunne ta klagen til følge. Det vises til begrunnelsen i vedtaket. Videre bemerkes i tillegg at klagen ikke berører temaet om overmatting. Saken oversendes fylkesmannen til avgjørelse, jf. forvaltningslovens §33, 4.ledd og plan- og bygningslovens §1-9.

Med hilsen

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Bjørn H. Andersen
Byggesaksleder

Vedlegg:

1. Sjekkliste (vedlegg til dette dokument)
2. Reguleringsplan (vedlegg til dette dokument)
3. Reguleringsbestemmelser (vedlegg til dette dokument)

Kopi til byutviklingsstyret

Kopi: Advokatfirma Wangensteen, Wigemyr & Co, Postboks 716, 4666 KRISTIANSAND S
LEIF EMANUELSEN, TEGLVERKSVEIEN 22
, 4632 KRISTIANSAND S
Bjørn Wik, Framnesveien 9, 4632 KRISTIANSAND S
Kuholmen Marina, Kjempeveien 17, 4631 KRISTIANSAND S
Matthias Fischer, Framnesveien 7, 4632 KRISTIANSAND S
Ånund Robstad, Framnesveien 5, 4632 KRISTIANSAND S
Jan Magne Birkeland, Snorres gate 15A, 4632 KRISTIANSAND S

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

KRISTIANSAND KOMMUNE

Advokatfirma Wangensteen, Wigemyr & Co
Postboks 716
4666 KRISTIANSAND S

Vår ref.:	Deres ref.:	Dato:
201402798-14 /MARA (Bes oppgitt ved henvendelse)		Kristiansand, 11.02.2015

Vedtak - avslag – bruk av husvogn til servicebygg

Byggeplass:	Framnesveien 7 A	Eiendom:	152/153
Ansvarlig søker:		Adresse:	
Tiltakshaver:	Kuholmen Marina v/Allan Gustav Classon	Adresse:	Kjempeveien 17 4631 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Camping-/utleiehytte /Annen midlertidig eller transportabel konstruksjon		

Søknaden behandles etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 26.03.2004

Det vises til søknad om tiltak først mottatt 13.03.2014, med tilleggsinformasjon mottatt 03.07.2014.

Det søkes om å ha en husvogn stående på bryggen ved Kuholmen Marina til bruk som servicebygg i inntil 2 år. Søknad er mottatt 13.03.2014. Husvognen var allerede oppført da søknaden ble sendt inn. Det er angitt i søknaden at husvognen har BYA på 24m2.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 26.03.2004

Søknaden avslås i medhold av teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, TEK10 §12-5 pkt 1 og 5. Byggverket har ikke planløsning tilpasset byggverkets funksjon som servicebygg.

Det foreligger protester til søknaden.

Søknaden:

Det søkes om å ha en større husvogn stående på bryggen ved Kuholmen Marina til bruk som servicebygg i inntil 2 år. Søknad er mottatt 13.03.2014. Husvognen var allerede oppført da søknaden ble sendt inn. Det er angitt i søknaden at vognen har BYA på 24m2. Se foto under avsnittet «Plan-, bygg og oppmålingsetatens kommentar til naboprotest».

Ansvarlig søker skriver i sin redegjørelse dat 22.04.2014:

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Maria Radejko
Telefon
+47 38 24 32 15

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse
http://www.kristiansand.kommune.no
Foretaksregisteret
NO963296746

Det følger av reguleringsplan at området skal være marina, og det følger av reguleringsplan at det skal være bygninger der vogna står. Det er behov for vogna for å kunne drive marinaen i henhold til avtalen med kommunen. Vogna fyller en viktig funksjon og fra vår side kan vi ikke se at det er grunnlag for innvendinger mot dette. Den er ikke til hinder for ferdsel eller bruke av området.

Vogna står der midlertid i påvente av bygging av bygninger i henhold til reguleringsplan. Det er regulert inn mer bygningsmasse enn det vognen utgjør.

Dette er ikke et område som er underlagt spesielle restriksjoner for utforming av bygningsmasse.

Kuholmen Marina som drifter området har drevet virksomheten siden 1997. Naboer og alle andre har vært og er velkommen til å kjøpe is og prate slik det alltid har vært.

Tiltakshaver er enig i at området trenger en oppgradering, og vil søke å bygge ut i henhold til de avtaler som er inngått med kommunen og gjeldende reguleringsplan. Frem til ny bygningsmasse er på plass trengs en midlertidig løsning og da er campingvogna hensiktsmessig.

På denne bakgrunn ber en om at søknaden innvilges.

Spesielle forhold:

Det går fram av innhentet informasjon fra tiltakshaver at husvognen benyttes til overnatting i sommermånedene når marinaen er betjent. Dette bemerker også naboene. Denne bruksformen er i strid med formålet i reguleringsplanen.
Innlevert søknad inneholder ikke opplysninger om at husvognen skal benyttes til overnatting. Det søkes altså om å ha husvognen stående som servicebygg. Det vises til at det allerede står et bygg på området godkjent som servicebygg, som kan istandsettes.

Det kan se ut som om husvognen ikke brukes som servicebygg men som sommerbolig.

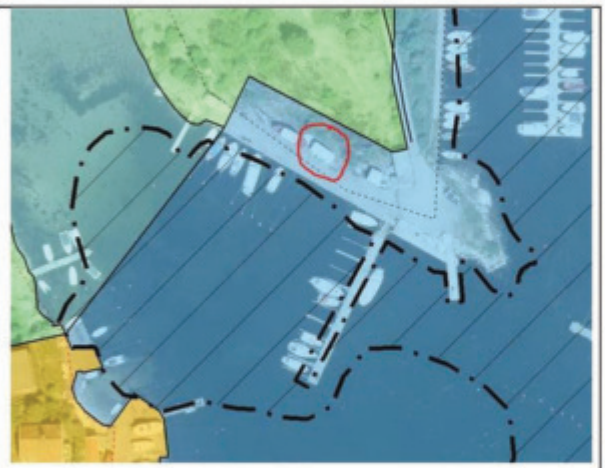
Mht søknaden må det vurderes om husvognen dekker det formål det er søkt om (servicebygg). Inngangsdøren ligger f.eks. på baksiden av vogna (inn mot fjellet), og inngangspartiet ser privatisert ut. Vogna er pr i dag innredet som en husvogn. Plan- bygg- og oppmålingsetaten mener husvognen ikke dekker formål som servicebygg.

Det vises til TEK10 § 12-5 mht planløsning:

§ 12-5. *Planløsning*
(1) Byggverk skal ha planløsning tilpasset byggverkets funksjon.
(2) Byggverk skal ha planløsning som gjør det lett å orientere seg.
(3) Byggverk skal ha utforming slik at fare for skade på person og husdyr ved sammenstøt eller fall unngås.
(4) Byggverk for publikum skal ha planløsning og fordeling av rom som fører til at flest mulig på en likestilt måte har tilgang til og kan bruke alle deler av byggverket som er åpne for publikum.
(5) Arbeidsbygning skal ha planløsning og fordeling av rom tilpasset arbeidsplassens behov. Arbeidsbygning skal utformes slik at det er mulig for personer med funksjonsnedsettelse å arbeide i bygningen.

Gjeldende planstatus:
Reguleringsplan for
ROLIGHEDEN, FANTHOLMEN OG KUHOLMSBUKTA (plan 846)
Godkjent 12.06.2002. Formål: Offentlige trafikkområder.

Utdrag fra reguleringskartet



Utdrag fra kommuneplan og ortofoto lagt oppå hverandre

Utdrag fra reguleringsbestemmelsene (saksbehandlers markering)

§5 Offentlige trafikkområder

1. <u>Offentlige veier og fortau</u>
Veger og fortau skal opparbeides etter standard for kommunale veier i Kristiansand kommune.

2. <u>Parkeringsplass</u>
T1 omfatter parkeringsplass i forbindelse med båthavn og friområder.

3. <u>Havneområde småbåtanlegg</u>
Anlegget skal ikke innegjerdes. Plan for utnyttelse skal godkjennes av kommunen.
Bygninger skal legges som anvist på planen. På områdets sydvestre side kan det utbygges serviceanlegg for småbåter.
Bebyggelsen tillates utbygd i en etasje. Maks utnyttelse samlet = 250 m2. Takvinkel 35-40%.
Gesimshøyde cote +3,50 og mønehøyde maks. + 8,00.

<u>Havneområde i sjø.</u>
Det tillates utbygd småbåthavneanlegg. Plan for utnyttelse skal godkjennes av kommunen.

Protester
Det foreligger protester til søknaden.
Naboene i Framnesveien 5,7 og 9 skriver 08.04.2014:

Vedr. søknad datert 17/3-14 om plassering av campingvogn i Kuholmsbukta

En stiller seg spørrende ang. følgende punkter:

- Hvorfor sendes det ikke nabovarsling til alle naboer som er berørt av prosjektet. Vi har ikke mottatt mail fra Kristiansand kommune som nevnt i søknad datert 17/3-14 brevet.
- Ifølge Søknadssjema v/ adv. Solveig Løvhaugen datert 10/3-14 skal nabovarsling være gjennomført før søknaden sendes kommunen.
- En kan nesten ikke tro at Kristiansand kommune som grunneier til 152/1444 allerede har gitt samtykke i plasseringen av campingvognen.
- Det står allerede et servicebygg på stedet som dessverre ikke har blitt vedlikeholdt.
- Campingvognen som for lengst er plassert på stedet ligner nok mer en campingbolig
- Selv om det er søkt om at vognen skal brukes som servicebygg for personale som driver Kuholmen Marina er vel realiteten at vognen brukes som bosted. Så vidt oss bekjent er ikke stedet regulert til boligformål.
- Campingboligen med eksteriør framstår som en privatisering av området og innebærer også en hindring av ferdsel på kyststien
- En kan diskutere i hvilken grad det er nødvendig med et servicebygg siden det ser ut som driften av marinaen kun består av betjening av 2 pumpestasjoner. De fleste andre steder er pumpestasjoner utstyrt med kortautomat og trenger derfor ikke betjening.

Vi opplever en god relasjon til eieren av Kuholmen Marina men synes det vanskelig å akseptere en gradvis privatisering av dette fine fellesområdet.

Med vennlig hilsen

Naboer i Framnesveien

En annen nabo skriver (mottatt 09.04.2014):

Kuholmen Marina - plassering av ei vogn og ivaretakelse av området.

Vi har fått høre at det søkes om å beholde den vogna som har stått det ulovlig i trekvart år.

Som naboer over bukta vil vi motsette oss på det sterkeste at vogna blir stående.

1. Vogna passer aldeles ikke inn.
2. Det er allerede et bygg på eiendommen - som vedkommende bare har latt forfalle.
3. Det har aldri vært så uryddig på den tomta som nå.
4. Vogna har vært brukt som overnattingssted - det er jo ei hytte.
5. Det tømmes stadig bøtter med «ett eller annet» i sjøen - ikke særlig moro for folk på stranda innenfor i bukta.
6. Tappen har fra tidligere vært et område for menneskene i nærområdet - kjøpe is - pølser - satt seg ned for en prat. Nå er området helt privat med border og stoler på en hjemmesnekret terrasse (er denne søkt om?).
7. Vi håper ikke «det lønner seg» bare å ta seg til rette.

Framnes og Kuholmen velforening skriver (datert 04.04.2014):

Vedr. midlertidig tiltak – Kuholmen Marina.

Framnes og Kuholmen velforening tok i 2013 opp plasseringen av dette bygget med Kristiansand kommune – plan og bygningsetaten og Kristiansand Eiendom.

Det å kalle dette bygget for campingvogn er en tildragelse. En campingvogn skal kunne festes som tilhenger på bil. Her er det hverken hjul eller drager på denne «vogna». Så la oss være korrekte og kalle dette som det ble benyttet i 2013 - et sommerhus.

Denne har nå vært ulovlig plassert siden juli 2013. Etter påtrykk fra beboere i området tok leder i velforeningen kontakt med ulike etater i kommunen og vogna skulle fjernes innen oktober 2013 var svaret.

På festet område er det allerede i dag et bygg. Hvis dette hadde vær vedlikeholdt så ville dette bygget greit kunne ivaretatt de funksjoner den omsøkte sommerhuset er tenkt å ivareta.

Det har vært driftet marina i mange tiår, men de siste årene har området blitt «privatisert» med utbygging av veranda og en oppstillingsplass av private gjenstander.

Kyststien som velforeningen har vært en forkjemper for har sin vei gjennom dette området. En privatisering hindrer/forstyrrer derfor en naturlig passering.
Det registreres også at sommerhuset ikke er tilknyttet vann og kloakk, heller har ikke kommunen hatt kloakktømming fra sommerhuset..

At kommunen samtykker i plassering stille velforening seg undrende til. Samme kommune sa 10. september 2013 at «han her har tatt seg ulovlig til rette ved å plassere en campingvogn på kaiarealet på denne måten som en permanent installasjon.....han har også fått beskjed om å fjerne vognen.»

Velforeningen vil beholde og verne om de områder som er kystnære. Vi organiserer søppelplukking, vi fyller sand på stranda i Kuholmsbukta og vi ønsker at flest mulig skal kunne ferdes fritt også på kommunalt område.

for Framnes og Kuholmen Velforening

Plan-, bygg og oppmålingsetatens kommentar til naboprotest:
Det understrekes at alle former for overnatting ikke er hjemlet i reguleringsplanen på det aktuelle området. Det er ikke søkt om dispensasjon vedr dette formålet. Det søkes om midlertidig plassering av en husvogn til bruk som servicebygg. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten understreker at det allerede er et bygg på det aktuelle området nå (rødt eldre servicebygg).
Området er i stor grad avsatt til friområde, og det er vesentlig at eventuelle bygg i området brukes slik det er regulert – til servicebygg. Et servicebygg skal være i bruk på dagtid, ikke benyttes til overnatting. Overnatting / beboelse vil medføre en annen grad av privatisering og bruk av området.
Med bakgrunn i at det søkes om servicebygg forholder plan-, bygg- og oppmålingsetaten seg til dette.
Arkivet viser at det i
- 1955 ble godkjent vakthytte (vaktrom / lager) og gitt tillatelse til å lagre brensel
- 1966 ble det gitt tillatelse til tilbygg av toalett på samme vakthytte (avmerket i foto som «tidligere servicebygg»).
- 1971 ble det gitt tillatelse til utvidelse av tank /lagring av brensel
- 1975 ble det gitt tillatelse til 60m kaimur
- 1996 ble det gitt avslag på søknad om nyanlegg inneholdende verkstedhall, molo og adkomstvei
- 2002: Dagens reguleringsplan ble vedtatt

Fra venstre (røde piler): 1) husvogn, 2)Utetelt/bu – fjernet i dag 3) dårlig vedlikeholdt servicebygg

3) dårlig vedlikeholdt servicebygg

1) Omsøkt husvogn – søkes brukt til servicebygg

1) Omsøkt husvogn – søkes brukt til servicebygg

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Kommunens database for biologisk mangfold er sjekket

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket ikke å komme i konflikt med naturmangfoldloven.

Uttalelser fra annen myndighet:

Søknaden har vært forelagt parkvesenet som uttaler 20.06.2014:

ANMODNING OM UTTALELSE - KUHOLMEN - 152/153, 1444 - MIDLERTIDIG PLASSERING AV CAMPINGVOGN PÅ BRYGGE; PARKVESENETS UTTALELSE

Det er forholdsvis nylig gjennomført anlegg av kyststi i dette området. Parkvesenets oppfatning er at alle tiltak i strandsonen i dette området skal føre til økt bruk og økt trivsel, og da er det viktig å motivere for varige tiltak i tråd med reguleringsplan, og sørge for at alle tiltak som kan oppfattes privatiserende eller skjemmende fjernes fra området.

Parkvesenet kan med dette utgangspunktet, ikke akseptere at campingvogna blir stående, og anmoder i stedet om at den fjernes fra området.

Søknaden har vært forelagt ingeniørvesenet som uttaler 23.06.2014:

ANMODNING OM UTTALELSE - KUHOLMEN - 152/153, 1444 - MIDLERTIDIG PLASSERING AV CAMPINGVOGN PÅ BRYGGE - UTTALELSE FRA INGENIØRVESENET

Ingeniørvesenet ber om redgjørelse for hvordan sanitærforholdene er løst i campingvognen og om det foregår overnatting, på bakgrunn av opplysningene vil vi vurdere om det er behov for søknad om påkopling til kommunes VA nett

Saken har ikke vært til uttalelse hos fylkesmannen i Vest-Agder og Vest-Agder fylkeskommune da administrasjonen avslår søknaden. Dersom vedtaket påklages må søknaden oversendes regionale myndigheter før det fattes vedtak i saken.

Plan- og bygningssjefens kommentarer til uttalelser:

Parkvesenet påpeker at det nylig er anlagt kyststi i området og at det er uheldig med privatisering eller tiltak som oppføres uten grunnlag i gjeldende plan. Naboene påpeker det samme. Området benyttes som turområde og skal være tilgjengelig for allmennheten.

Plan- og bygningssjefens samlede vurdering:

Omsøkte bygg dekker ikke funksjonene som servicebygg.

Eventuell revidert søknad:

Det anbefales å søke om å oppgradere det gamle servicebygget som ble godkjent i 1955 og tilbygget i 1966. I prinsippet er alle formål innenfor «servicebygg» allerede inkludert i dette bygget.

Gebyr:

Avslag på søknad om tiltak som er innsendt etter at tiltaket var oppført/tatt i bruk: Gebyr kr 8500,-.
Faktura sendes tiltakshaver.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Maria Radejko
Saksbehandler

Kopi: LEIF EMANUELSEN, TEGLVERKSVEIEN 22 (leder Framnes og Kuholmen Velforening), 4632 KRISTIANSAND S
Bjørn Wik, Framnesveien 9, 4632 KRISTIANSAND S
Kuholmen Marina, Kjempeveien 17, 4631 KRISTIANSAND S
Matthias Fischer, Framnesveien 7, 4632 KRISTIANSAND S
Ånund Robstad, Framnesveien 5, 4632 KRISTIANSAND S
Jan Magne Birkeland, Snorres gate 15A, 4632 KRISTIANSAND S
Kristiansand Eiendom, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand S

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan
Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat
Klagen skal sendes til:
Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen
Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med Plan-, bygg og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.
Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

KRISTIANSAND KOMMUNE

AZ Arkitektur AS
Postboks 6506 Hånes
4693 KRISTIANSAND S

Vår ref.:	Deres ref.:	Dato:
201701724-3 (Bes oppgitt ved henvendelse)		Kristiansand, 15.2.2017

Kuholmsbukta, Framnesveien 7A - 152/153 - Tillatelse

Byggeplass:	Framnesveien 7 A	Eiendom:	152/153
Ansvarlig søker:	AZ Arkitektur AS	Adresse:	Postboks 6506 Hånes 4693 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Kuholmen Marina	Adresse:	Kjempeveien 17 4631 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Brygger	Tiltaksart:	Oppføring

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 10.06.2016.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-4 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 9.2.2017 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter forlengelse av eksisterende brygge.

Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-4 er det ikke krevd lokal godkjenning inkl. ansvarsrett for gjennomføring av tiltaket. Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Søknad om tiltak er mottatt 9.2.2017. Tiltaket omfatter forlengelse av eksisterende brygge i Kuholmsbukta. Bryggen blir utført med treplatting/dekke og betongpåler.
Utvidelsen av brygge er oppgitt til 8 m².
Det foreligger ikke merknader til søknaden. Naboene har samtykket til tiltaket.

Spesielle forhold:

Det ble avholdt forhåndskonferanse med byggesaksleder den 10. oktober 2016. Tiltaket er i samsvar med planen og er ikke avhengig av dispensasjon.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Roligheden, Fantholmen og Kuholmsbukta er gjeldene og denne ble godkjent 12.6.2002. Formål: Havneanlegg og småbåthavn.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Margrethe Nygård
Telefon
+47 38 24 32 34

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse
http://www.kristiansand.kommune.no
Foretaksregisteret
NO963296746

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. også plan- og bygningsloven §§ 3-1, 29-1 og 29-2.

Plan og bygningssjefen har lagt situasjonsplan og beskrivelse mottatt 9.2.2017 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningssjefen mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Kommunens database for biologisk mangfold er sjekket, og det er funnet registrering i området. Det er registrert ålegrassamfunn som ble funnet 15.10.2008, det er her ikke vurdert en verneplan slik at dette ikke er registrert som trusselnivå. Kommunen har vurdert at en utvidelse av eksisterende brygge på 8 m², vil ikke påvirke Ålegrassamfunnet. Det er kun oppdaget flekkvis forekomster. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket ikke å komme i konflikt med naturmangfoldloven.

Vedtak fra annen myndighet:

Kristiansand Havn KF

«Kristiansand Havn KF har vurdert konsekvensene av tiltaket i relasjon til havne- og farvannsloven, og mener at tiltaket ikke vil medføre ulemper for sjøverts ferdsel eller andre maritime eller havnemessige aktiviteter i området.»

Tillatelsen er gitt med vilkår som er dokumentert i dokument én i denne saken.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10, jfr. forskrift om byggesak SAK § 8-1 må innsendes:

1. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
2. "Som bygget" tegninger dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av kommunen før de gjennomføres.

Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak kr 5.500,- + kartavgift kr 500,- til sammen kr 6.000,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Margrethe Nygård
Saksbehandler
Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Kuholmen Marina, Allan G. Classon, Kjempeveien 17, 4631 KRISTIANSAND S

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan
Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat
Klagen skal sendes til:
Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen
Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med Plan-, bygg og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.
Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

KRISTIANSAND
HAVN KF

Havnebygget – Gravene 4
Postboks 114, N-4662 Kristiansand
E-post: post@kristiansand-havn.no
www.kristiansand-havn.no
Foretaksreg.: NO 963 897 642 mva.

Telefon: +47 38 00 60 00
Telefax: +47 38 02 70 99
Bankgiro: 3000.07.02184

Døgnvakt:
Telefon: +47 38 00 60 10
Telefax: +47 38 00 60 23

AZ Arkitektur AS
Postboks 6506 Hånes
4693 KRISTIANSAND S

Vår ref.:	Deres ref.:	Dato:
200901922-59 (Bes oppgitt ved henvendelse)	Søknad datert 23.12.2016	Kristiansand, 14.01.2017

Søknad om forlengelse av brygge ved Kuholmen Marina, G.nr152, B.nr.1444

Aktuelle Bestemmelser:
Hjemmel for vedtaket blir lov 17. april 2009 nr. 19 om havner og farvann §§ 27 første ledd, samt Forskrift om orden i og bruk av farvann og havner, Kristiansand kommune, Vest-Agder fastsatt av Kristiansand bystyre 17.12.2009 med hjemmel i lov 17. april 2009 nr. 19 om havner og farvann §§ 14 første ledd og 42 første ledd.

Det kan settes vilkår i samsvar med havne- og farvannslovens §§ 29.

Det gjøres oppmerksom på at Kristiansand Havn KF har fattet vedtak etter delegert myndighet fra havnestyret, ikke uttalelse

Vurdering:

Kristiansand Havn KF har vurdert konsekvensene av tiltaket i relasjon til havne og farvannsloven, og mener at tiltaket ikke vil medføre ulemper for sjøverts ferdsel eller andre maritime eller havnemessige aktiviteter i området

Vedtak:
"Etter delegert myndighet fra havnestyret, og med hjemmel i Forskrift om orden i og bruk av farvann og havner, Kristiansand kommune, Vest-Agder fastsatt av Kristiansand bystyre 17.12.2009 og med hjemmel i lov 17. april 2009 nr. 19 om havner og farvann §§ 14 første ledd og 42 første ledd samt havne og farvannslovens §§ 27 første ledd, gis tiltakshaver Allan Classon , Kuholmen Marina, tillatelse til å etablere brygge som omsøkt.

Tillatelsen gis på følgende vilkår, jfr. Havne og farvannsloven §29

1. Arbeidet skal utføres som omsøkt og plassert i avtalt / beskrevet posisjon.

   Begrunnelse: Endringer av anlegget vil kunne gi andre virkninger for forholdene i farvannet enn de som her er vurdert..

2. Søkeren er selv ansvarlig for å innhente nødvendig samtykke fra grunneier og andre rettighetshavere.

Kristiansand Havn KF har ikke noe ansvar for å påse at dette vilkår er oppfylt. Tvister om oppfyllelse av vilkåret avgjøres av domstolen. Kristiansand havn har ikke ved tillatelse tatt hensyn til eiendom- eller naboforhold, eller annen privatrettslige forhold som måtte være tilstede.

Begrunnelse:En tillatelse i medhold av havneloven vil ha rettsvirkninger etter sitt innhold så langt dette er innenfor rammene loven setter. Havneloven regulerer ikke nabo- eiendomsforhold og har ingen betydning for disse.

3. Eventuelt erstatningsansvar som følge av tiltaket påhviler søkeren.

   Begrunnelse: Det er søkeren som får fordelen av tillatelse. Skulle den føre til skade er det naturlig at søkeren bærer utgiftene.

4. Tiltakshaver skal så snart tiltaket er ferdigstilt sende inn melding vedlagt kart der tiltaket er nøyaktig inntegnet med posisjoner oppgitt i WGS 84 (lengde/Bredde) til Kristiansand Havn KF, postboks 114, 4664 Kristiansand, og efs@kartverket.no

   Begrunnelse: For ajourføring av sjøkartene.

5. Tiltaket kan forlanges lagt om eller helt fjernet, etter havnemyndighetens nærmere bestemmelse dersom dette skulle vise seg ønskelig.

   Begrunnelse: for å unngå å binde opp området for fremtiden

6. Dersom arbeidet ikke er satt i gang innen tre (3) år eller blir stoppet opp for mer en to (2) år, faller tillatelsen bort.

   Begrunnelse: At arbeidet ikke blir utført eller stopper opp for lengre tid kan skape usikkerhet og vansker i forhold til eventuell annen utnytting av området.

7. Kristiansand Havn KF er uten ansvar for skader som måtte oppstå på eller på grunn av tiltaket.

   Begrunnelse: Vilkåret er satt for at Kristiansand havn KF ikke skal bli ansvarlig for tiltak der nytten ligger hos andre.

8. Endringer i eierforholdet skal meldes havnemyndighetene.

   Begrunnelse: Det er ønskelig for havnemyndighetene å vite hvem eventuelle pålegg i forbindelse med farvannsforvaltningen skal rettes mot.

Forholdet til annen lovgivning:

Det understrekes at tillatelsen kun gjelder i forhold til havne og farvannsloven og ikke i forhold til annet lov- og regelverk. Søker har selv ansvaret for å avklare forholdet til bestemmelsene i plan og bygningsloven med Kristiansand Kommune. Og forholdet til kulturminne lovgivning med fylkeskommune/sjøfartsmuseum.

Havne- og farvannsloven regulerer ikke nabo- eller eiendomsforhold, og disse forholdene er ikke vurdert i saken. Søker er selv ansvarlig for å innhente nødvendig samtykke fra grunneier og andre rettighetshavere. Kristiansand havn har intet ansvar for å følge opp dette.

Privatrettslige tvister mellom partene avgjøres enten gjennom avtale eller på annen måte, for eksempel av domstolene.

Gebyr:

Tiltaket faller inn under tiltaksklasse 2 i havnens gebyrforskrift. Behandlingsgebyr Kr. 2000,- vil bli ettersendt til tiltakshaver/søker.

Klageadgang:

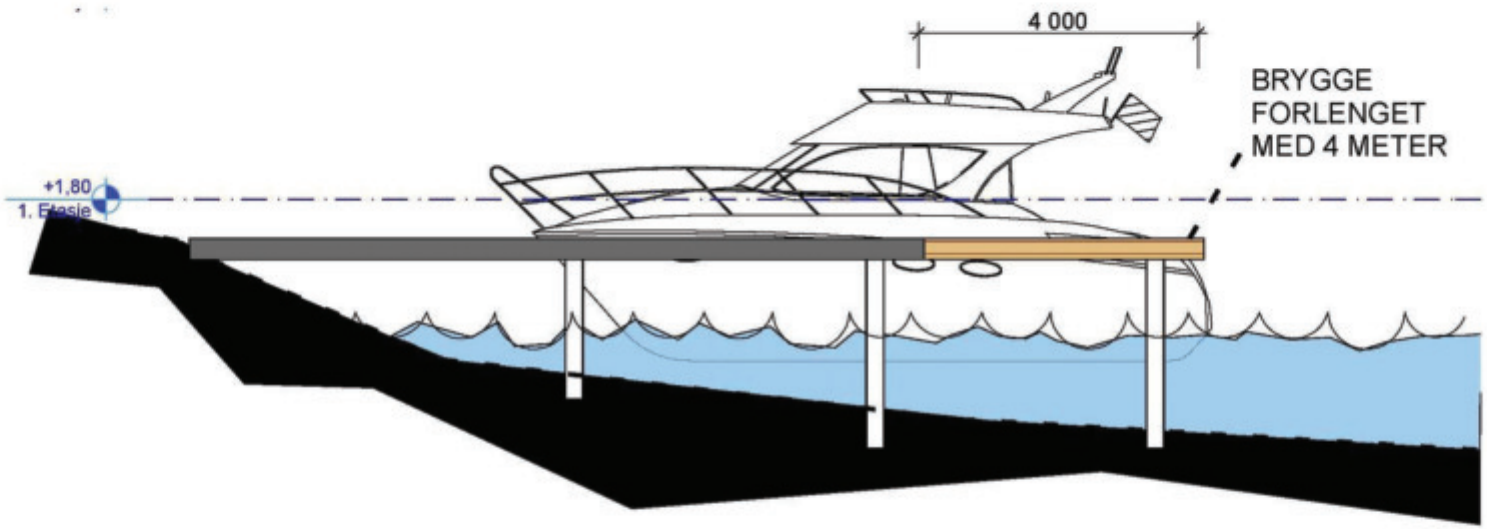
Kristiansand havn sitt vedtak kan påklages til Kystverket. Klagefristen er 3 uker fra mottakelsen av dette brev. Jfr. § 27 siste ledd og §§ 28 og 29 i forvaltningsloven. Klagen sendes Kristiansand Havn KF.

Med vennlig hilsen

Thomas Granfeldt
Assisterende havnedirektør

Stein Roger Bjørheim
Havneinspektør

Saken refereres i havnestyret



1:100 Snitt A

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Skjema / Detalj: Brygge KUHOLMSBUKTA MARINA	Korrigert dato:	Tegner: HAZ	Kontroll	Målestokk: 1:100	Tegningsnr.: A30-2
	Tegnet dato: 09.02.2017	Prosjektnr.: Prosjektnr.		Mål:	

1:500

09.02.2017

N

Feil i kartene kan forekomme.

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

Fylkesmannen i Agder
Postboks 788 Stoa
4809 ARENDAL

Vår ref.:	Deres ref.:	Dato:
201901475-50 (Bes oppgitt ved henvendelse)		Kristiansand, 11.12.2019

Framnesveien 7A - 152/153 - serviceanlegg for småbåter/ny marina og etablering av vei - oversendelse av klagesak

Byggeplass:	Framnesveien 7 A	Eiendom:	152/153
Byggeplass:	Snorres gate 9 A	Eiendom:	152/1444
Ansvarlig søker:	Agder Byggconsult AS	Adresse:	Postboks 2569 4678 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Kuholmen Marina Allan G Classon	Adresse:	Kjempeveien 17 4631 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Verkstedbygning /Oppføring;Annen forretningsbygning /Oppføring		

Søknad om rivning og oppføring av marina/servicebygg, samt vei med tilhørende snuplass ble gitt dispensasjon og rammetillatelse av plan- og bygningssjefen i vedtak den 16.09.2019.

Kommunens dispensasjon og rammetillatelse på søknad om rivning og oppføring av marina/servicebygg, samt vei med tilhørende snuplass er påklaget av:

- Framnes og Kuholmen velforening v/Leif Emanuelsen
- Odd Fjermedal, Framnesveien 1 og 4
- Advokatfirma Myhre & Johnsen DA på vegne av Framnesveien 7
- Hans Gudmund Hoff og Tone Ingebjørg Langeland, Framnesveien 3
- Ånund Robstad, Framnesveien 5
- Unni og Bjørn Arnt Wik, Framnesveien 9
- Linda Farstad, Teglverksveien 20A
- Kari og Harald Arnt Arntsen, Framnesveien 2

Klagene er fremmet for by- og miljøutvalget, som i møte den 05.12.2019 fattet et vedtak som fremgår av vedlagte kopi av møteprotokollen.

Saken oversendes for endelig klagebehandling.

Saksfremstilling til by- og miljøutvalget m/bilag følger vedlagt.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Håkon André Arnesen
Telefon
+47 38 24 32 28

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse
http://www.kristiansand.kommune.no
Foretaksregisteret
NO963296746

Med hilsen

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Bjørn H. Andersen
Byggesaksleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg.

1. Situasjonskart
2. Plan 1.etasje
3. Fasadetegninger
4. Snitt-tegning
5. Lengdeprofil vei
6. Kommentar til nabomerknad til søknad
7. Uttalelse fra parkvesenet
8. Vedtak om dispensasjon og rammetillatelse datert 16.09.2019
9. Klage fra Framnes og Kuholmen velforening
10. Klage fra Framnesveien 1 og 4
11. Klage fra Framnesveien 7
12. Klage fra Framnesveien 3 og 5
13. Klage fra Framnesveien 9
14. Klage fra Teglverksveien 20A
15. Klage fra Framnesveien 2
16. Kommentar til klage på vedtak
17. Saksfremlegg
18. Vedtak By- og miljøutvalget
19. Vedleggs brev mottatt 04.06.2019
20. Søknad om tillatelse (rammetillatelse)
21. Opplysninger ytre rammer
22. Søknad om dispensasjon mottatt 04.06.2019
23. Opplysninger gitt i nabovarsel mottatt 04.06.2019
24. Kvittering for nabovarsling mottatt 04.06.2019
25. Merknader fra Framnes og Kuholmen Velforening
26. Opplysninger gitt i nabovarsel (dispensasjon) mottatt 09.07.2019
27. Kvittering nabovarsel (dispensasjoner) mottatt 09.07.2019
28. Nabomerknad (Framnesveien 2) mottatt 09.07.2019
29. Nabomerknad (Framnesveien 4) mottatt 09.07.2019
30. Kommentar til nabomerknad (Framnesveien 4) mottatt 09.07.2019
31. Nabomerknad (Framnesveien 7) mottatt 09.07.2019
32. Nabomerknad (Framnesveien 9A) mottatt 09.07.2019
33. Henvendelse fra velforening (ikke nabo) mottatt 09.07.2019
34. Kommentar til henvendelse fra velforening (ikke nabo) mottatt 09.07.2019
35. Kommentar til (øvrige) nabomerknader mottatt 09.07.2019
36. Kommentar til nabomerknader mottatt 30.08.2019
37. Reguleringsplan
38. Reguleringsbestemmelser
39. Fylkesmannens dokumentsjekkliste

Kopi: Framnes og Kuholmen Velforening v/Leif Emanuelsen, Teglverksveien 22, 4632 KRISTIANSAND S
Agder Byggconsult AS, Postboks 2569, 4678 KRISTIANSAND S
Advokatfirma Myhre & Johnsen DA, Postboks 219, 4662 KRISTIANSAND S
Odd Fjermedal, Framnesveien 1, 4632 KRISTIANSAND S
Tone Ingebjørg Langeland, Framnesveien 3, 4632 KRISTIANSAND S
Linda Farstad, Teglverksveien 20 A, 4632 KRISTIANSAND S
Bjørn Arnt Wik, Framnesveien 9, 4632 KRISTIANSAND S
Hans Gudmund Hoff, Framnesveien 3, 4632 KRISTIANSAND S
Harald Arnt Arntsen, Framnesveien 2, 4632 KRISTIANSAND S
Kuholmen Marina Allan G Classon, Kjempeveien 17, 4631 KRISTIANSAND S
Aanund Egil Robstad, Framnesveien 5, 4632 KRISTIANSAND S

ORGANISASJON
Politisk sekretariat

SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 201901475
Saksbehandler Håkon André Arnesen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og miljøutvalget	05.12.2019	206/19

FRAMNESVEIEN 7A - 152/153 - SERVICEANLEGG FOR SMÅBÅTER/NY MARINA OG ETABLERING AV VEI - KLAGER PÅ VEDTAK OM DISPENSASJON OG RAMMETILLATELSE

BY- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 05.12.2019 SAK 206/19

Vedtak:

By- og miljøutvalget opprettholder plan- og bygningssjefens vedtak av 16.09.2019. Klagen fra velforening og naboer tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen i Agder for endelig klagebehandling.
(Enst.)

RETT UTSKRIFT:

06.12.2019

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

Agder Byggconsult AS
Postboks 2569
4678 KRISTIANSAND S

Vår ref.:	Deres ref.:	Dato:
201901475-33 (Bes oppgitt ved henvendelse)		Kristiansand, 16.09.2019

Framnesveien 7A - 152/153 - serviceanlegg for småbåter/ny marina og etablering av vei - dispensasjon og rammetillatelse - vedtak - tillatelse

Byggeplass:	Framnesveien 7 A	Eiendom:	152/153
Byggeplass:	Snorres gate 9 A	Eiendom:	152/1444
Ansvarlig søker:	Agder Byggconsult AS	Adresse:	Postboks 2569 4678 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Kuholmen Marina Allan G Classon	Adresse:	Kjempeveien 17 4631 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Verkstedbygning /Oppføring;Annen forretningsbygning /Oppføring		

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 10.06.2016.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-1 a), e), k) og l), 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 04.06.2019 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter rivning og oppføring av marina/servicebygg, samt vei med tilhørende snuplass.

Andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ levegger/ boder etc. kan være søknadspliktige og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon på vilkår fra reguleringsplanen med bestemmelser, her § 5 vedrørende plassering, gesimshøyde og takvinkel. Videre innvilges dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 7b) vedrørende byggehøyde over havnivå og fra plan- og bygningslovens § 1-8, tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen for plassering av bygning og vei.
Som vilkår er satt:

- Ny vei fra båthavn ut til ny marina/servicebygg skal være ferdig opparbeidet og godkjent før igangsettingstillatelse for marina/servicebygg kan gis.
- Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge prosjektering som dokumenterer at man ivaretar tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader på og i bygget med tilhørende tekniske anlegg innvendig og utvendig.
- Det skal ikke tilrettelegges for parkering av bil/tilhenger/båttrall el. ved marina/serviceanlegg eller «ny» adkomstvei.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Håkon André Arnesen
Telefon
+47 38 24 32 28

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse
http://www.kristiansand.kommune.no
Foretaksregisteret
NO963296746

- Ny og «gammel» vei skal stenges med bom. Gammel vei skal stenges i plangrense mot boligbebyggelsen.
- Terreng skal tilbakeføres etter sprengning i tråd med parkvesenets uttalelse.
- Det skal ikke fylles ut i sjø.
- Sti over brygge skal sikres og være åpen både i byggeperioden, og etter at tiltaket er gjennomført.

Det foreligger protester til søknaden.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § 21-2, jf SAK10 § 5-4, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Søknad om rammetillatelse for oppføring av marina/servicebygg og ny adkomstvei ble mottatt 11.02.2019, med revidert søknad mottatt 04.06.2019. Søknaden var komplett den 30.08.2019. BRA er oppgitt til 142 m². BYA er oppgitt til 155 m^2.

Historikk for eiendommen(e):

- Bensin og vakthytte er godkjent oppført i 1955
- Tilbygg med kjemikalieklosett godkjent oppført i 1966
- 60 meter kaimur på cote +0,9 meter er godkjent oppført i 1975
- Byutviklingsstyret avslo i vedtak datert 20.06.1996 søknad om oppføring av marina/båtserviceanlegg
  Vedtak:
  1. *SØKNADEN ER IKKE I SAMSVAR MED GJELDENDE REGULERINGSPLAN OG BYUTVIKLINGSSTYRET FINNER IKKE GRUNNER NOK TIL Å KUNNE GODKJENNE ENDRING AV PLANEN.*
  2. *BYGGESAKEN BØR VEDLEGGES DEN PÅGÅENDE REGULERINGSENDRING OG VURDERES I STØRRE SAMMENHENG.*
  3. *I DEN FORBINDELSE BØR VELFORENINGEN OG ANDRE BERØRTE PARTER INVITERES TIL Å DELTA I PLANPROSESSEN."*
- Reguleringsplan for Roligheten, Fanteholmen og Kuholmsbukta, godkjent av Bystyret i møte 12.06.2002.
- Forhåndskonferanse avholdt 19.11.2013
- Forhåndskonferanse avholdt 08.10.2014
- Plan-, bygg- og oppmålingsetaten fattet den 12.02.2015 vedtak om avslag på søknad om bruk av husvogn til servicebygg. Avslaget ble påklaget og ble i vedtak datert 28.09.2015 opphevet av Fylkesmannen i Vest-Agder.
- Forlengelse av eksisterende brygge, godkjent i vedtak datert 15.02.2017
- Tiltakshaver trakk den 29.01.2018 søknad om oppføring av servicebygg/marina mottatt av kommunen den 19.02.2017
- Forhåndskonferanse avholdt 06.03.2018
- Plan-, bygg- og oppmålingsetaten avviste den 24.08.2018 søknad om serviceanlegg/marina mottatt 26.04.2018 på bakgrunn av at tiltakshaver ikke hadde de privatrettslige rettigheter som det omsøkte tiltaket var avhengig av.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Roligheden, Fanteholmen og Kuholmsbukta. Godkjent av Bystyret i møte 12.06.2002. Formål Havneområde/småbåtanlegg.

Relevante bestemmelser

§5 Offentlig trafikkområde
<u>Havneområde småbåtanlegg</u>
Anlegget skal ikke innegjerdes. Plan for utnyttelse skal godkjennes av kommunen.
Bygninger skal legges som anvist på planen. På områdets sydvestre side kan det utbygges serviceanlegg for småbåter.
Bebyggelsen tillates utbygd i en etasje. Maks utnyttelse samlet = 250 m2. Takvinkel 35-40%.
Gesimshøyde cote +3,50 og mønehøyde maks. + 8,00.

Tiltaksområdet er i kommuneplanens arealdel for Kristiansand kommune gjeldende fra 2011 – 2022 avsatt til småbåthavn.

Naturmangfoldloven:
Etter Naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i §§ 8 til 12 i samme lov legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. Aktuelle kartdata er undersøkt og bygningsmyndigheten kan ikke finne kulturminner eller naturtyper innenfor tiltaksområdet. Området innerst i Kuholmsbukta (vest for tiltaksarealet) er registrert med naturtype strandeng og strandsump, området mot sør i sjø er registrert med marin naturtype ålegrassamfunn. Det er funnet forekomst av Makrellterne og Hettemåke (særlig stor forvaltningsinteresse) i området. Tiltakseiendommen er allerede bebygget, og regulert for omsøkt formål. Tiltakene vil ikke føre til videre inngrep som påvirker tilliggende naturtyper. Det vurderes derfor til at kunnskapsnivået er tilstrekkelig og at naturmangfoldet ikke vil bli berørt. I henhold til kartdatabasen (www.naturbase.no) er det ikke registrert vernede områder på eiendommen.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger merknader fra 7 naboeiendommer, i tillegg er det innsendt merknad fra Framnes og Kuholmen velforeningen og protestlister/underskriftslister. Merknader er gjengitt av saksbehandler i kulepunkter. Merknader som følger:

Merknader fra Framnesveien 7 v/ Advokat Bent Gill Johannessen i Myhre & Johnsen Advokatfirma DA
Merknadsbrev datert 29.01.2019
Merknaden går på:
- Industri i ett tilrettelagt turområde
- Trafikk frem til nytt bygg
- Terrenginngrep i form av sprengning
- Plassering av verkstedporter
- Byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen da planen ikke har byggegrense mot sjø
- Adkomst, veibredde og plassering av vei.
- Parkering og trafikk på ny vei
- Snuplass
- Spørsmål om avtale om rett til grunn
- Kommentarer til nabovarslets innhold

Merknadsbrev datert 27.06.2019
Merknaden går på:
- Viser til historikk og tidligere sak 201701724 – 201700535 – 201804624
- Mener det er uheldig at det har blitt fremmet flere søknader på kort tid, og at man nå bør sende saken ut på nytt i sin helhet med korrekte tegninger, vegtrase mv.
- Man er uenig i begrunnelsen for søknad om dispensasjon
- Endring i trafikk frem til marina/servicebygg
- Mener vei, veibredde, frisiktsone, krav til snuplass og snøareal ikke er tilstrekkelig ivaretatt
- Bygges plassering hindrer allmenn ferdsel
- Flatere tak og lavere plassering vil minske ulempene for nærmeste nabo
- Viser til nabolovens § 2.

Merknad fra Framnesveien 9 v/Bjørn Wik
E-post med merknader datert 29.01.2019
Merknaden går på:
- Det vises til tidligere merknader innsendt i sak 201707102 som dok 1 og 2.
- Eksisterende tursti over tiltakseiendommen
- Eksisterende ulovlig tiltak på eiendommen
- Manglede grunnlag for omsøkt drift
- Ny vei, og at denne skal etableres som dobbel kjørevei

E-post med merknader datert 27.06.2019
Merknaden går på:
- Ny vei vil rasere det flotte grøntområdet
- Eksisterende vei bør opprettholdes som adkomst

Merknad fra Framnesveien 2 v/Kari og Harald Arnt Arntsen

E-post med merknader (dato fremgår ikke av oversendelsen)
Merknaden går på:

- Ber om at tidligere tilsvar blir oversendt Kristiansand kommune, i tillegg til denne merknaden
- Ønsker å få vite med hvilken hjemmel Kristiansand kommune kan øke – doble leiearealet
- Nytt bygg vil hindre ferdsel og fremkommelighet
- Planlagt bruk vil medføre støy
- Ny vei
- Det stille spørsmål om tilleggsfunksjoner som ikke fremgår av søknaden
- Det vises til tidligere søknader

E-post med merknader datert 28.06.2019
Merknaden går på:

- Ber om at alle tilsvar og korrespondanse som er gitt i saker tidligere skal følge saken
- De kan ikke akseptere at det søkes om næring i et bo-område i strandsonen og på friområde
- Anleggelse av ny vei på grøntområde må absolutt unngås
- Miljø med trafikk, grøntområdene, båtplasser- og opplag og ikke minst planer for opprusting av Bertes og Roligheden, må ses i en helhets-sammenheng, implisitt behov for det omsøkte servicebygg.
- Man kan ikke ta allmenhetens friområde for privatisering
- De kan ikke se behov for å anlegge ny vei

Merknad fra Framnesveien 3 v/Tone Ingebjørg Langeland og Hans Gudmund Hoff
Det fremgår ikke når og i hvilken form merknaden er mottatt av søker
Merknaden går på:

- Tiltakets plassering i forhold til slik dette fremgår av planen
- Historikk på eiendommen
- Registeringer i naturbasen for området rundt tiltakseiendommen
- Anfører at det ikke bør gis dispensasjon fra kommuneplan og reguleringsplan

E-post med merknader datert 3.07.2019

- Viser til at de ikke er varslet i denne omgang
- Bygget er i store deler tegnet opp utenfor det som er avmerket i kartet
- Det vises til historikk for eiendommen/området i forhold til ulovlig tiltak
- Vurder at godkjennelse og dispensasjon vil være en katastrofe for hele området
- Tilstøtende areal er sårbart naturområde
- Viktig friluftsområde for bydelens innbyggere
- Foreslår opprusting av dagens butikk/is kiosk
- Det bør ikke tilrettelegges for mer trafikk ned til dette området
- Kan ikke se behov for omsøkte tiltaket

Merknad fra Framnesveien 1 og 4 v/Odd Fjermedal
Det fremgår ikke når og i hvilken form merknaden er mottatt av søker
Merknaden går på:

- Servicebygget er for dominerende i området
- Ser ikke behov for verksted eller butikk
- Vei er ikke en god løsning i dette friområdet

E-post med merknad datert 21.06.2019
Merknaden går på:

- Ønsker ikke ny vei eller det store planlagte bygget til marina.
- Opprinnelig vei bør holde for de biler som skal til marinaen

Merknad fra Framnesveien 5 v/Aanund E. Robstad
Det fremgår ikke når og i hvilken form merknaden er mottatt av søker
Merknaden går på:

- Etablering av verksted i eksisterende boligområde samt strandsonen
- Plassering av båter ute/inne
- Forurensning som følge av virksomhet til grunn/vann og luft (lyd/støy)
- Plassering vil virke privatiserende og bruk kan hindre fri ferdsel

Merknad fra Framnes og Kuholmen velforening v/Leif Emanuelsen

E-post mottatt 27.06.2019
Merknaden går på:

- Ber om at saken stoppes eller utsettes til at velforeningen har fått hele sakskomplekset til uttalelse
- Viser til at bygget og veien går gjennom den natursti velforeningen har vært med på å opparbeide og ikke minst vedlikeholde.

Merknadsbrev datert 30.08.2019
Merknaden går på:

- Viser til velforeningens rolle i nærområdet
- Det stilles spørsmål til om ikke velforeningen er en part i denne saken og i denne typen saker.

Det vises førøvrig til nabomerknadene i sin helhet.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Ansvarlig søker har på vegene av tiltakshaver besvart alle nabomerknadene spesielt i oversendelse mottatt 20.08.2019.

Det vises til søkers kommentarer i sin helhet.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentarer til protester:

Plan og bygningssjefen ser at det er et stort engasjement i saken. Da nabomerknaden er omfattende har vi valgt å sammenfatte merknaden i vedtaket. Merknadene i sin helhet ligger på saken og inngår som en del av vår vurdering sammen med ansvarlig søkers kommentar til merknadene.

Selv om ansvarlig søker i forbindelse med utvidet nabovarsling av søknad om dispensasjon fra pbl § 1-8 har valgt å ikke varsle alle naboer på nytt, så anser byggesaksavdelingene berørte naboer å være tilstrekkelig varslet. De som er vurdert å være naboer/gjenboere er varslet og har fått anledning til å uttale seg.

Det naboene og andre som har involvert seg gjennom velforening og underskriftskampanjer er opptatt av er at de ikke ønsker etablering av ny vei og oppføring av ny marina/servicebygg. Tiltaket som omsøkt er regulert i reguleringsplanen for Roligheden, Fanteholmen og Kuholmsbukta, godkjent av Bystyret i møte 12.06.2002. Naboer og sektormyndigheter har vært høringsparter i forbindelse med at planen ble vedtatt, og man har i planprosessen tilpasset reguleringsplanen merknader og høringsuttalelser. Planen er vedtatt, og styrer således utviklingen av området. De forhold som er i strid med reguleringsplanen med bestemmelser og kommuneplanens arealdel blir behandlet under avsnittet for dispensasjon.

Advokat Bent Gill Johannessen i Myhre & Johnsen Advokatfirma DA har i sin merknad på vegne av Mattias Herman Fischer vist til nabolovens § 2. Plan- og bygningssjefen kan ikke at dette er relevant i forbindelse med vår behandling, og dette kan således ikke tillegges vekt ved behandling av omsøkt tiltak.

Velforeningen har stilt spørsmål om sin rolle i søknaden. Velforeningen har inngitt merknader til søknaden, disse legges inn i saken, og velforeningen ved Emanuelsen oversendes kopi av vedtaket. Som velforeningen skriver så er deres engasjement ett samarbeid med parkvesenet, parkvesenet har inngitt uttalelse til søknaden, og søknaden er bearbeidet i forhold til uttalelse/møte med parkvesenet. Vi kan ikke se at det er behov for egen varsling av velforeningen.

Når det gjelder mottatt «protestliste» har byggesaksavdelingen ikke gjennomgått denne i forhold om noen av de som har signert denne/disse har rettslig klageinteresse i saken, men vi registrere engasjementet. Man kan i en byggesak ikke ta omkamp på reguleringsplanen. Naboer med rettslig klageinteresse er varslet, og er gitt rett til å uttale seg.

Uttalelser fra annen myndighet:

Søknaden har vært forelagt Vest-Agder Fylkeskommune, Fylkesmannen i Agder, ingeniørvesenet og parkvesenet for uttalelse/godkjenning. Vi kan ikke se at ytterligere sektor myndigheters saksområde blir direkte berørt av dispensasjonssøknaden. Vest-Agder fylkeskommunen har ikke inngitt uttalelse.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Agder:

Miljøvernavdelingen har vurdert omsøkte tiltak opp mot de nasjonale og vesentlige regionale interesser vi er satt til å ivareta, og har ut fra dette ingen merknader til saken.
Vi ber om å få tilsendt kopi av vedtak i saken.

Uttalelse fra ingeniørvesenet:
Den privat veien er vist med bredde som for privat vei i veinormalen, tilstrekkelig sikt og snuplass for lastebil. Vi anbefaler at kommunens veinormal følges for oppbygging av veien. Vi forutsetter at det ikke etableres parkeringsplasser utenfor byggene. Utover dette har vi ikke kommentarer til tegninger for vei/ situasjonsplan.

Vi forutsetter at PBO avklarer om beskrevne tiltak for å sikre bygg mot flomskader er tilstrekkelig.

Søknad om arbeider på VA anlegg utvendig og innvendig må sendes inn og være godkjent før IG kan gis. Behov for oljeutskiller må avklares i den forbindelse.

Utdrag av uttalelse fra parkvesenet:
Parkvesenets interesse ligger i bevaring av kyststi og landskap. Utbyggingen må derfor ikke ha som konsekvens at naturkvaliteter eller sikkerhet for allmennhetens benyttelse av området, blir skadelidende. Parkvesenets uttalelse gis med utgangspunkt i gyldig reguleringsplan for området, H 1; havneanlegg/småbåthavn i reguleringsplan for Roligheden, Flatholmen og Kuholmsbukta, 12.06.02.

Tiltaket det søkes om, er i tråd med reguleringsplan. Det må likevel sikres at det ikke blir en konflikt her, ut fra forhistorie, erfaring og nabolagets bekymring. Det er viktig at kyststien slik den fremkommer i kommuneplanen, ivaretas gjennom utbyggingen og synliggjøres i denne, på en fattbar og trygg måte.

Det må derfor settes klare vilkår om at det ikke skal være parkering (biler eller tilhengere) eller utelagring i området (tilhengere, båter eller annet utstyr til verkstedet). Det anbefales også å sette krav til møblering som gjenspeiler uttrykt intensjon om at kaien skal fungere som møteplass. Da må det finnes benker, evt bord og noen elementer som krukker eller annet, i tillegg til service funksjoner, på kaien. Slik møblering og tilrettelegging for opphold, vil også bidra til å sikre at kjørehastighet og trafikk over kaien blir så liten som mulig. Parkvesenet ber om at det må lages en utomhusplan for å vise omfang på dette og sikre gjennomføring av tiltakene, som vilkår for å gi dispensasjon. Levert «utomhusplan» som følger saken, er å oppfatte som en illustrasjon for plassering av bygg, ikke for disponering av utomhus.

Utomhusplanen må vise:

-cotering i forhold til landskapsinngrepene før og etter for vei, snuplass kai og bygg, slik at konsekvenser og hvordan god terrengtilpasning sikres blir tydelig redegjort for.
-hvordan landskapet skal repareres; landskapsforming, murer/plastring, vegetering, osv
-hvordan kai arealet disponeres og møbleres.
-hvordan sammenhengen i kyststi som trygg ferdsels trase ivaretas (Kyststien skal til enhver tid være åpen og tilgjengelig for allmenn ferdsel).

Aktsomhet
Før det gis igangsettingstillatelse må det gjennomføres undersøkelser for å klarlegge om det er forurensning i grunnen, jf. forurensingsforskriften kap. 2. Undersøkelsene skal utføres av uavhengig foretak med faglig kompetanse. Resultatet fra undersøkelsene, evnt. tiltaksplan, skal sendes inn og godkjennes av by- og samfunnsenheten i Kristiansand kommune før gravearbeidet kan starte.

Plan- og bygningssjefens kommentarer til uttalelser:

Tegninger som ligger til grunn for dette vedtak er bearbeidet etter at tidligere uttalelse fra sektormyndigheter forelå. Det vurderes at tegninger er justert iht. uttalelsene. Vilkår vil bli vurdert under avsnittet for dispensasjon.

Vedtaket sendes som kopi til Fylkesmannen i Agder som er den av de eksterne sektormyndighetene som har inngitt uttalelse til søknaden.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan, kommunedelplan og plan- og bygningsloven, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Dispensasjonsgrunnlaget:
Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i lovens § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.
Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. 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. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Søknad om dispensasjon:
I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen med bestemmelser, her § 5 vedrørende plassering, gesimshøyde og takvinkel. Videre innvilges dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 7b) vedrørende byggehøyde over havnivå og fra plan- og bygningslovens § 1-8, tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen for plassering av bygning og vei.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:
Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver:

Utdrag av begrunnelse for søknad om dispensasjon fra pbl §1-8:
Tiltaket dreier seg om oppføring av serviceanlegg for småbåter, ny marina og etablering av vei. Det ligger således i tiltakets natur at det krever en plassering nær sjøen. Båter skal ha atkomst til marinaen fra sjøveien, og hensynet bak 100-metersregelen hva gjelder å begrense bygging langs sjøen blir ikke tungtveiende ved et slikt tiltak. Den endrede plasseringen av bygningen og veien er heller ikke vesentlig, og tiltaket vil heller ikke fremstå som svært utbygd eller ruvende i terrenget. Veien må dessuten trekkes lengre inn i landskapet for å sikre nødvendig frisiktareal og dreieakser ved adkomsten. Videre er også veien tilpasset for å harmonere med normene til snuhammer. Dette taler for at hensynet bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt.

Den endrede plasseringen utgjør heller ingen ulempe hva gjelder allmennhetens tilgjengelighet. Vi har derimot å gjøre med et tiltak som er tilgjengelig for allmennheten, og dette hensynet blir ikke tilsidesatt ved en dispensasjon. Dessuten innebærer etablering av marinaen at strandsonen bevares som natur- og friluftsområde da den imøtekommer behov knyttet til reparasjon av småbåter og kiosk for båtfolk. Dette tilrettelegger for å benytte sjøen som friluftsområde og er en fordel for båtlivet langs sjøen. Hensynet bak natur- og friluftsinteresser blir dermed ikke vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Overskridelsen av 100-metersgrensen innebærer dermed ikke at hensynet bak pbl. § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt da tiltakets endrede plassering ikke får negative konsekvenser for natur- og friluftsområder eller allmennhetens ferdsel, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Utdrag av begrunnelse for søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene §5, plassering:
Da tiltaket er en småbåthavn, og ikke et boligfelt, vil andre hensyn gjøre seg gjeldende hva gjelder plassering på bygget. Tiltaket kommer dermed ikke i strid med noe enhetlig preg i området. Hensyn som uteoppholdsarealer, støy, brannsikkerhet og en for tett bebyggelse vil heller ikke bli problematisk. En endret plassering vil etter dette ha mindre konsekvenser sammenlignet med tettbebygde strøk hvor nevnte hensyn må tas i betraktning. Dette taler for at den endrede plasseringen ikke innebærer at bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Hva gjelder plasseringen i relasjon til avstanden til sjø, vises det til argumentasjon over. Det

presiseres at småbåtanlegget har en naturlig plassering nær sjøen og i nærhet til adkomstvei. Videre innebærer den endrede plasseringen at det er plass til serviceanlegg for småbåter og kiosk som er viktige funksjoner for marinaen.

Selv om tiltaket blir plassert utenfor angitt plassering, vil det ikke medføre noen ulemper hva gjelder omkringliggende miljø eller naboer. Tiltaket fremstår heller ikke som ruvende i terrenget. Etter dette blir hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Utdrag av begrunnelsen for søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene §5, gesimshøyde:
Det er ikke en spesiell byggestil hva gjelder gesimshøyde i området og tiltaket vil ikke stride med noe helhetlig inntrykk i området selv om gesimshøyden avviker noe. Hensynet til å skape et helhetlig inntrykk i området blir dermed ikke vesentlig tilsidesatt.

En gesimshøyde på cote + 3,5 slik reguleringsbestemmelsene slår fast vil ikke være realistisk da kommuneplanens § 7 b) oppstiller krav for byggehøyde over havet. Det følger av kommuneplanens bestemmelser at gulvet ikke skal være lavere enn tre meter over havnivå. En gesimshøyde på 3,5 meter vil således ikke harmonere med kommuneplanens krav. Dette taler for at bestemmelsen får mindre vekt, og kan dispenseres fra.

Når det gjelder bygningens høyde og volum, overskrider denne reguleringsbestemmelsenes § 5 som angir en grense på cote + 3,5. Gesimshøyden økes imidlertid kun med 1,26 meter, som ikke er en betydelig overskridelse. I tillegg vil ikke tiltaket medføre at noen andre eiendommer mister lys, og bygget fremstår ikke som høyt og dominerende på tomten. Etter dette vil hensynet til bygningers høyde og volum ikke bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Utdrag av begrunnelsen for søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene §5, takvinkel:
På plankartet vises det tre bygninger, og intensjonen bak bestemmelsen kan ha vært at man ønsker at bygningene skulle ha samme takvinkel slik at de harmonerer. Tiltaket innebærer imidlertid kun en bygning, slik at bygget ikke vil bryte med øvrig bebyggelse i nærområdet. Tiltaket får således ikke konsekvenser for et «enhetlige preg» i området.

Takvinkelen innebærer dessuten at bygget blir lavere enn takvinkelen reguleringsbestemmelsene legger opp til. Det gjør at tiltaket virker mindre dominerende. Dette momentet, sett i sammenheng med at det ikke foreligger noe enhetlig preg i området, innebærer at bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Utdrag av begrunnelsen for søknad om dispensasjon fra kommuneplanens §7 b), byggehøyde over havet:
Tiltaket vil ha to forskjellige nivåer, der den ene delen har gulvhøyde 1,30 meter over havet og den andre delen har gulvhøyde 2,20 meter over havet. Etter dette er kravene på tre meter ikke overholdt. Imidlertid vil den delen av bygget som ligger lavest i terrenget kun benyttes som lager og verksted. Ved en eventuell flom vil således skadeomfanget begrenses mest mulig. Dette taler for at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Den delen av bygget som ligger lavest i terrenget er delvis oppført med betong som er et materiale som tåler vann godt. Det innebærer at flomskader først skjer dersom flommen overstiger 2,2 meter. Det taler for at hensynet bak bestemmelsen ikke i vesentlig grad tilsidesettes ved en dispensasjon.

Videre lar det seg vanskelig gjøre å oppfylle kommuneplanens krav på tre meter. Det finnes ingen alternative plasseringsmuligheter som vil oppfylle kommuneplanens krav. Dersom kravene i kommuneplanen skal overholdes krever dette at tomten fylles opp, noe som er et lite gunstig og svært inngripende tiltak – som dessuten også vil gå på bekostning av hensynet bak pbl. § 1-8. Av hensyn til lovens formål om å unngå store landskapsinngrep ved sjøen, taler dette for å gi dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Når det gjelder risikoen for utslipp av oljeholdig avløpsvann, vil dette bli ivaretatt ved at verksteddelen ikke har sluk i gulv og ved at olje fra påhengsmotorer lagres i lukkede beholdere som etter behov leveres til godkjent avfallsanlegg. Det er kun tale om 0,5 liter til 1,5 liter olje per motor, og det er derfor tilstrekkelig med tett beholder for å oppbevare olje. Når det gjelder avløpsinstallasjoner, vil pumpehuset ikke få lavere høyde enn for sanitærinstallasjonene på det

nivået som er 2,20 meter over havet. Tiltaket vil således ikke innebære en betydelig miljørisiko ved flom. Etter dette vil ikke hensynet bak høydebestemmelsen bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Hensynet bak plasseringsbestemmelsen:
Hensynet bak plasseringsbestemmelsen i reguleringsplanen er å sikre ubebygde soner mellom ulike arealformål og mellom bygninger. Plasseringsbestemmelsen skal også ivareta estetiske kvaliteter som lokalisering av bebyggelse og bevaring av terreng og vegetasjon.

Hensynet bak fastsatt takvinkel i plan:
Hensynet bak takvinkel fastsatt i plan er å sikre en relativt lik bebyggelse innenfor planområdet. Samtidig er takvinkel fastsatt i plan vurdert i forhold til plassering av bygninger, slik at bebyggelsen er til minst mulig sjenanse for naboer.

Hensynet bak pbl § 1-8 «Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag»:
Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. Det er et nasjonalt mål at dette området skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, jf. St.meld. nr. 26 (20062007). Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. I 100-metersbeltet skal det derfor tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser. Hensynet skal således ivareta allmennhetens frie ferdsel i strandsonen og unngå privatisering av denne.

Hensynet bak byggehøyde over havet:
Hensynet bak bestemmelsen om byggehøyde over havet er primært begrunnet med flomhensyn. Det følger av plan- og bygningslovens § 28-1 at grunn kan bare bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følger av natur- og miljøforhold.

Vurdering:
Det fremgår av bestemmelsene § 5 at bygninger skal legges som anvist på plan. Omsøkt tiltak i form av servicebygg/marina og ny vei er plassert noe annerledes enn slik dette er vist i plankartet og er således avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen med bestemmelser, og fra plan- og bygningslovens § 1-8. Bygget er trukket noe lengre bort i fra sjøen enn det som er angitt i plankartet. Den endrede plasseringen medfører et noe større terrenginngrep i bakkant av bygget, men gjør samtidig at fri bredde fra bygget til bryggekanten økes. Videre plasseres bygget mere gunstig i forhold til sti som går over brygge på eiendommen. Parkvesenet, naboer, velforening og innlevert protestliste har vært opptatt av sti og tilgjengelighet i området. Den endrede plasseringen gir bygget en utforming som er mere begrenset enn hva bygget/byggene ville ha vært om man fulgte den angitte plasseringen i plankartet. Plan og bygningssjefen kan ikke se at hensynsynet bak vist plassering for bygget blir vesentlig tilsidesatt ved at plasseringen endres og at bygget ikke følger angitte figurer i plankartet. Bygget holder seg innenfor angitt arealformål og kommer ikke ytterligere i konflikt med nabogrenser eller annen bebyggelse.

Når det gjelder de hensyn som pbl 1-8 er ment å ivareta kan byggesaksavdelingen ikke se at det at tiltakene er gitt en noe annen plassering enn det som er angitt på plankartet ytterligere vil kunne tilsidesette de hensyn som pbl § 1-8 er ment å ivareta. Arealet der bygg og vei er plassert er i reguleringsplanen avsatt til arealformål havneområde/småbåtanlegg, videre underbygges byggesaksavdelingens vurdering av uttalelse fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling som uttaler at de har vurdert omsøkte tiltak opp mot de nasjonale og vesentlige regionale interesser som de er satt til å ivareta, og at de ut fra dette ikke har noen merknader til saken.

Gesimshøyden er i bestemmelsenes §5 satt til cote + 3,5 meter. Dette vil tilsi at gesimshøyden ikke skal overskride 3,5 meter over middel vannstand, noe som for byggesaksavdeling fremstår som ulogisk. Dette fordi man med denne gesimshøyden må plassere ferdig gulv på høyde med eller like i overkant av middelvannstand på cote + 0. Byggesaksavdelingen har gjennomgått dokumenter i plansaken. I oversendelse fra Svensson AS mottatt 14.09.2002 er det i forslaget til bestemmelser datert 15.08.2000 angitt gesims 3,5 meter, gesimshøyden er altså her ikke angitt som en kotehøyde men kun som en høyde. Mønehøyden er derimot angitt som en kotehøyde. Hvorfor gesimshøyden er endret til en kotehøyde i vedtatte bestemmelser fremgår så langt vi kan se ikke av dokumentene i plansaken. Byggesaksavdelingen vurderer dette til å være en åpenbar feil i planen, og vil anta at det er snakk om maksimal gesimshøyde på 3,5 meter over ferdig gulv. Tar vi utgangspunkt i at det er snakk om 3,5 meter over ferdig gulv, så ligger det omsøkte tiltaket innenfor denne høyden. Byggesaksavdelingen vurderer videre at det som fremstår som en feil ved gesimshøyden ikke utløser

behov for en planendring. Mønehøyden på cote + 8 er styrende for den maksimale byggehøyden. Skal man legge bestemmelsenes angivelse av gesimshøyde til grunn vil man med angitt takvinkel få et bygg med en bredde på mellom 9 og 10,7 meter. Dette samsvarer igjen ikke med bredden på vist figur i plankartet. Vi kan således etter en samlet vurdering ikke se at hensynet bak bestemmelsen om maksimal gesimshøyde vil bli vesentlig tilsidesatt.

Det er i reguleringsplanens bestemmelser § 5 angitt at takvinkelen skal ligge mellom 35 – 40 grader. Ansvarlig søker skriver i sin søknad om dispensasjon at intensjonen bak bestemmelsen kan ha vært at man ønsker at de tre bygningskroppene som er vist på plankartet skulle ha samme takvinkel slik at disse harmoniserte. Det er søkt dispensasjon for å senke takvinkelen til 23 grader. Dette gir bygget et dempet uttrykk, med en mønehøyde som ligger i underkant av to meter lavere enn maksimal mønehøyde i bestemmelsene. Dette vil være fordelaktig for bakenforliggende eiendommer som vil bli mindre påvirket av bygget. Så lenge omsøkt tiltak ikke er en del av et helhetlig bygningsmiljø med sammenfallende takvinkel kan vi ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge den omsøkte dispensasjonen.

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 7 b fremgår det at *«Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg i eksisterende utbyggingsområder skal ikke ha gulv lavere enn tre meter over havet»*. Det er i forbindelse med omsøkte tiltak søkt om dispensasjon for å plassere ferdig gulv på to ulike plan 1,30 meter og 2,20 meter over havet. Søker skriver i søknaden om dispensasjon at den delen av bygget som får minste høyde over havet kun skal nyttes til lager/verksted og at ved en eventuell flom vil således skadeomfanget begrenses mest mulig.

Minste byggehøyde over havet er angitt for å sikre at man unngår flomskader på bygninger og interiør/utstyr. Byggehøyden tar også hensyn til permanent havstigning. På side 81 i Kommuneplanen under pkt. 2.8.5 i andre avsnitt viser man til at det ifølge Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap er prognoser for 100 års stormflo i år 2100 i Kristiansand kote 2,43 inklusiv usikkerhet på 0,35 meter. I tillegg til dette må det tas hensyn til bølgepåvirkning der dette er aktuelt. Ansvarlig søker har i sin søknad om dispensasjon vist til at bygget oppføres i betong på de deler som kan bli berørt av en stormflo, og at flomskader først skjer dersom flommen overskrider 2,2 meter. De mener at dette taler for at hensynet bak bestemmelsen ikke i vesentlig grad tilsidesettes ved en dispensasjon.

Utfordringen i forhold til plassering er byggets tiltenke funksjon som marina/servicesenter med verksted og butikk tilpasset eksisterende bryggeanlegg. Hensynet bak bestemmelsen er forankret i plan- og bygningslovens § 28-1 som blant annet angir at grunn bare kan bebygges, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold. Byggesaksavdelingen vurder at man ved å stille vilkår om at det ved prosjektering prosjekteres avbøtende tiltak som ivaretar tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader i bygget med tilhørende tekniske anlegg ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen.

Fordeler kontra ulemper.
Plan- og bygningslovens § 19-2 andre kumulative vilkår for å kunne innvilge en dispensasjon er at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Søknad om oppføring av marina/servicebygg og ny adkomstvei er som følge av mangler, uklarheter og feil i reguleringsplanen med bestemmelser avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres. Eiendommen er regulert og det er således en fordel at man kan få gjennomført de tiltak som planen legger til rette for. Det vurderes videre å være positivt at bygget trekkes noe lengre bort i fra brygge-/kaifront slik at det blir bedre areal for allmenhetens ferdsel gjennom området. Videre får man tilpasset veiplasseringen til veinormalen og parkvesenets ønsker. Vi kan ikke se at de omsøkte dispensasjonen medfører samfunnsmessige negative konsekvenser. Bygget holder seg innenfor angitt utnyttelse og maksimalhøyder. Bygning og vei ligger videre innenfor arealformålet.

Konklusjon:
Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for på gitte vilkår, å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger.
Som vilkår er satt:

- Ny vei fra båthavn ut til ny marina/servicebygg skal være ferdig opparbeidet og godkjent før igangsettingstillatelse for marina/servicebygg kan gis.
- Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge prosjektering som dokumenterer at man ivaretar tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader på og i bygget med tilhørende tekniske anlegg innvendig og utvendig.

- Det skal ikke tilrettelegges for parkering av bil/tilhenger/båttrall el. ved marina/serviceanlegg eller «ny» adkomstvei
- Ny og «gammel» vei skal stenges med bom. Gammel vei skal stenges i plangrense mot boligbebyggelsen
- Terreng skal tilbakeføres etter sprengning i tråd med parkvesenets uttalelse
- Det skal ikke fylles ut i sjø
- Sti over brygge skal sikres og være åpen i byggeperioden, og etter at tiltaket er gjennomført

Byggetomten:
Eiendommen(e) er i dag bebygd med et mindre servicebygg oppført i 1955, med tilhørende bryggeanlegg. Det er i dag opparbeidet sti over eiendommen i trå med kommuneplanen.

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk, jfr. plan- og bygningsloven § 29-1 og 29-2. Nye tiltak kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse.

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 04.06.2019 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Bygget er gitt en dempet utforming i tre og betong, og vurderes å være godt tilpasset området.

Beliggenhet og høydeplassering:
Høydeplasseringen definert som ferdiggulv lager/verksted fastsettes til cote + 1,3, ferdig gulv butikk/personalgulv/lager/Hc wc/teknisk fastsettes til cote+ 2,2, gesims fastsettes til cote + 4,76 og møne fastsettes til cote + 6,05. (NN2000)
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser.

Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Avkjørsel:

Det etableres ny avkjørsel til eiendommen/tiltaket iht. reguleringsplanen. Eksisterende adkomst stenges med bom.

Parkering og uteareal:

Det skal ikke tilrettelegges for parkering i forbindelse med nytt servicebygg, brygge eller vei.

Fjernvarme:
Tiltaket ligger innenfor konsesjonsgrense for fjernvarme, og det er tilknytningsplikt, jf. pbl §§ 27-5 jf. 11-9 nr. 5. Bygningen skal i sin helhet utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann. Ta kontakt med Agder Energi Varme AS aev@ae.no for å inngå avtale om tilknytning.

VA-tilkobling:
Tilkobling til vann- og avløpsledning skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet før det gis igangsettingstillatelse.

Eiendomsforhold:
Rettighet til å disponere areal er avklart med Kristiansand Eiendom i e-post mottatt av byggesaksavdelingen den 21.03.2019. Det fremgår her blant annet at «*Bygget som vises går noe utover arealet som er avtalt her, men er i tråd med reguleringsplanen og vi aksepterer derfor dette. Vi vil oppdatere festeavtalen*.»

Tiltakshaver har sikret seg rettighet til grunn for oppføring av bygget og vei. Oppdatert festeavtale må foreligger før igangsettingstillatelse kan gis.

Overvann:

Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret, jf pbl § 27-2. Håndtering av overvann skal være godkjent av ingeniørvesenet.

Plan- og bygningssjefens samlede vurdering:

Etter plan- og bygningsloven har tiltakshaver\søker et rettskrav på å få gjennomført sine byggeønsker ubeskåret dersom det ikke foreligger et tilstrekkelig rettslig grunnlag for å avslå søknaden. Tiltaket er i all hovedsak i tråd med gjeldene plan. Plan- og bygningssjefen har under avsnittet for dispensasjon vurdert og funnet at vilkårene i plan- og bygningslovens § 19-1, jf. 19-2 er oppfylt på vilkår.
Tiltaket kan derfor godkjennes som omsøkt.

Avfall:
Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK17 § 9-8.

Det er viktig at avfallet er sikret i byggeperioden, slik at det ikke kommer på avveie ved kraftig vind el. l.

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører:
Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivaretatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.
Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Tiltaket kan igangsettes når ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan fattes når følgende vilkår er oppfylt:

1. Komplett søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. Godkjenning fra arbeidstilsynet må foreligge
3. Tilkobling til vann- og avløp skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet. Godkjenning skal legges ved søknad om igangsetting.
4. Bekreftelse på avtale om fjernvarme må innsendes.
5. Bekreftelse på oppdatert festeavtale
6. «Ny» vei må være ferdig opparbeidet og godkjent, og «gammel» vei må være stengt med bom før igangsettingstillatelse for bygning kan gis

Gyldighet:
Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl. § 21-9. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Samlet gebyr:

Behandlingsgebyr bygning	kr 17 000,-
Behandlingsgebyr vei	kr 9 000,-
Behandlingsgebyr dispensasjon plan	kr 15 000,-
Behandlingsgebyr dispensasjon lov	kr 6 500,-

Kartavgift	kr 1 000,-
Til sammen	kr 48 500,-

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Håkon André Arnesen
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Framnes og Kuholmen Velforening v/Leif Emanuelsen, Teglverksveien 22, 4632 KRISTIANSAND S
Advokatfirma Myhre & Johnsen DA, Postboks 219, 4662 KRISTIANSAND S
Matthias Hermann Fischer, Framnesveien 7, 4632 KRISTIANSAND S
Odd Fjermedal, Framnesveien 1, 4632 KRISTIANSAND S
Tone Ingebjørg Langeland, Framnesveien 3, 4632 KRISTIANSAND S
Fylkesmannen i Agder, Postboks 788 Stoa, 4809 ARENDAL
Bjørn Arnt Wik, Framnesveien 9, 4632 KRISTIANSAND S
Hans Gudmund Hoff, Framnesveien 3, 4632 KRISTIANSAND S
Harald Arnt Arntsen, Framnesveien 2, 4632 KRISTIANSAND S
Kuholmen Marina Allan G Classon, Kjempeveien 17, 4631 KRISTIANSAND S
Aanund Egil Robstad, Framnesveien 5, 4632 KRISTIANSAND S

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan
Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?
Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat
Klagen skal sendes til:
Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen
Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.
Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

[X] **Rammetillatelse**

[ ] **Ett-trinns søknadsbehandling**

Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? [ ] Ja [ ] Nei

Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning? [X] Ja [ ] Nei

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? [X] Ja [ ] Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? [ ] Ja [X] Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 152	Bnr. 153	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune KRISTIANSAND
	Adresse Framnesveien 7 A				Postnr. 4632	Poststed KRISTIANSAND S
Planlagt bruk/formål	[ ] Bolig	[ ] Fritidsbolig	[ ] Garasje	[X] Annet:	Beskriv Servicebygg / Marina	Bygn.typekode (jf. s. 2) 212 / 322

Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)						
Nye bygg og anlegg	[X] Nytt bygg *)	[ ] Parkeringsplass *)	[X] Anlegg	[X] Veg	[ ] Vesentlig terrenginngrep	
Endring av bygg og anlegg	[ ] Tilbygg, påbygg, underbygg *)	[ ] Fasade				
	[ ] Konstruksjon	[ ] Reparasjon	[ ] Ombygging	[ ] Anlegg		
Endring av bruk	[ ] Bruksendring	[ ] Vesentlig endring av tidligere drift				
Riving	[X] Hele bygg *)	[ ] Deler av bygg *)	[ ] Anlegg			
Bygn tekn. installasj.**)	[ ] Nyanlegg *)	[ ] Endring	[ ] Reparasjon			
Endring av bruks-enhet i bolig	[ ] Oppdeling	[ ] Sammenføyning				
Innhegning, skilt	[ ] Innhegning mot veg	[ ] Reklame, skilt, innretning e.l.				

*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A)

**) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	1 – 1	[ ]
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	1 – 1	[ ]
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 – 2	[ ]
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 – 1	[ ]
Tegninger	E	1 – 4	[ ]
Redegjørelser/kart	F	–	[X]
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 – 4	[ ]
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	–	[X]
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	1 – 1	[ ]
Andre vedlegg	Q	1 – 1	[ ]

Erklæring og underskrift

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven.
En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker for tiltaket			**Tiltakshaver**	
Foretak Agder Byggconsult AS	Org.nr. 919318724		Navn Kuholmen Marina Allan G Classon	
Adresse Postboks 2560			Adresse Kjempeveien 17	
Postnr. 4678	Poststed KRISTIANSAND S		Postnr. 4631	Poststed KRISTIANSAND S
Kontaktperson Alexander Karlsen	Telefon 97 67 46 27	Mobiltelefon 97 67 46 27	Eventuelt organisasjonsnummer 970441700	
E-post kontakt@abcon.no			E-post allan@kuholmen-marina.com	Telefon (dagtid) 95822468
Dato 24.05.2019	Underskrift		Dato	Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver ALEXANDER KARLSEN			Gjentas med blokkbokstaver	

Agder Byggconsult AS
PB 2560, 4678 KRISTIANSAND
www.abcon.no

E MELDING OM ENDRING (SØK-FUNKSJONEN)

Ajourført digitalt, den 04.06.2019

Kristiansand Kommune
Plan-, Bygg og Oppmålingsetaten
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND

Innsendelsesdato	04.06.2019
Tiltakshaver	Kuholmen Marina Allan G Classon
Adresse / Stedsnavn	Framnesveien 7 A (Kuholmen Marina)
Gårds- og bruksnummer	Gnr 152 bnr 153 (og bnr 1444)
Saksnummer	201901475

Det vises til innsendt søknad om dispensasjon og rammetillatelse fra Planbygg.net AS. Agder Byggconsult AS overtok formelt som ansvarlig søker via melding til kommunen, den 28.05.2019.

Siden innsendt søknad ikke er behandlet på det tidspunktet vi overtok som ansvarlig søker, har vi i tillegg til ny søknad om dispensasjon også valgt å sende inn søknad om rammetillatelse på nytt med tilhørende vedlegg. Det vises forøvrig til sakshistorikken (sak 201901475).

I medhold av Plan- og bygningslovens § 20-3 sendes herved søknad om rammetillatelse og dispensasjon vedrørende oppføring av småbåtanlegg samt anlegg og opparbeidelse av ny vei. Eksisterende verkstedbygning skal rives i forbindelse med oppføring av tiltaket.

Tiltakets art:

Tiltaket gjelder oppføring av et småbåtanlegg som skal benyttes som et servicebygg i tilknytning til den marine virksomheten i området. Servicebygget skal ha et lite verksted, lager, butikk og nødvendige fasiliteter for personale og besøkende. Bygningen skal tilknyttes offentlig vannverk og avløpsanlegg. I tillegg skal det opparbeides ny vei fra kommunal vei og inn på eiendommen hvor det på enden også etableres nødvendig snuhammer for større kjøretøy. Eksisterende verkstedbygning på eiendommen skal rives i forbindelse med oppføring av tiltaket. Parkering er tiltenkt på eksisterende parkeringsplass tilhørende båthavn / Bertes.

Størrelse og grad av utnytting:

Nytt tiltak vil bestå av 1 tellende etasje. Areal som rives er ca. 33 m²-BYA. Nye arealer utgjør ifølge søknads tegningene 141,6 m²-BRA og 155,1 m²-BYA. Eiendommen består av to parseller, til sammen 11'751 m². Det er ikke angitt utnyttelsgrad i gjeldende plan- og bestemmelser, men ny utnyttelsesgrad vil så bli 1 %-BYA.

*Utregning: 155,1 / 11'751 * 100 = 1,285 ~ 1 %-BYA*

Forholdet til plangrunnlaget og plan- og bygningsloven:

Plantype	Reguleringsplan
Identifikasjon	*Roligheden, Fantholmen og Kuholmsbukta*
Formål	Småbåtanlegg
Hensyn	Regulert

Universell utforming og arkitektonisk utforming:

Det er ikke krav til universell utforming. Krav til arkitektonisk utforming er ivaretatt. Dette kan sannsynliggjøres med vedlagte tegninger.

Sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe og behov for sikringstiltak:

Området er regulert. Vi kan ikke se at det omsøkte tiltaket kan kreve spesielle sikringstiltak.

Tiltaket medfører ikke luft- og støyforurensning. Det er ikke registrert ras- og skredfare i plan.

Konsekvensanalyse:

Området er regulert. Ikke aktuelt.

Minsteavstander:

Det er ikke registrert kritiske minsteavstander.

Vei, vann og avløp:

Tiltaket medfører ny bruksenhet for personale og besøkende og det må sikres nødvendig tilknytning til infrastruktur. Eiendommen tilknyttes kommunal samleveg og offentlig vannverk og avløpsanlegg. Tiltaket rammes ikke av krav om opparbeidelse av offentlig infrastruktur.

Teknisk godkjenning for innvendige sanitærinstallasjoner og utvendig vann- og avløp skal vedlegges ved søknad om igangsettingstillatelse. Kommunen kan stille vilkår.

Overvann:

Tiltaket medfører oppføring av bygning, og avledning av grunn- og overvann må være sikret. Prosjektleder og arkitekt har forklart løsning for håndtering av grunn- og overvann.

Teknisk godkjenning for grunn- og overvann (godkjennes oftest samtidig som utvendig vann- og avløp) skal vedlegges ved søknad om igangsettingstillatelse. Kommunen kan stille vilkår.

Fjernvarme:

Tiltaket er innenfor konsesjonsgrense for fjernvarme. Etter telefonsamtale med saksbehandler hos Agder Energi Varme anses ikke behovet for tilknytning som stort, da tiltaket har relativt lite arealer som skal oppvarmes. Ved søknad om igangsettingstillatelse må det allikevel innhentes uttalelse fra myndigheten. Kommunen kan stille vilkår.

Dispensasjon og fravik:

Tiltaket er i strid med gjeldende plan. Det vedlegges søknad om varig dispensasjon.

Tiltaket er i følgende foreløpig prosjektering i tråd med teknisk forskrift.

Forhåndskonferanse / møter:

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse, men Agder Byggconsult AS, tidligere ansvarlig søker Planbygg.net AS, kontrahert arkitekt Arkitekten Din AS og advokat Solveig Løhaugen på vegne av tiltakshaver (Allan Gustav Classon) var i møte med Kristiansand kommune, den 02.04.2019.

Plan,- Bygg- og Oppmålingsetaten, Parkvesenet og Ingeniørvesenet representerte kommunen. Det ble ikke laget referat, da forholdene i møtet var klare og oversiktlige. Planbygg.net AS kalte inn til møtet for å avklare forhold omkring mangelbrevet fra kommunen, datert 21.03.2019.

Det ble orientert om at Agder Byggconsult AS vil ta over som ansvarlig søker. Videre ble det fremlagt nye / oppdaterte tegninger av servicebygning og ny vei inn på eiendommen.

Parkvesenets uttalelse i forkant av møtet gikk hovedsakelig på trygghet for gående, skrånende terreng, ivaretakelse av eksisterende naturlandskap og fotavtrykket på veier i området. Det var ingen merknader til dispensasjonsforholdene.

Ingeniørvesenets uttalelse i forkant av møtet gikk hovedsakelig på utforming av adkomst og siktforhold, hvordan snuplassen var dimensjonert, plassering av port og ønske om parkering på parkeringsplass ved båthavn / Bertes. Flere forhold kunne avklares etter rammetillatelse.

Agder Byggconsult AS er av den oppfatning at de forhold som Parkvesenet og Ingeniørvesenet tok opp i sine uttalelser ble avklart i møtet. Ved innsendelse av ny / oppdatert søknad om dispensasjon og rammetillatelse – vil etatene få ny anledning til å uttale seg i saken.

Vi er av den oppfatning at trygghet for gående samt skrånende terreng er sikkert i bruk, at tiltaket ivaretar eksisterende naturlandskap samt fotavtrykket på veier i området i tilstrekkelig (og mulig) grad for å oppfylle reguleringsplanens intensjon. Videre at adkomst, snuplass, port og parkering er tilstrekkelig, sett i sammenheng med kommunens anledning til å stille vilkår. Denne søknaden besvarer også andre spørsmål som bla. gjelder oljeholdig avløpsvann (se vedlagt søknad om dispensasjon) og hva som skal leveres til servicebygningen.

Tegninger og situasjonsplan:

Det foreligger tegninger og situasjonsplan som viser tiltaket. Disse er blitt oppdatert siden forrige innsendelse til kommunen. Tegninger fremstår som faglig utført og viser tiltaket i normal detaljeringsgrad. Situasjonsplanen er utarbeidet på grunnlag av situasjonskart som er hentet fra kommunen. Det er ikke påført nye terrenglinjer på situasjonsplanen, da dette tydelig fremgår av snitt. Nødvendige tomteopplysninger er inntegnet på situasjonsplan.

Nabovarsling og nabomerknader:

Berørte naboer ble varslet forskriftsmessig av tidligere ansvarlig søker.

Vi ser at naboer den gang ikke ble direkte opplyst at det skal søkes dispensasjon fra Plan- og bygningslovens § 1-8 hva gjelder byggeforbudet i 100-metersbeltet. Like fullt er naboer kjent med at plassering blir i strid med reguleringsplanens § 5 hva gjelder plasseringsbestemmelsen. Dette tilsier at tiltaket åpenbart også kommer i strid med PBL § 1-8. Vi ser det derfor ikke som nødvendig å foreta ny nabovarsling av det omsøkte tiltaket.

Videre foreligger deg nabomerknader og kommentarer til nabomerknader. Tidligere ansvarlig søker har allerede kommentert nabomerknadene, og Agder Byggconsult AS ser ikke behov for å kommentere dette ytterligere. Se derfor sak 201901475.

Andre myndigheter:

Det er ikke innhentet tillatelse eller uttalelse fra andre myndigheter som har betydning for kommunens behandling av søknaden. Tiltaket avhenger således av samtykke fra Arbeidstilsynet og uttalelse fra Agder Energi Nett før det kan gis igangsettingstillatelse. Tiltakshaver ønsker å vente med dette til neste delsøknad.

Kommunen har samordningsplikt for øvrige myndigheter. Dersom kommunen mottar uttalelse som kan gi konsekvenser for videre saksbehandling, må ansvarlig søker snarest konfereres.

Gjennomføringsplan og ansvar:

Det foreligger oppdatert gjennomføringsplan med relevante ansvarsdokumenter. Fagområder og tiltaksklasser er kontrollert opp mot tiltakets omfang samt saksforskriftens veileder.

Avfallshåndtering:

Tiltaket utløser etter vårt skjønn ikke krav til avfallsplan. Avfallet skal allikevel saneres forskriftsmessig gjennom sortering og leveres til godkjent avfallsmottak.

Andre forhold:

Vi ber saksbehandler å kontakte undertegnede dersom det er flere forhold som må avklares før det kan fattes et vedtak. Vi føler således at uklare forhold ble avklart i møtet, den 02.04.2019.

Agder Byggconsult AS har ikke vært delaktig i byggeprosjektet fra oppstart og baserer innsendt søknad på tidligere søknad, møtet med kommunen, telefonsamtaler med saksbehandler og informasjonen fra Planbygg.net AS.

Vedlegg:

	Søknad om tillatelse til tiltak
A 1	Opplysninger om tiltakets ytre rammer
B 1	Søknad om dispensasjon
C 1	Gjenpart av nabovarsel
C 2	Kvittering av nabovarsel
D 1	Situasjonskart / Utomhusplan (A4 - 1:500)
E 1	Plan 1. etasje (A3 - 1:100)
E 2	Snitt (A3 - 1:100)
E 3	Fasader (A3 - 1:50)
I 1	Uttalelse – Plan,- Bygg, og Oppmålingsetaten (PBO)
G 1	Gjennomføringsplan
G 2	Erklæringer om ansvarsrett (m.fl.)
Q 1	Kommentarer fra prosjektleder og arkitekt

Saksgang:

Det søkes med dette et godt samarbeid og en rask og positiv saksbehandling.

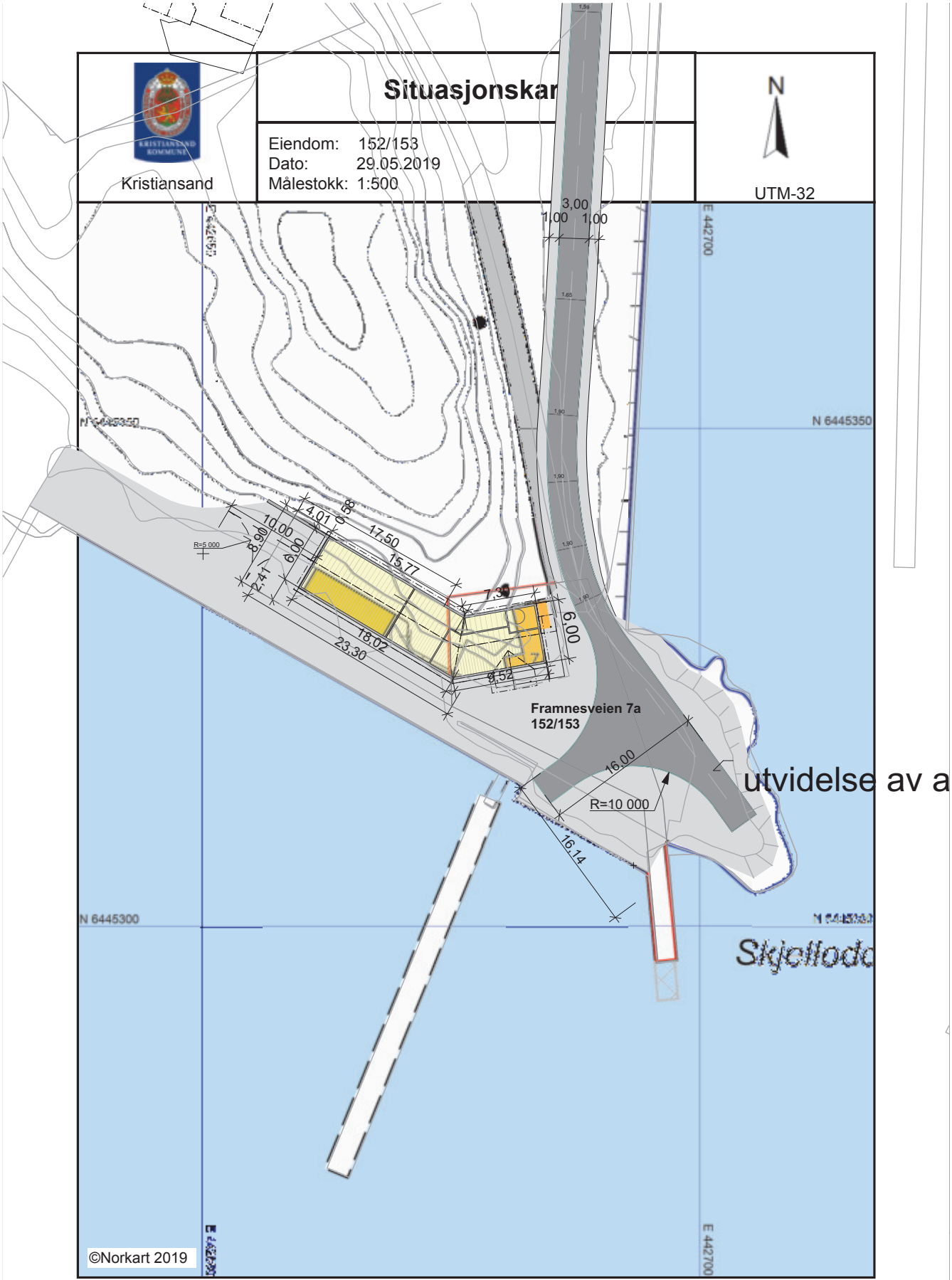
Dersom noe er uklart kan saksbehandler kontakte undertegnede på 97 67 46 27.

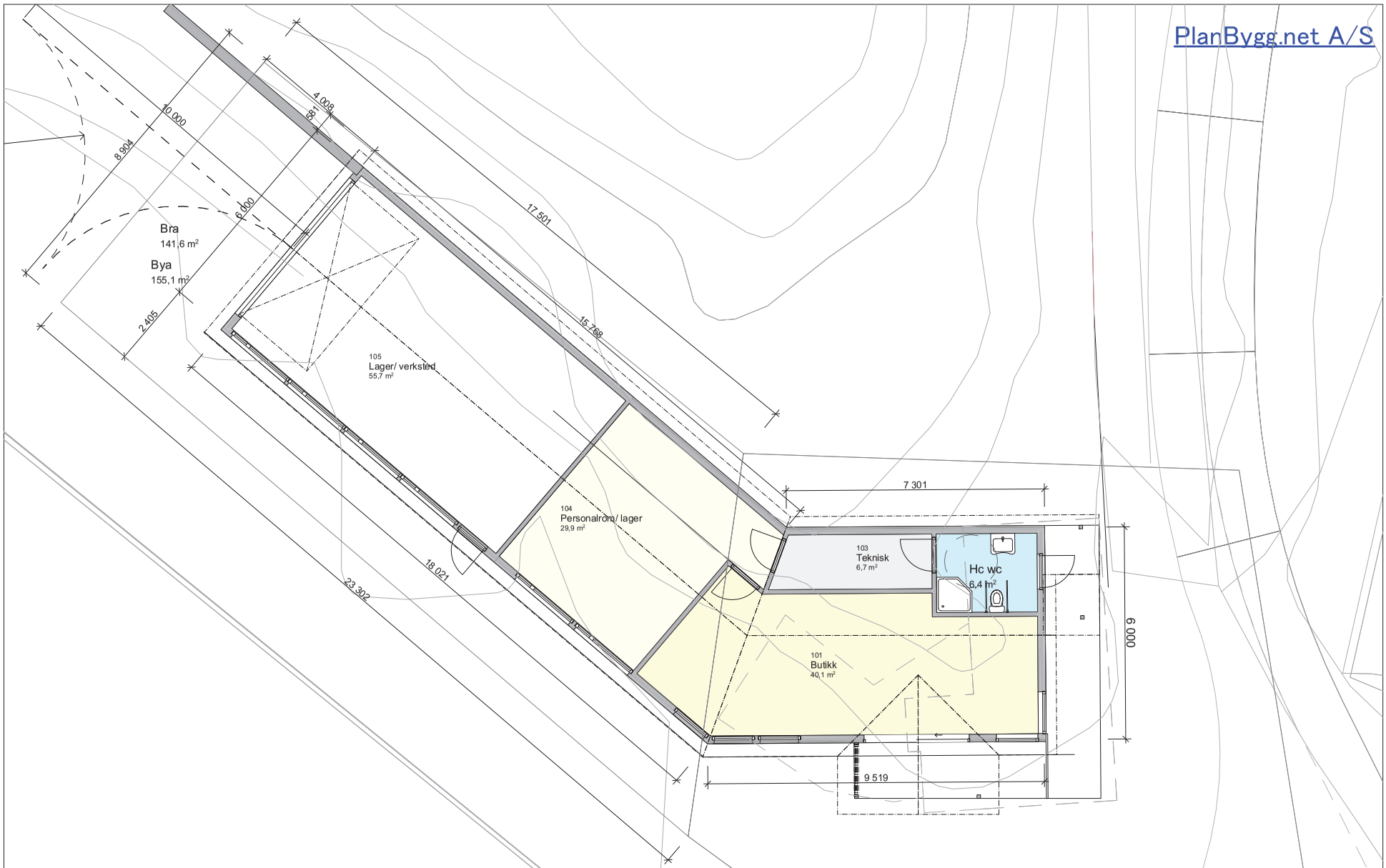
Med hilsen

ALEXANDER KARLSEN
Agder Byggconsult AS
Tlf.: 97 67 46 27

Kopi: Planbygg.net AS; post@planbygg.net

Situasjonskart
Kristiansand
Eiendom: 152/153
Dato: 16.01.2019
Målestokk: 1:500
N
UTM-32
152/148
149499
264436
Framnesveie
20.17
3.30
21149
152/151
152/152
3,00
1,00
1,00
17.50
15.77
10.00
8.00
7.41
15.02
23.30
6.52
7.3
6.00
Framnesveien 7a
152/153
16.00
R=10 000
16.14
utvidelse av asfalt
Kuholmsbukta
Skjetlodden
©Norkart 2019


Situasjonskar
Kristiansand
Eiendom: 152/153
Dato: 29.05.2019
Målestokk: 1:500
N
UTM-32
3,00
1,00
1,00
E 442700
N 6445350
N 6445300
R=5 000
8,90
10,00
4,01
0,88
17,50
15,77
6,00
2,41
7,30
6,00
18,02
23,30
9,52
Framnesveien 7a
152/153
16,00
R=10 000
16,14
utvidelse av a
Skjellodd
©Norkart 2019



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
D		Revidert ny vei og snuhammer	29.05.19			
C		inntegnet ny vei	06.03.19			
B		Rev tomte areal	06.07.18			
A		Rev wc og vindu, samt størrelse på lager	24.04.18			

Ny Marina

Kuholmen Marina - Allan Classon

Framnesveien 7A Kristiansand

Gnr./Bnr.
152/153

Fase:
Nabovarsel

Tegning:
Plan 1. Etasje

Målestokk
1:100

Dato
28.03.18

ARK : Arkitekten din as

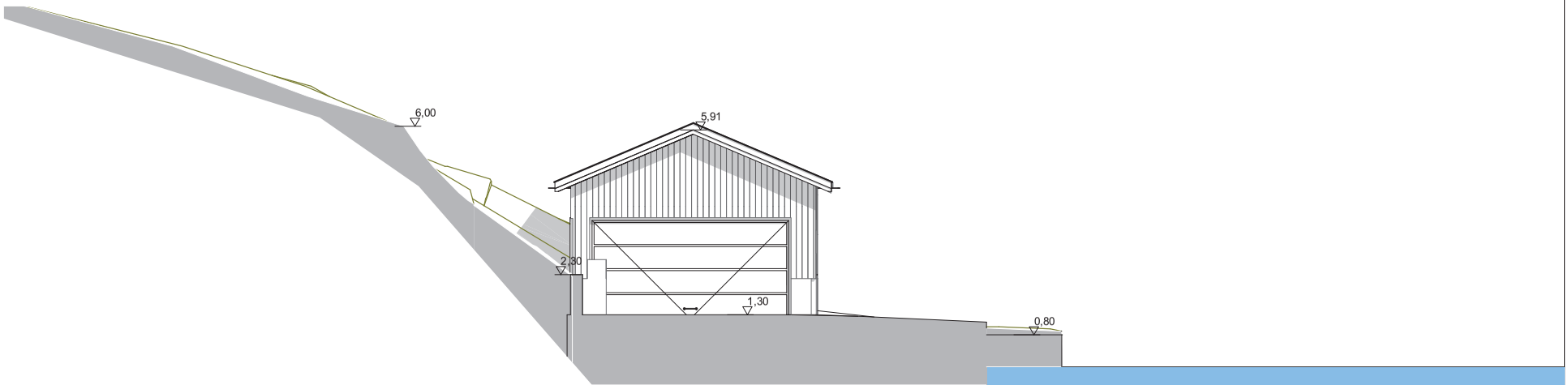
Konsul Christiansensvei 3
4616 Kristiansand
Tlf.: Tlf.: 941 78 009
post@planbygg.net

http://www.planbygg.net/

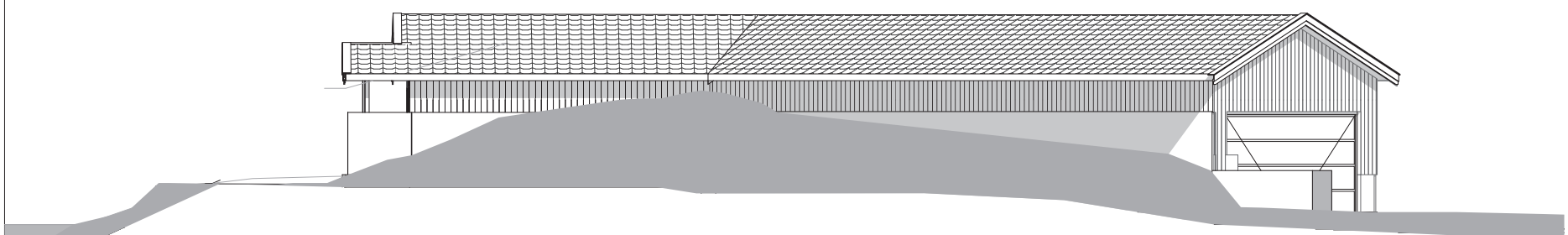
Filnavn: 2bertes. 11.04.19.pln

© Alle rettigheter tilhører utførende for tegningene, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten samtykke.

PlanBygg.net A/S



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
D		Revidert ny vei og snuhammer	29.05.19			
C		inntegnet ny vei	06.03.19			
B		Rev tomte areal	06.07.18			
A		Rev wc og vindu, samt størrelse på lager	24.04.18			

Ny Marina

Kuholmen Marina - Allan Classon

Framnesveien 7A Kristiansand

Gnr./Bnr.
152/153

Fase:
Nabovarsel

Tegning:
Fasade Nord og Vest

Målestokk
1:100

Dato
28.03.18

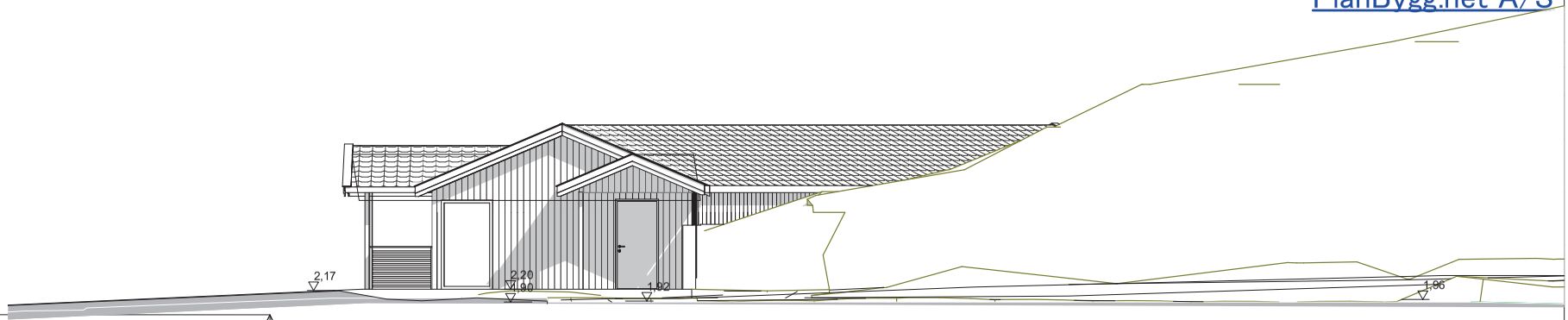
ARK : Arkitekten din as
Konsul Christiansensvei 3
4616 Kristiansand
Tlf.: Tlf.: 941 78 009
post@planbygg.net

http://www.planbygg.net/

Filnavn: 2bertes. 11.04.19.pln

@ Alle rettigheter tilhører utførende for tegningene, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten samtykke.

PlanBygg.net A/S



1:100 Fasade Øst

1:100 Fasade Sør

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
D		Revidert ny vei og snuhammer	29.05.19			
C		inntegnet ny vei	06.03.19			
B		Rev tomte areal	06.07.18			
A		Rev wc og vindu, samt størrelse på lager	24.04.18			

Ny Marina

Kuholmen Marina - Allan Classon

Framnesveien 7A Kristiansand

Gnr./Bnr.
152/153

Fase:
Nabovarsel

Tegning:
Fasade Sør og Øst

Målestokk
1:100

Dato
28.03.18

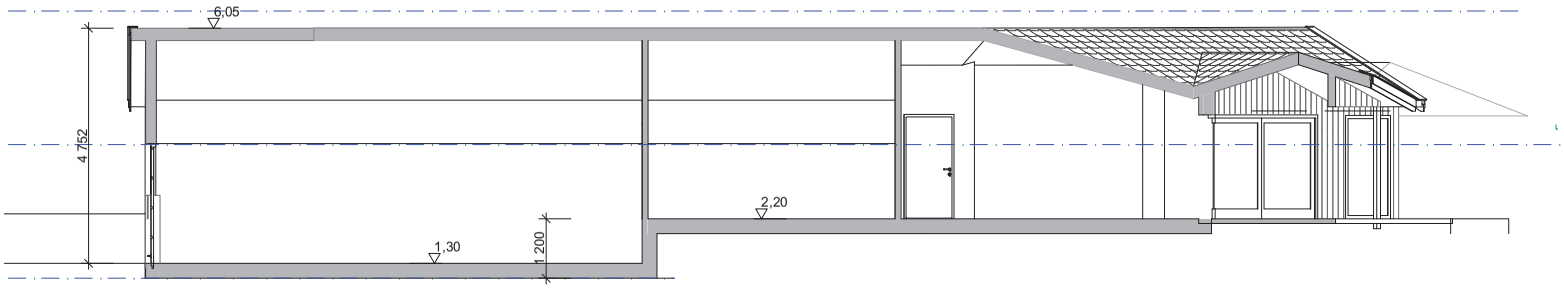
ARK : Arkitekten din as
Konsul Christiansensvei 3
4616 Kristiansand
Tlf.: Tlf.: 941 78 009
post@planbygg.net

http://www.planbygg.net/

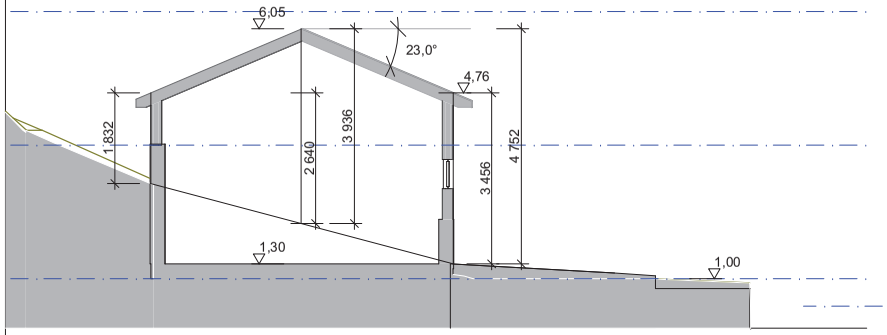
Filnavn: 2bertes. 11.04.19.pln

@ Alle rettigheter tilhører utførende for tegningene, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten samtykke.

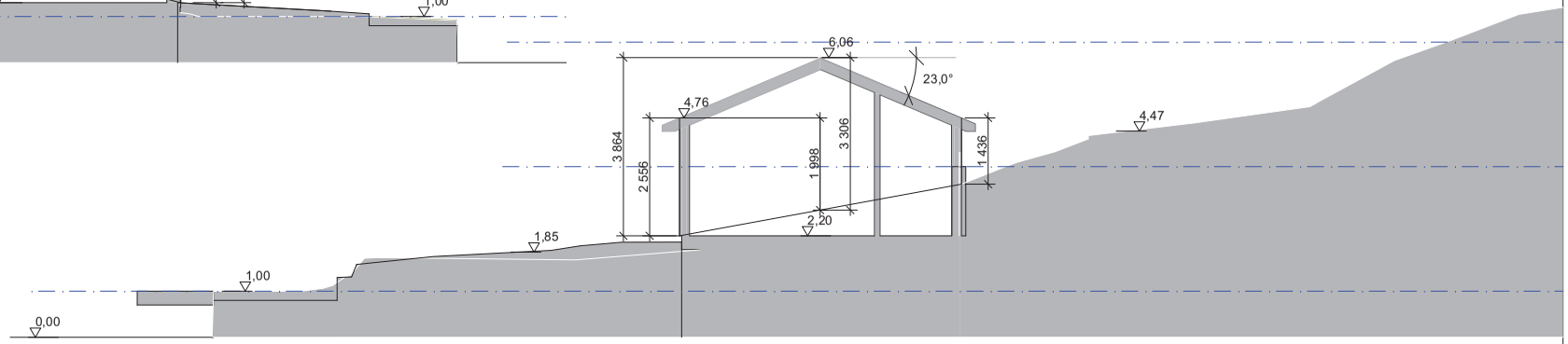
PlanBygg.net A/S



1:100 Snitt D



1:100 Snitt B



1:100 Snitt A

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
D		Revidert ny vei og snuhammer	29.05.19			
C		inntegnet ny vei	06.03.19			
B		Rev tomte areal	06.07.18			
A		Rev wc og vindu, samt størrelse på lager	24.04.18			

Ny Marina

Kuholmen Marina - Allan Classon

Framnesveien 7A Kristiansand

Gnr./Bnr.
152/153

Fase:
Nabovarsel

Tegning:
Snitt A og B

Målestokk
1:100

Dato
28.03.18

ARK : Arkitekten din as

Konsul Christiansensvei 3
4616 Kristiansand
Tlf.: Tlf.: 941 78 009
post@planbygg.net

http://www.planbygg.net/

Filnavn: 2bertes. 11.04.19.pln

@ Alle rettigheter tilhører utførende for tegningene, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten samtykke.

Kristiansand kommune

CONSULT GRUPPEN AS
Kjøita 37
4630 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-22/02149-14
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
14.05.2024

Framnesveien 7A - 152/153 - riving av eksisterende bygg og oppføring av ny bygg (serviceanlegg for småbåter) - purring på mangel i søknad

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	152 / 153 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	CONSULT GRUPPEN AS
Tiltakshaver:	KUHOLMEN MARINA ALLAN G CLASSON

Bygningsmyndigheten har i e-post datert 20.01.2023 etterlyst mangler i søknad om igangsettingstillatelse.

Vi kan pr. dags dato ikke se å ha mottatt etterspurte mangler. Dersom manglene dokumentasjon ikke er mottatt innen 14.06.2024 vil søknad om igangsettingstillatelse bli avsluttet uten ytterligere varsel.

Med hilsen

Håkon André Arnesen
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:
Sak BYGG-22_02149 - Framnesveien 7A - 152_153 - mangle i mottatt søknad

Kopi til:
KUHOLMEN MARINA ALLAN G CLASSON

Sikker digital post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers telefonnummer:
91770641

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

From: "Håkon Andre Arnesen"
Sent: Fri, 20 Jan 2023 16:14:42 +0200
To: "Alexander Karlsen" <alexander.karlsen@cgr.no>
Subject: Sak BYGG-22/02149 - Framnesveien 7A - 152/153 - mangle i mottatt søknad

Viser til søknad om igangsettingstillatelse mottatt 19.01.2023.

Det følger av mottatt søknad at det er forurensede jordmasser innenfor tiltaksområdet.
Av rammetillatelse følger det at «Resultatet fra undersøkelsene, evnt. tiltaksplan, skal sendes inn og godkjennes av by- og samfunnsenheten i Kristiansand kommune før gravearbeidet kan starte».

Vi ber om at det innsendes vedtak på godkjent tiltaksplan i tråd med krev stilt i rammetillatelsen før søknad om igangsettingstillatelse tas til behandling.

Søknad om igangsettingstillatelse stilles i bero frem til overnevnte er mottatt.

Håkon André Arnesen
Byggesaksbehandler, Plan- og bygg
Mobil: +47 917 70 641 | Sentralbord +47 38 07 50 00 | post.byutvikling@kristiansand.kommune.no
Besøksadresse: Rådhusgata 18
Post: Postboks 4, 4685 Nodeland

Kristiansand kommune

Kristiansand kommune

CONSULT GRUPPEN AS
Kjøita 37
4630 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-22/02149-6
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
20.09.2022

Framnesveien 7A - 152/153/0/0 - riving av eksisterende bygg og oppføring av ny bygg (serviceanlegg for småbåter) - vedtak - rammetillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	152 / 153 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	CONSULT GRUPPEN AS
Tiltakshaver:	KUHOLMEN MARINA ALLAN G CLASSON

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 21-4 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 21.07.2022 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter riving og oppføring av nytt bygg (serviceanlegg for småbåter) med tilhørende adkomstvei.

Andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ levegger/ boder etc. kan være søknadspliktige og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § 21-2, jf. SAK10 § 5-4, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Søknad om rammetillatelse for riving av eksisterende vakthytte med bygningsnummer 168272774 og oppføring av nytt bygg (serviceanlegg for småbåter) med tilhørende adkomstvei ble mottatt 21.07.2022.
BRA er oppgitt til 142 m².

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers telefonnummer:
91770641

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

BYA er oppgitt til 155 m^2.

Spesielle forhold:
Tidligere vedtak datert 26.08.2022 er gitt utsatt iverksetting frem til klage i sak «*846 E1 Mindre reguleringsendring, Roligheten, Fantholmen og Kuholmsbukta*» med kommunes saksnummer 2021034238 er avgjort.

Plan og bygg har i sak KLAGE-22/02638 mottatt det som vi oppfatter som en anmodning om å frafalle kommunens beslutning om utsatt iverksetting.

Ved en ny gjennomgang av plansaken (PLAN-21/03254/2021034238) og mottatte klager i plansaken har vi kommet til at det ikke i klagesaken fremkommer forhold som ikke er vurdert i forbindelse med behandling av mindre endring av planen. Det er således ikke forhold som tilsier at det er behov for å opprettholde beslutningen om utsatt iverksetting i byggesaken.

Det følger av forvaltningslovens § 35 at et forvaltningsorgan kan omgjøre eget vedtak uten at dette er påklaget. Den delen av vedtaket datert 26.08.2022 som omfatter utsatt iverksetting tas ut av vedtaket, og dette vedtaket erstatter vedtak datert 26.08.2022.

Historikk for eiendommen(e):
- Bensin og vakthytte er godkjent oppført i 1955.
- Tilbygg med kjemikalieklosett godkjent oppført i 1966.
- 60 meter kaimur på cote +0,9 meter er godkjent oppført i 1975.
- Byutviklingsstyret avslo i vedtak datert 20.06.1996 søknad om oppføring av marina/båtserviceanlegg.
  Vedtak:
  1. SØKNADEN ER IKKE I SAMSVAR MED GJELDENDE REGULERINGSPLAN OG BYUTVIKLINGSSTYRET FINNER IKKE GRUNNER NOK TIL Å KUNNE GODKJENNE ENDRING AV PLANEN.
  2. BYGGESAKEN BØR VEDLEGGES DEN PÅGÅENDE REGULERINGSENDRING OG VURDERES I STØRRE SAMMENHENG.
  3. I DEN FORBINDELSE BØR VELFORENINGEN OG ANDRE BERØRTE PARTER INVITERES TIL Å DELTA I PLANPROSESSEN.
- Reguleringsplan for Roligheten, Fanteholmen og Kuholmsbukta, godkjent av Bystyret i møte 12.06.2002.
- Forhåndskonferanse avholdt 19.11.2013.
- Forhåndskonferanse avholdt 08.10.2014.
- Plan-, bygg- og oppmålingsetaten fattet den 12.02.2015 vedtak om avslag på søknad om bruk av husvogn til servicebygg. Avslaget ble påklaget og ble i vedtak datert 28.09.2015 opphevet av Fylkesmannen i Vest-Agder.
- Forlengelse av eksisterende brygge, godkjent i vedtak datert 15.02.2017.
- Tiltakshaver trakk den 29.01.2018 søknad om oppføring av servicebygg/marina mottatt av kommunen den 19.02.2017.
- Forhåndskonferanse avholdt 06.03.2018.
- Plan-, bygg- og oppmålingsetaten avviste den 24.08.2018 søknad om serviceanlegg/marina mottatt 26.04.2018 på bakgrunn av at tiltakshaver ikke hadde de privatrettslige rettigheter som det omsøkte tiltaket var avhengig av.
- Plan-, bygg- og oppmålingsetaten fattet i vedtak datert 16.09.2019 rammetillatelse og dispensasjon for riving og oppføring av marina/servicebygg, samt vei med tilhørende snuplass.
- Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vedtak av 16.09.2019 ble i vedtak av 06.03.2020 opphevet av Fylkesmannen i Agder. Saken ble sendt i retur til kommunen for ny behandling.
- Plan- og bygg fattet i vedtak datert 29.01.2021 rammetillatelse og

dispensasjon for riving og oppføring av marina/servicebygg, samt vei med tilhørende snuplass.
- Plan- og bygg sitt vedtak av 29.01.2021 ble i vedtak av 03.06.2021 omgjort og således avslått av Statsforvalteren i Agder.

Spesielle forhold:
Royal impregnert kledning har per dags dato ikke produktgodkjennelse. Er det ønskelig å benytte trekledning av type Royal impregnert skjer dette på eget ansvar. Vi viser til vår hjemmeside for ytterligere informasjon:
https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/903f2ef1649e4cf7b16e0038352776d5/royalimpregnert-kledning-og-mb_fa.pdf

Gjeldende plangrunnlag:
Reguleringsplan for Roligheten, Fanteholmen og Kuholmsbukta. Godkjent av Bystyret i møte 12.06.2002, med mindre endring godkjent av By- og stedsutviklingsutvalget den 16.06.2022. Formål: Kombinert bebyggelse og anleggsområde samt kjøreveg

Byggetomten/eksisterende forhold:
De omsøkte arealene er i dag brygger og tankanlegg med adkomstvei via Framnesveien. Det er pr i dag oppført en mindre vakthytte i tilknytning til tankanlegget.

Øvrige arealer er harde flater, med fjell i dagen og vegetasjon mot nord.

Naturmangfoldloven:

Etter Naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i §§ 8 til 12 i samme lov legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. Aktuelle kartdata er undersøkt og bygningsmyndigheten kan ikke finne kulturminner eller naturtyper innenfor tiltaksområdet. Området innerst i Kuholmsbukta (vest for tiltaksarealet) er registrert med naturtype strandeng og strandsump, området mot sør i sjø er registrert med marin naturtype ålegrassamfunn. Det er funnet forekomst av Makrellterne og Hettemåke (særlig stor forvaltningsinteresse) i området. Tiltakseiendommen er allerede bebygget, og regulert for omsøkt formål. Tiltakene vil ikke føre til videre inngrep som påvirker tilliggende naturtyper. Det vurderes derfor til at kunnskapsnivået er tilstrekkelig og at naturmangfoldet ikke vil bli berørt. I henhold til kartdatabasen (www.naturbase.no) er det ikke registrert vernede områder på eiendommen.

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk, jf. plan- og bygningsloven § 29-1 og 29-2. Nye

tiltak kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse.

Plan- og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 21.07.2022 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Bygget er gitt en dempet utforming i tre og betong, og vurderes til å være godt tilpasset området og bakenforliggende bebyggelse.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som ferdig gulv lager/verksted fastsettes til cote + 1,3, ferdig gulv kiosk/HC wc fastsettes til cote+ 2,2 og møne fastsettes til cote + 6,05 (NN2000).

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser.

Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører:

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivaretatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.
Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Avkjørsel:

Det etableres ny avkjørsel til eiendommen/tiltaket iht. reguleringsplanen. Eksisterende adkomst skal stenges i plangrense mot boligbebyggelsen. Dagens vei fjernes og revegeteres, og terreng skal tilbakeføres i samarbeid med parkvesenet før brukstillatelse kan gis. Plassering og utforming av veibom må gjøres i samarbeid med parkvesenet og ingeniørvesenet.

Parkering og uteareal:

Det skal i tråd med reguleringsbestemmelsene ikke tilrettelegges for parkering i forbindelse med nytt servicebygg, brygge eller vei.

Fjernvarme:

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsgrense for fjernvarme, og det er tilknytningsplikt, jf. pbl §§ 27-5 jf. 11-9 nr. 5. Bygningen skal i sin helhet utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann. Ta kontakt med Agder Energi Varme AS aev@ae.no for å inngå avtale om tilknytning.

VA-tilkobling:

Det forutsettes at tilkobling til vann- og avløpsledning er godkjent av ingeniørvesenet, avd. abonnement, før det gis igangsettingstillatelse, jf. Pbl §§ 27-1 og 27-2. Behov for oljeutskiller og påslippstillatelse må avklares med ingeniørvesenet.

Eiendomsforhold:

Rettighet til å disponere areal er avklart med Kristiansand Eiendom i e-post. Det fremgår her blant annet at «*Bygget som vises går noe utover arealet som er avtalt her, men er i tråd med reguleringsplanen og vi aksepterer derfor dette. Vi vil oppdatere festeavtalen.*»

Overvann:

Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret, jf. pbl § 27-2, siste ledd.

Protester/bemerkninger:

Søknaden er vedlagt totalt tre nabomerknader.

Merknad fra Harald Arntsen – Framnesveien 2

- *Kan Kristiansand kommune virkelig gjøre en slik endring av reguleringsplanen når det foreligger en konflikt / uavklarte momenter?*
- *Hvordan kan kommunen akseptere en ny, massiv adkomstvei på et allment grøntområde som benyttes til rekreasjon?*
- *Det planlagte bygget krever omfattende sprenging / masseuttak og vil gjøre uopprettelig skade i dette sårbare miljøet i strandsonen.*
- *Hvordan kan kommunen gå inn for helårsdrift av en Marina som ligger plassert der kommunen IKKE ønsker småbåter/trafikk i vinterhalvåret? (Ref brev-utsendt til båteierne).*
- *Anlegget er fullstendig udefinert som «Marina». Dette fremstår som et serveringslokale til fri avbenyttelse uten nødvendige tilhørende fasiliteter – verken for servering eller til reparasjon av små båtmotorer – noe som er uforståelig og i alle fall ikke er bærekraftig.*
- *Det savnes planer for strømlading, septiktømming, drivstoff-fylling eller øvrige fasiliteter som inngår i et «Marina-konsept».*
- *Dette bygget (tegningene) er endret i proporsjoner (jfr tegninger lagt frem under befaringen) og gir et ukorrekt bilde.*
- *Kan dette prosjektet plutselig bli endret til annet formål, i og med alle «brister» som er oppdaget og fremkommet i forbindelse med planene gjennom mange år?*
- *Kommunen MÅ lage en ny regulering for Kuholmen/Bertes/Roligheden-området som helhet.*

Merknad fra Matthias Hermann Fischer – Framnesveien 7

Høyden på bygget som er søkt inn vil bety at vesentlige deler av sjøutsikten sett fra vårt hus vil forsvinne og vil forringe verdien av vår eiendom. Dette gjelder spesielt delen av bygget som ligger lengst inn i bukta. Vi ber derfor om at denne delen

(verksted / lager) av bygget senkes til kote 5 meter. Dette vil også gjøre at bygget glir bedre inn i omgivelsene.

Vi vil også bemerke at kommunen eller tiltakshaver ikke har merket opp høyder eller siktlinjer i forhold til andre naboer i noen del av søknader og ber derfor kommunen innhente korrekt informasjon i form av oppmålte høyder og befaring før det gjøres en beslutning på dette.

Merknad fra Bjørn Arnt Wiik – Framnesveien 9
Høyst uklart hvilke behov Marina skal dekke.
Iflg. dagens tiltakshaver er det ikke aktuelt med motor-/båtverksted. Man står da igjen med serveringsted og salg av drivstoff. Dette er høyst sesongbetont og rettferdiggjør ikke anleggelse av ny bilvei i naturområdet langs sjøen.

Foreslår derfor at man i første omgang utsetter veiprosjektet inntil eventuelt behov for ny vei er utredet.

Videre er søknaden vedlagt kopi av klage på mindre endring av reguleringsplanen. Klagen er innsendt at Harald Arntsen, Bjørn Wiik, Matthias Fischer, Ånund Robstad, Hans G Hoff og Leif Emanuelsen. Byggesak oppfatter at klagen er vedlagt søknaden som informasjon om at den mindre reguleringsendringen er påklaget. Alle de påtegnede på klagen vil få kopi av dette vedtaket.

Ansvarlig søker/tiltakshavers kommentar til protester:
Ansvarlig søker skriver i søknaden at tiltakshaver ikke kan se at merknadene er spesielt relevante, og lar det derfor være opp til kommunen å vurdere dette i saksbehandlingen.

Plan og byggs kommentarer til protester:

Eiendommen er regulert, og det er godkjent en mindre reguleringsendring som omfatter tiltakseiendommen. Tiltakshaver har et rettskrav på å få godkjent tiltak som er i tråd med plan og bestemmelser. Plan og bygg kan ikke se at det i nabomerknaden fremkommer forhold som tilsier at det omsøkte tiltaket er i strid med plan og bestemmelser.

Det er videre ikke anledning til å foreta en omkamp på reguleringsplanen i forbindelse med behandling av byggesaken på eiendommen.

Uttalelser fra annen myndighet:

Tidligere søknader har vært forelagt parkvesenet og ingeniørvesenet for uttalelse. Videre har parkvesenet og ingeniørvesenet vært involvert i nå godkjente mindre endring av reguleringsplanen. Omsøkt tiltak er i tråd med reguleringsplanen med bestemmelser (etter mindre endring), og er på bakgrunn av dette ikke sendt for uttalelse.

De forhold som fremgår av reguleringsplanen med bestemmelser som omhandler sektormyndigheters saksområder må være ivaretatt før tiltaket kan tas i bruk.

Aktsomhet:

Før det gis igangsettingstillatelse må det gjennomføres undersøkelser for å klarlegge om det er forurensning i grunnen, jf. forurensingsforskriften kap. 2., eller om det er fare for sulfidholdige bergarter. Undersøkelsene skal utføres av uavhengig foretak med faglig kompetanse. Resultatet fra undersøkelsene, evnt. tiltaksplan, skal sendes inn og godkjennes av by- og samfunnsenheten i Kristiansand kommune før gravearbeidet kan starte.

Plan- og bygningssjefens samlede vurdering:

Det omsøkte tiltaket vurderes å være i tråd med gjeldende reguleringsplan for området. Det er i forbindelse med opparbeidelse av området viktig at kyststi slik denne fremkommer i kommuneplanen ivaretas, slik at denne er farbar og trygg. Videre er det viktig at overgangen mellom nytt bygg og bakenforliggende friområdet er sikret.

Forhold til flomsikring må ivaretas i forbindelse med prosjektering av tiltaket og tydelig fremgå av erklæring om ansvarsretten og gjennomføringsplan.

Avfall:

Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK17 § 9-8.

Det er viktig at avfallet er sikret i byggeperioden, slik at det ikke kommer på avveie ved kraftig vind el. l.

Tiltaket kan igangsettes når ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan fattes når følgende vilkår er oppfylt:

1. Komplett søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. Godkjenning fra arbeidstilsynet må foreligge.
3. Bekreftelse på avtale om fjernvarme må innsendes.
4. Bekreftelse på oppdatert festeavtale må sendes inn.

Det minnes i tillegg om at søknad om arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal sendes ingeniørvesenet. Meldingen skal godkjennes av ingeniørvesenet, avd. abonnement. Kopi av godkjent søknad for utvendig og innvendig VA skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse for å vise at krav i pbl §§ 27-1 og 27-2 er oppfylt.

Gyldighet:

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl. § 21-9. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gebyr:

Tiltaket er gebyrbelagt i tidligere behandling av saken. Det ilegges derfor ikke gebyr ved denne behandlingen.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

Har du/dere spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler Håkon André Arnesen på tlf. 917 70 641 eller på e-post hakon.andre.arnesen@kristiansand.kommune.no

Med hilsen

Arne Kjell Brunes	Håkon André Arnesen
Byggesaksleder	Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:
Site plan
Tegning ny fasade
Tegning ny plan
Tegning nytt snitt

Kopi til:
KUHOLMEN MARINA ALLAN G CLASSON
Hans Gudmund Hoff
Aanund Egil Robstad
Harald Arnt Arntsen
Kirsten Sola
Bjørn Arnt Wik
Matthias Hermann Fischer
Uni Wik
Kari Arntsen
Leif Emanuelsen

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan
Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?
Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat
Klagen skal sendes til:
Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen
Du må presisere:

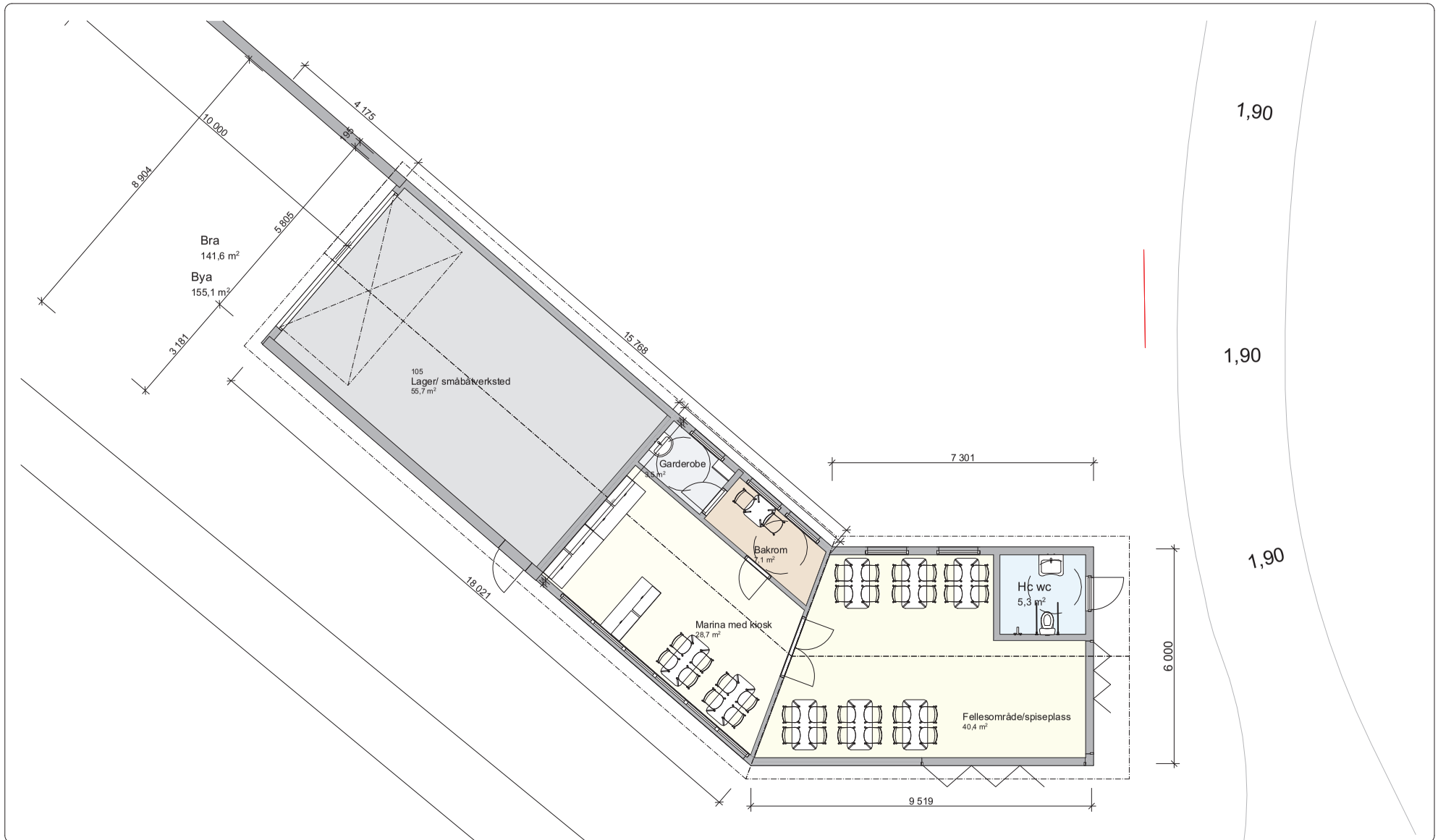
- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til Plan og bygg. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med Plan og bygg vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan og bygg senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



CONSULT GRUPPEN

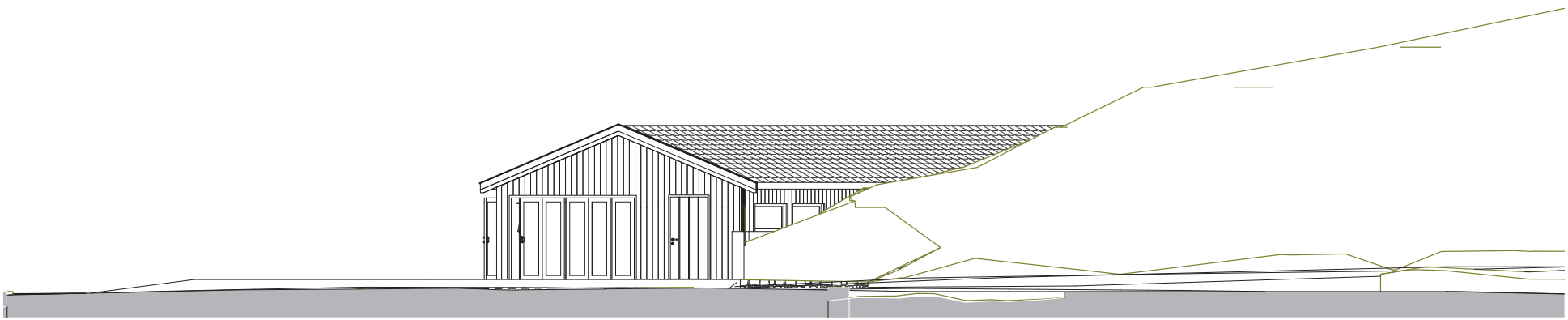
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Copyright ©- Consult Gruppen
Tegninger og modeller er beskyttet av Lov om opphavsrett til åndsverk (åndsverkloven).

○ ARK
○ RIB
○ RIBr
○ RIV
○ Annet

Consultgruppen as

Tiltakshaver	Kuholmen Marina - Allan Classon
Fase	Rammesøknad
Dato	17.11.20
Prosjektnavn	Ny Marina/ verksted
Prosjektnummer	200069
Tegningsnavn	Plan 1. Etasje
Tegningsnummer	13
Adresse	Framnesveien 7 A, Kristiansand 4630 Norge
Gnr./Bnr.	152/153
Format	A3
Mål	1:100
Sign.	
Kontr.	
Godkj.	
Rev.	



Fasade Øst

CONSULT GRUPPEN

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

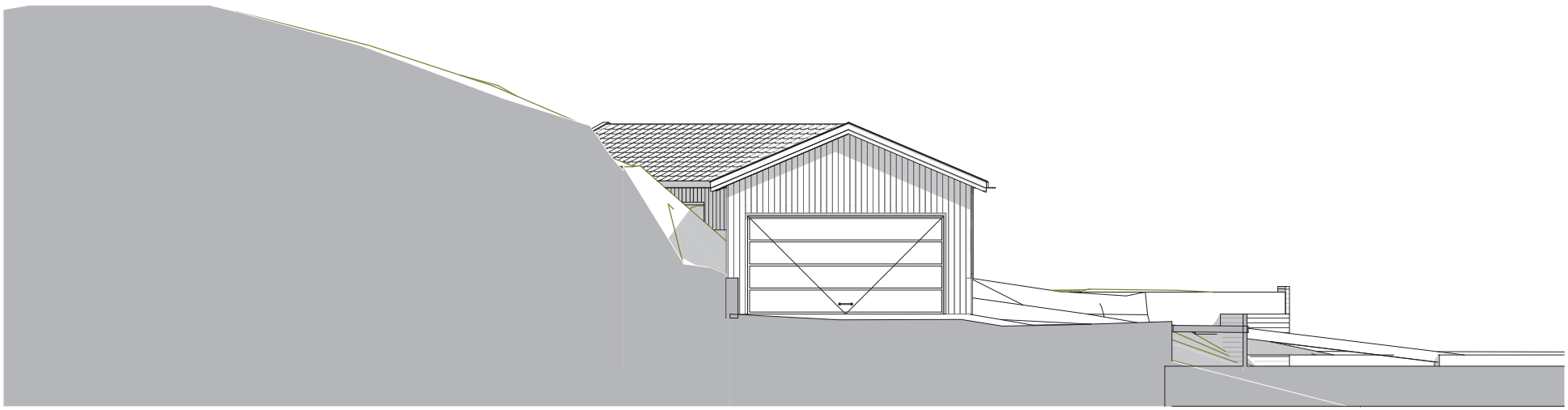
Copyright ©- Consult Gruppen
Tegninger og modeller er beskyttet av Lov om opphavsrett til åndsverk (åndsverkloven).

○ ARK
○ RIB
○ RIBr
○ RIV
○ Annet

Consultgruppen as

Tiltakshaver	Kuholmen Marina - Allan Classon
Fase	Rammesøknad
Dato	17.11.20
Prosjektnavn	Ny Marina/ verksted
Prosjektnummer	200069
Tegningsnavn	16 Fasade Øst
Tegningsnummer	18
Adresse	Framnesveien 7 A Kristiansand 4630 Norge
Gnr./Bnr.	152/153

Format	Mål	Sign.	Kontr.	Godkj.	Rev.
A3	1:100				



Fasade Vest

1:100

CONSULT GRUPPEN

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

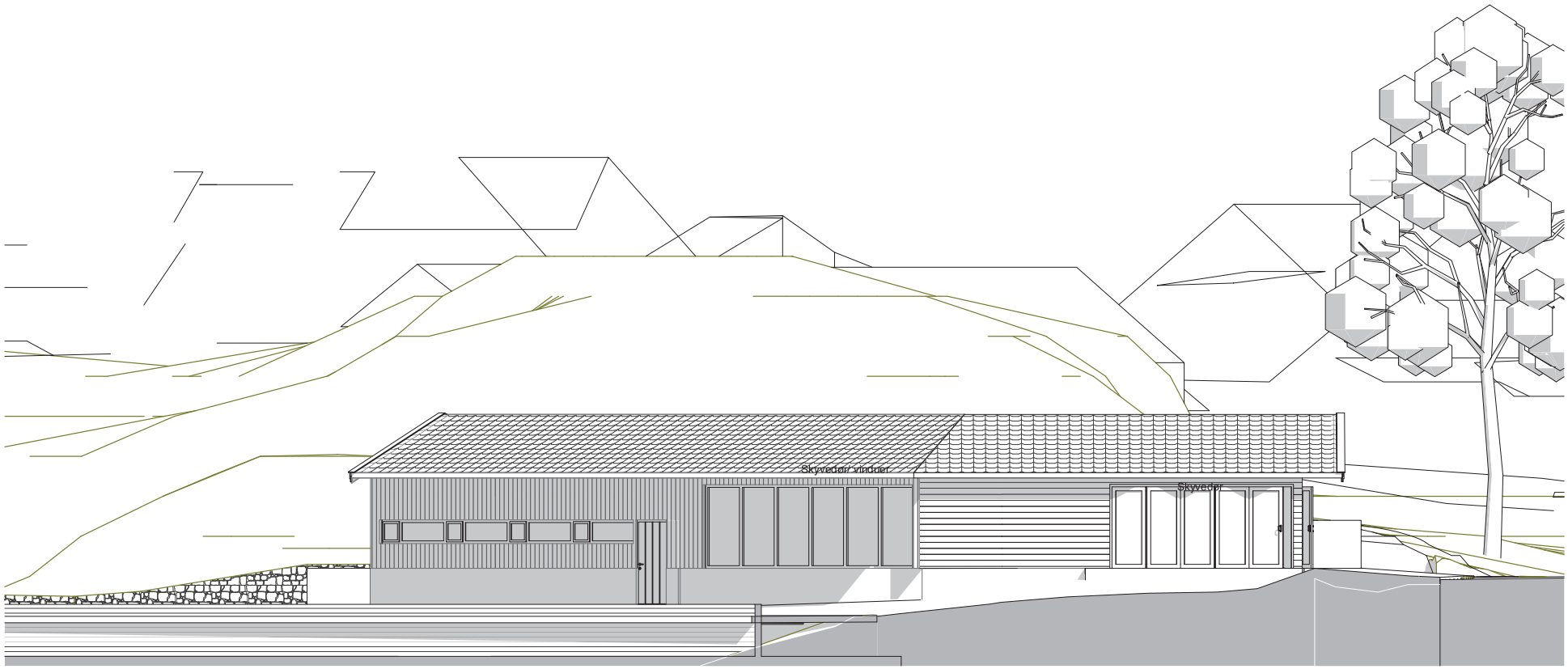
Copyright ©- Consult Gruppen
Tegninger og modeller er beskyttet av Lov om opphavsrett til åndsverk (åndsverkloven).

○ ARK
○ RIB
○ RIBr
○ RIV
○ Annet

Consultgruppen as

Tiltakshaver	Kuholmen Marina - Allan Classon
Fase	Rammesøknad
Dato	17.11.20
Prosjektnavn	Ny Marina/ verksted
Prosjektnummer	200069
Tegningsnavn	15 Fasade Vest
Tegningsnummer	19
Adresse	Framnesveien 7 A Kristiansand 4630 Norge
Gnr./Bnr.	152/153

Format	Mål	Sign.	Kontr.	Godkj.	Rev.
A3	1:100				



Fasade Sør

1

CONSULT GRUPPEN

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

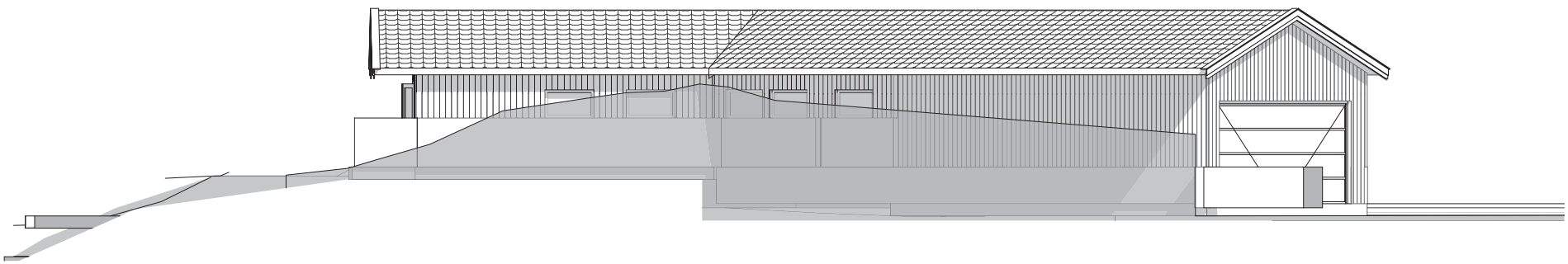
Copyright ©- Consult Gruppen
Tegninger og modeller er beskyttet av Lov om opphavsrett til åndsverk (åndsverkloven).

ARK
RIB
RIBr
RIV
Annet

Consultgruppen as

Tiltakshaver	Kuholmen Marina - Allan Classon
Fase	Rammesøknad
Dato	17.11.20
Prosjektnavn	Ny Marina/ verksted
Prosjektnummer	200069
Tegningsnavn	14 Fasade Sør
Tegningsnummer	20
Adresse	Framnesveien 7 A Kristiansand 4630 Norge
Gnr./Bnr.	152/153

Format	Mål	Sign.	Kontr.	Godkj.	Rev.
A3	1:100				



Fasade Nord

CONSULT GRUPPEN

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

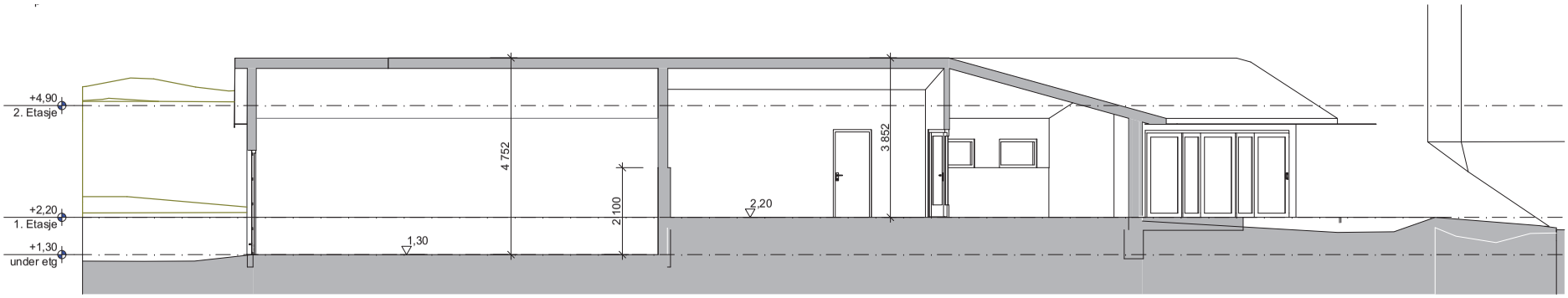
Copyright ©- Consult Gruppen
Tegninger og modeller er beskyttet av Lov om opphavsrett til åndsverk (åndsverkloven).

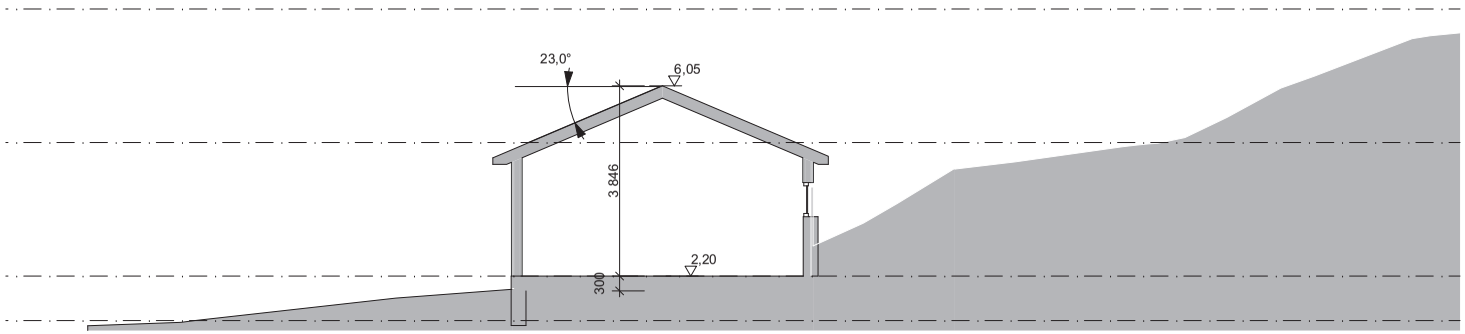
ARK
RIB
RIBr
RIV
Annet

Consultgruppen as

Tiltakshaver	Kuholmen Marina - Allan Classon
Fase	Rammesøknad
Dato	17.11.20
Prosjektnavn	Ny Marina/ verksted
Prosjektnummer	200069
Tegningsnavn	13 Fasade Nord
Tegningsnummer	21
Adresse	Framnesveien 7 A Kristiansand 4630 Norge
Gnr./Bnr.	152/153

Format	Mål	Sign.	Kontr.	Godkj.	Rev.
A3	1:100				





CONSULT GRUPPEN

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Copyright © - Consult Gruppen
Tegninger og modeller er beskyttet av Lov om opphavsrett til åndsverk (åndsverkloven).

ARK
RIB
RIBr
RIV
Annet

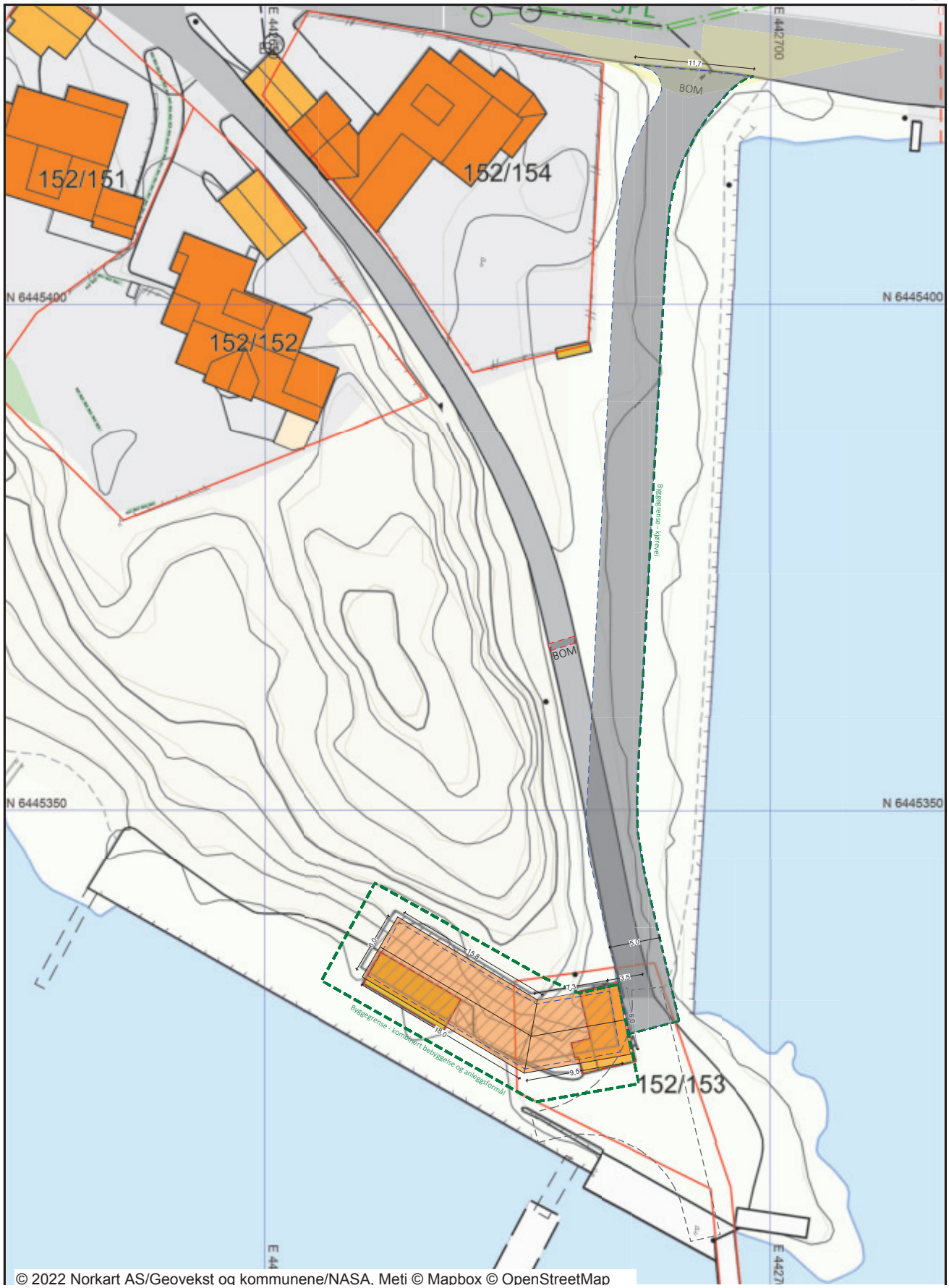
Consultgruppen as

Tiltakshaver	Kuholmen Marina - Allan Classon
Fase	Rammesøknad
Dato	17.11.20
Prosjektnavn	Ny Marina/ verksted
Prosjektnummer	200069
Tegningsnavn	Snitt A og B
Tegningsnummer	17
Adresse	Framnesveien 7 A, Kristiansand 4630 Norge
Gnr./Bnr.	152/153

Format	Mål	Sign.	Kontr.	Godkj.	Rev.
A3	1:100				

Framnesveien 7 A

Dato: 30.06.2022 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



© 2022 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Kristiansand kommune

STATSFORVALTEREN I AGDER
Postboks 504
4804 ARENDAL

Vår ref.:
KLAGE-22/02638-7
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
11.11.2022

Framnesveien 7A - 152/153 - klage på avvisning av krav om dekking av saksomkostninger

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	152 / 153 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	CONSULT GRUPPEN AS
Tiltakshaver:	KUHOLMEN MARINA ALLAN G CLASSON

Kommunens avvisning av krav om dekking av saksomkostninger i forbindelse med endring av beslutning om oppsettende virkning er påklaget av Advokatfirma Wigemyr & Co DA på vegne av tiltakshaver Kuholmen marina Allan G Classon.

Det er i mottatt klage vist til at det i medhold av forvaltningsloven § 36 kreves saksomkostninger for arbeid med klage på vedtak av 26.08.2022. Det vises til at det er klaget på vegne av tiltakshaver på den delen av vedtaket som omhandler utsatt iverksetting, og at tiltakshaver fikk medhold i klagen.

Plan og bygg v/byggesaksenheten kan ikke se at det fremkommer nye momenter i klagen som kan endre vårt vedtak.
Klagen oversendes for endelig klagebehandling.

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler saken etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

BAKGRUNN FOR SAKEN

Søknaden
Søknad om rammetillatelse for riving av eksisterende vakthytte med bygningsnummer 168272774 og oppføring av nytt bygg (serviceanlegg for småbåter) med tilhørende adkomstvei ble mottatt 21.07.2022.

Bakgrunn for klage
I brev dater 15.09.2022 har Advokatfirma Wigemyr & Co påklaget den delen av vedtaket der Plan og bygningssjefen har besluttet oppsettende virkning. Plan og

Sikker digital post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers telefonnummer:
91770641

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

bygningssjefen frafalt etter en ny vurdering beslutning om utsatt iverksetting, og sendte den 20.09.2022 ut nytt vedtak der beslutning om oppsettende virkning var tatt ut av vedtaket. Vedtaket datert 20.09.2022 ble sendt alle involverte i saken. Det følger av vedtaket at:

«*Tidligere vedtak datert 26.08.2022 er gitt utsatt iverksetting frem til klage i sak «846 El Mindre reguleringsendring, Roligheten, Fantholmen og Kuholmsbukta» med kommunes saksnummer 2021034238 er avgjort.*

Plan og bygg har i sak KLAGE-22/02638 mottatt det som vi oppfatter som en anmodning om å frafalle kommunens beslutning om utsatt iverksetting.

Ved en ny gjennomgang av plansaken (PLAN-21/03254/2021034238) og mottatte klager i plansaken har vi kommet til at det ikke i klagesaken fremkommer forhold som ikke er vurdert i forbindelse med behandling av mindre endring av planen. Det er således ikke forhold som tilsier at det er behov for å opprettholde beslutningen om utsatt iverksetting i byggesaken.

Det følger av forvaltningslovens § 35 at et forvaltningsorgan kan omgjøre eget vedtak uten at dette er påklaget. Den delen av vedtaket datert 26.08.2022 som omfatter utsatt iverksetting tas ut av vedtaket, og dette vedtaket erstatter vedtak datert 26.08.2022.»

Plan og bygg mottok den 10.10.2022 krav om dekking av saksomkostninger fra Wigemyr & Co DA. Kravet er på kr 15 656,25 for dekking av 6,5 timer for arbeid med klage på vedtak av 26.08.2022. Plan og bygningssjefen avviste i vedtak datert 14.10.2022 krav om dekking av saksomkostninger på bakgrunn av at det ikke er vedtaket som er påklaget, men en beslutning om utsatt iverksetting. Kravet er altså avvist på bakgrunn av at beslutning om utsatt iverksetting ikke er et vedtak, men en prosessledende beslutning. Det vises til vårt vedtak av 14.10.2022.

Plan- og bygningssjefens vedtak
Plan og bygningssjefen har i vedtak datert 26.08.2022 innvilget rammetillatelse for riving av eksisterende bygg og oppføring av nytt bygg (serviceanlegg for småbåter) i Framnesveien 7A. Vedtak om rammetillatelse ble gitt utsatt iverksetting i påvente av at klage på mindre endring av reguleringsplanen var endelig avgjort.

Etter anmodning fra Advokatfirmaet Wigemyr & Co har Plan og bygningssjefen vurdert at beslutningen om utsatt iverksetting kan tas ut av vedtaket. Nytt vedtak ble sendt alle parter i saken den 20.09.2022.

Klage
Plan og bygg mottok den 15.10.2022 en e-post fra Advokatfullmektig Åmund Mjåland hos Advokatfirma Wigemyr & Co DA der han i to punkter begrunner hvorfor han mener kommunen må dekke kostnader i tråd med fvl. § 36. I e-post datert 18.10.2022 ba plan og bygg om en tilbakemelding på om e-post av 15.10.2022 var å oppfatte som en kommentar til kommunens vedtak av 14.10.2022, eller som en klage på kommunens vedtak av 14.10.2022. Videre ba plan og bygg om at det ble innsendt spesifisert og datert timeliste på timer som kreves dekket. Plan og bygg fikk i e-post av 18.10.2022 tilbakemelding fra Åmund Mjåland. Han skriver i epost: «*Poenget med e-posten var at det ikke er rettslig grunnlag for å avvise å dekke sakskostnader ifbm. denne saken. Så det var ment som en kommentar/korrigering til deres brev.*

Se vedlagte timeliste på kostnader som kreves dekket. Det vises for øvrig til vår e-post av 10.10.2022.»

Plan og bygg mottok den 04.11.2020 klage på avslag på krav om saksomkostninger. Ut ifra e-post mottatt 15.10.2022, 18.10.2022 og klage mottatt 04.11.2022 vurderer vi disse som en klage på avvisningsvedtaket selv om det i brev datert 04.11.2022 er klaget på avslag. Vi vurderer at klagen går ut på følgende:

1. Forvaltningsloven § 36 gjelder ikke bare enkeltvedtak, men alle typer vedtak
2. I denne saken har ikke kommunen gjort en vurdering av oppsettende virkning etter klage isolert sett, men stilt et vilkår i et vedtak/enkeltvedtak. Dette ble endret etter klage og dialog.

Plan- og bygningssjefens vurdering
Vår vurdering av klagens anførsler er følgende:

1. Vi viser til at vedtak er en fellesbenevnelse på enkeltvedtak og forskrifter. Dette kommer frem i både juridisk litteratur og av norsk lovkommentar (note 19). Avgjørelsen om utsatt iverksetting er hverken enkeltvedtak eller forskrift, og faller dermed ikke inn under sekkebetegnelsen «vedtak». Dette kommer blant annet frem i norsk lovkommentar note 24.
2. Beslutning om utsatt iverksettelse er ikke et vilkår i vedtaket, men en beslutning. Det er for å gjøre saken oversiktlig for tiltakshaver, søker og andre brukere av byggesaksarkivet, valgt å ha beslutningen med i vedtaket. Selv om vi har valgt å ha beslutningen om utsatt iverksettelse i vedtaket, er ikke dette et vilkår for tillatelsen. Dette kommer også tydelig frem. Beslutning om utsatt iverksettelse kan skje når som helst i prosessen, men det er i denne saken vurdert det som hensiktsmessig at det skjedde samtidig som tillatelsen ble gitt. For å ivareta oversikt, og at alle parter i saken var tydelig informert om at beslutning om utsatt iverksetting var tatt ut av vedtaket ble nytt vedtak sendt alle involverte den 22.09.2022.
3. Siden utsatt iverksetting ikke er et vedtak, vurderer vi at det ikke er hjemmel for sakskostnader etter fvl. § 36.

Plan og bygningssjefen kan ikke se at det foreligger forhold som ikke er vurdert i vårt vedtak av 14.10.2022, og klage oversendes derfor endelig klagebehandling uten videre vurdering.

Med hilsen

Venke Moe	Arne Kjell Brunes
Plan- og bygningssjef	Byggesaksleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:
1. Søknad om rammetillatelse
2. Situasjonskart
3. Tegninger
4. Nabovarsel
5. Kvittering for nabovarsling
6. Nabomerknader

7. Vedtak om rammetillatelse datert 26.08.2022
8. Vedtak om rammetillatelse datert 20.09.2022
9. Klage vilkår om utsatt iverksetting mottatt 15.09.2022
10. Krav om dekking av saksomkostninger mottatt 10.10.2022
11. Avvisning av krav om dekning av sakskostnader datert 14.10.2022
12. E-postkorrespondanse vedrørende krav om dekking av sakskostnader
13. Klage på avslag på krav om saksomkostnader
14. Mindre endring av reguleringsplan
15. Reguleringsbestemmelser
16. Utsnitt av kommuneplanen
17. Statsforvalterens dokumentsjekkliste

Kopi til:
ADVOKATFIRMA WIGEMYR & CO DA
CONSULT GRUPPEN AS

Kopi til By- og stedsutviklingsutvalget

Statsforvalteren i Agder

Vår dato:	Vår ref.:
06.12.2022	2022/10044
Deres dato:	Deres ref.:
11.11.2022	KLAGE-22/02638-7

KRISTIANSAND KOMMUNE

Postboks 4
4685 NODELAND

Saksbehandler, innvalgstelefon
Gro Stensæter tlf.: 38176258

Foreløpig svar, orientering om saksbehandlingstid, gnr/bnr 152/153 – Framnesveien 7A.

Statsforvalteren viser til Kristiansand kommunes oversendelse av klage på avvisning av saksomkostningskrav, fremmet i forbindelse med klage på rammetillatelse. Saken ble oversendt hit for klagebehandling 11.11.2022.

Statsforvalteren har for tiden inntil 9 måneders saksbehandlingstid for klagesaker etter plan- og bygningsloven. Det er viktig at alle sakens dokumenter er oversendt, herunder utskrift av de arealplaner som vedrører saken. Hvis noe mangler, ber vi kommunen oversende det snarest.

Dersom det er behov for innhenting av nye opplysninger i saken, vil dere bli kontaktet. Vi ber samtidig om at vårt referansenummer 2022/10044 oppgis ved eventuelle henvendelser.

Med hilsen

Cate Pihlmann (e.f.)
rådgiver
Justis- og vergemålsavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

KUHOLMEN MARINA ALLAN G CLASSON	Kjempeveien 17	4631	KRISTIANSAND S
ADVOKATFIRMA WIGEMYR & CO DA	Postboks 716	4666	KRISTIANSAND S
CONSULT GRUPPEN AS	Kjøita 37	4630	KRISTIANSAND S

From: Jonas Arntsen
Sent: Thursday, February 13, 2020 9:34 AM
To: toringelarsen@hotmail.com
Subject: Framnesveien 7A - 152/153 - godkjent søknad om arbeid på vann- og avløpsavdelingen
Attachments: Søknad T.I Larsen Rørlegger AS- Framnesveien 7a.pdf

Hei.

Sender over behandlet søknad om arbeid på vann- og avløpsanlegg. Se vedlegg.

Med vennlig hilsen

Jonas Arntsen
Rådgiver abonnent | Ingeniørvesenet. Vann- og avløpsenheten

Telefon: (+47) 38 24 30 45 l Mobil: (+47) 478 36 862| Sentralbord (+47) 38 07 50 00
E-post: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no
Besøksadresse: Rådhusgata 26

Kristiansand kommune

Fra: Post <post@kristiansand.kommune.no>
Sendt: torsdag 2. januar 2020 12:20
Til: Post Byutvikling <post.byutvikling@kristiansand.kommune.no>
Emne: VS: Framnesveien 7 A

Fra: Tor Inge Larsen <toringelarsen@hotmail.com>
Sendt: torsdag 2. januar 2020 12.00
Til: Post <post@kristiansand.kommune.no>
Emne: Framnesveien 7 A

Vedlagt søknad om arbeid på vann- og avløpsanlegg. Framnesveien 7 A

Tor Inge

T.I.Larsen Rørlegger AS
Svingen 18
4628 Kristiansand
90837611

Kristiansand kommune

By- og stedsutvikling
Ingeniørvesenet – vann og avløpsenheten

Saksnr: 2020002976

BEHANDLET

”SØKNAD OM TILKNYTNING TIL OFFENTLIG VANN- OG AVLØPSNETT”

Dato: 13.02.2020

EIENDOM/BYGGESTED:

Adresse:	Gårdsnr:	Bruksnr:	Festenr:	Seksjonsnr:
Framnesveien 7A	152	153		

Abonnent:	E-post:
Kuholmen Marina v/Allan G Classon	

FORETAK:

Navn:	Adresse:	Postnr:
T.I Lasen Rørlegger AS	Svingen 18	4626
Telefonnr:	**E-post:**	**Poststed:**
97674627	toringelarsen@hotmail.com	Kristiansand

SØKNADEN GJELDER:

Utvendig rørarbeid:	**X**	**Innvendig rørarbeid:**	**X**

SØKNADEN ER:

Godkjent
med følgende kommentarer:

Følgende skal være vedlagt ferdigmelding:

- Enkel overvannsberegning m/ skisse for overvannshåndtering
- Overvann skal håndteres på egen eiendom, ved infiltrasjon i grunn skal det monteres sandfangskum
- Situasjonsplan med innmålt påkoblingspunkt, røranlegg etc. samt foto.
- Koordinatinnmåling/ Sosifil av utvendig utført arbeid
- Innmålte bunnledninger
- Ferdig utfylt vannmålerskjema

Det må i tillegg søkes til bygningsmyndigheten når tiltaket er søknadspliktig i henhold plan- og bygningsloven.
Søknaden er kun behandlet i henhold til Kristiansand kommunes Sanitærbestemmelser vedtatt av bystyret 28. november 2019.

Saksbehandler:	Telefon:	E-post:
Jonas Arntsen	38243045	Jonas.arntsen@kristiansand.kommune.no

Kristiansand kommune

By- og stedsutvikling
Ingeniørvesenet – vann og avløpsenheten

Saksnr: 2020002976

BEHANDLET

”SØKNAD OM TILKNYTNING TIL OFFENTLIG VANN- OG AVLØPSNETT”

Dato: 13.02.2020

EIENDOM/BYGGESTED:

Adresse:	Gårdsnr:	Bruksnr:	Festenr:	Seksjonsnr:
Framnesveien 7A	152	153		

Abonnent:	E-post:
Kuholmen Marina v/Allan G Classon	

FORETAK:

Navn:	Adresse:	Postnr:
T.I Lasen Rørlegger AS	Svingen 18	4626
Telefonnr:	**E-post:**	**Poststed:**
97674627	toringelarsen@hotmail.com	Kristiansand

SØKNADEN GJELDER:

Utvendig rørarbeid:	**X**	**Innvendig rørarbeid:**	**X**

SØKNADEN ER:

Godkjent
med følgende kommentarer:

Følgende skal være vedlagt ferdigmelding:

- Enkel overvannsberegning m/ skisse for overvannshåndtering
- Overvann skal håndteres på egen eiendom, ved infiltrasjon i grunn skal det monteres sandfangskum
- Situasjonsplan med innmålt påkoblingspunkt, røranlegg etc. samt foto.
- Koordinatinnmåling/ Sosifil av utvendig utført arbeid
- Innmålte bunnledninger
- Ferdig utfylt vannmålerskjema

Det må i tillegg søkes til bygningsmyndigheten når tiltaket er søknadspliktig i henhold plan- og bygningsloven.
Søknaden er <u>kun</u> behandlet i henhold til Kristiansand kommunes Sanitærbestemmelser vedtatt av bystyret 28. november 2019.

Saksbehandler:	Telefon:	E-post:
Jonas Arntsen	38243045	Jonas.arntsen@kristiansand.kommune.no

Kristiansand kommune

By- og stedsutvikling

T.I. Larsen Rørlegger AS
Att: Larsen Tor Inge
Svingen 18
4628 KRISTIANSAND S

Saksnr: 2022/32129
Dato: 18.10.22

BEHANDLET

Søknad om vann- og avløpsarbeid

EIENDOM/BYGGESTED:

Adresse:	Gårdsnr:	Bruksnr:	Festenr:	Seksjonsnr:
Framnesveien 7a	152	153		
Abonnent: #EIER_NAVN#				

FORETAK:

Navn:	Adresse:	Postnr:
T.I. Larsen Rørlegger AS	Svingen 18	4628
Telefonnr:	E-post:	Poststed: KRISTIANSAND S

SØKNADEN GJELDER:

Utvendig rørarbeid:	X	Innvendig rørarbeid:	X

SØKNADEN ER GODKJENT.

Viser til tidligere godkjenning jf. VA sak : 2020002976

- Tilkobling på utlagt stikkledning (50mm) i VK godtas ikke - Vannledningen anbores på hovedledning *ved* VK.
- Spillvannspumpeledning må ledes inn på egen trykkavlastningskum (privat) før tilkobling til kommunal nett, tilkobling på hovedavløpsledning utføres med grenrør.
- Vannmålersøknad sendes inn via entreprenørportalen.

Det må i tillegg søkes til Plan- og bygningsetaten når tiltaket er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven.

Denne søknaden er <u>kun</u> behandlet i henhold til Kristiansand kommunes sanitærbestemmelser vedtatt av bystyret 28. november 2019.

Saksbehandler Jonas Arntsen	

Vedlegg

2020002976-2 Søknad T.I Larsen Rørlegger AS- Framnesveien 7a 266402_1_1 (1).PDF

From: "Håkon Andre Arnesen"
Sent: Fri, 20 Jan 2023 16:14:42 +0200
To: "Alexander Karlsen" <alexander.karlsen@cgr.no>
Subject: Sak BYGG-22/02149 - Framnesveien 7A - 152/153 - mangle i mottatt søknad

Viser til søknad om igangsettingstillatelse mottatt 19.01.2023.

Det følger av mottatt søknad at det er forurensede jordmasser innenfor tiltaksområdet.
Av rammetillatelse følger det at «Resultatet fra undersøkelsene, evnt. tiltaksplan, skal sendes inn og godkjennes av by- og samfunnsenheten i Kristiansand kommune før gravearbeidet kan starte».

Vi ber om at det innsendes vedtak på godkjent tiltaksplan i tråd med krev stilt i rammetillatelsen før søknad om igangsettingstillatelse tas til behandling.

Søknad om igangsettingstillatelse stilles i bero frem til overnevnte er mottatt.

Håkon André Arnesen
Byggesaksbehandler, Plan- og bygg
Mobil: +47 917 70 641 | Sentralbord +47 38 07 50 00 | post.byutvikling@kristiansand.kommune.no
Besøksadresse: Rådhusgata 18
Post: Postboks 4, 4685 Nodeland

Kristiansand kommune

Kristiansand kommune

CONSULT GRUPPEN AS
Kjøita 37
4630 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-22/02149-14
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
14.05.2024

Framnesveien 7A - 152/153 - riving av eksisterende bygg og oppføring av ny bygg (serviceanlegg for småbåter) - purring på mangel i søknad

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	152 / 153 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	CONSULT GRUPPEN AS
Tiltakshaver:	KUHOLMEN MARINA ALLAN G CLASSON

Bygningsmyndigheten har i e-post datert 20.01.2023 etterlyst mangler i søknad om igangsettingstillatelse.

Vi kan pr. dags dato ikke se å ha mottatt etterspurte mangler. Dersom manglene dokumentasjon ikke er mottatt innen 14.06.2024 vil søknad om igangsettingstillatelse bli avsluttet uten ytterligere varsel.

Med hilsen

Håkon André Arnesen
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:
Sak BYGG-22_02149 - Framnesveien 7A - 152_153 - mangle i mottatt søknad

Kopi til:
KUHOLMEN MARINA ALLAN G CLASSON

Sikker digital post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers telefonnummer:
91770641

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

From: "Håkon Andre Arnesen"
Sent: Tue, 18 Jun 2024 11:52:17 +0200
To: "'Solveig Løhaugen'" <sl@wigemyr.no>
Cc: "cecilieholst.h@gmail.com" <cecilieholst.h@gmail.com>
Subject: Sak Bygg - 22/02149 - Framnesveien 7A, Kuholmen marina - svar på henvendelse

Det vises til e-post mottatt 12.06.2024.

Vi beklager sen tilbakemelding.

Bygningsmyndigheten kan ikke se at det er hensiktsmessig å stille mottatt søknad om igangsettingstillatelse i bero frem til en fremtidig ny eier ønsker å gå videre med søknaden om igangsettingstillatelse.
Mottatt søknad er ikke komplett, og er videre ikke fristavbrytende for gyldigheten av rammetillatelse datert 20.09.2022.

Vi avslutter som tidligere varslet mottatt søknad om igangsettingstillatelse.
Ny søknad om igangsettingstillatelse kan innsendes når denne ivaretar vilkår stilt i rammetillatelsen.

Denne e-posten blir lagt inn på saken.

Håkon André Arnesen
Byggesaksbehandler, Plan- og bygg
Mobil: +47 917 70 641 | Sentralbord +47 38 07 50 00 | post.byutvikling@kristiansand.kommune.no
Besøksadresse: Rådhusgata 18
Post: Postboks 4, 4685 Nodeland

Kristiansand kommune

Fra: Solveig Løhaugen <sl@wigemyr.no>
Sendt: onsdag 12. juni 2024 10:54
Til: Håkon Andre Arnesen <Hakon.Andre.Arnesen@kristiansand.kommune.no>
Kopi: cecilieholst.h@gmail.com
Emne: sak Bygg - 22/02149, Framnesveien 7A, Kuholmen marina

Viser til vedlagte e-post og kommunens henvendelse i forhold til oppfølging.

Situasjonen er at Classons helsesituasjon gjør at han nå har funnet det nødvendig å legge eiendommen ut for salg, og han vil måtte overlate bygging til ny kjøper av eiendommen.

Vi ber på denne bakgrunn om at saken stilles i bero frem til ny kjøper har overtatt og kan realisere byggeprosjektet.

Med vennlig hilsen

Solveig Løhaugen
Advokat/Partner

Mobil 9753 6826

WIGEMYR & CO

ADVOKATFIRMA

Vestre Strandgate 23 | Postboks 716 | 4666 Kristiansand | Tlf 3817 8710 | Fax 3802 0458

post@wigemyr.no | www.wigemyr.no

Denne e-post er kun til angitt adressat. E-post og evt. vedlegg kan inneholde opplysninger undergitt taushetsplikt i klientforhold. Hvis De ikke er rette mottaker av e-mailen, gjøres De oppmerksom på at enhver kopiering eller annen form for videreformidling av opplysninger fra forsendelsen ikke er tillatt. Dersom De har mottatt e-posten ved en feiltakelse, bes De vennligst omgående gi oss beskjed pr. tlf. 3817 8710.

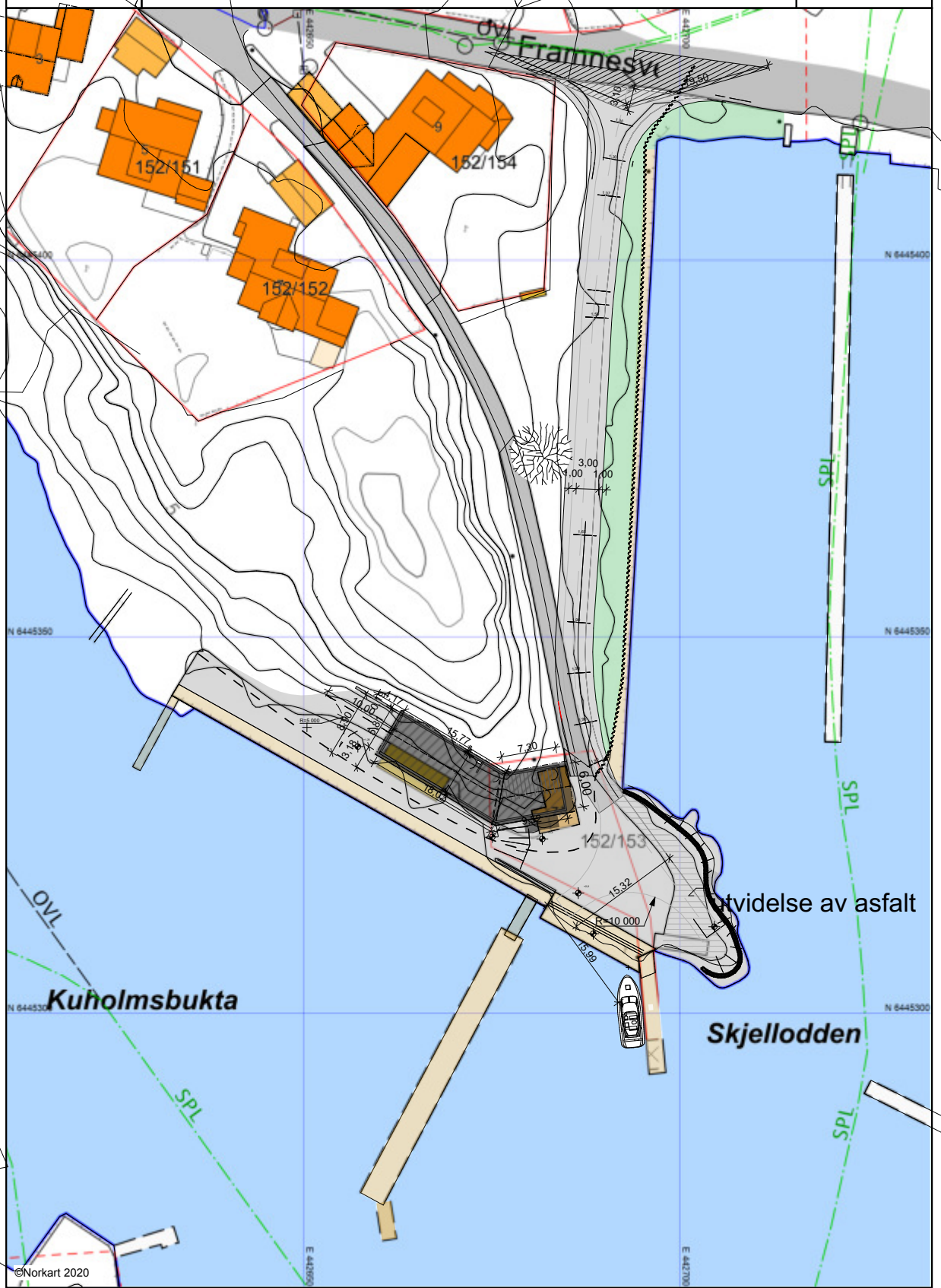
Kristiansand

Situasjonskart

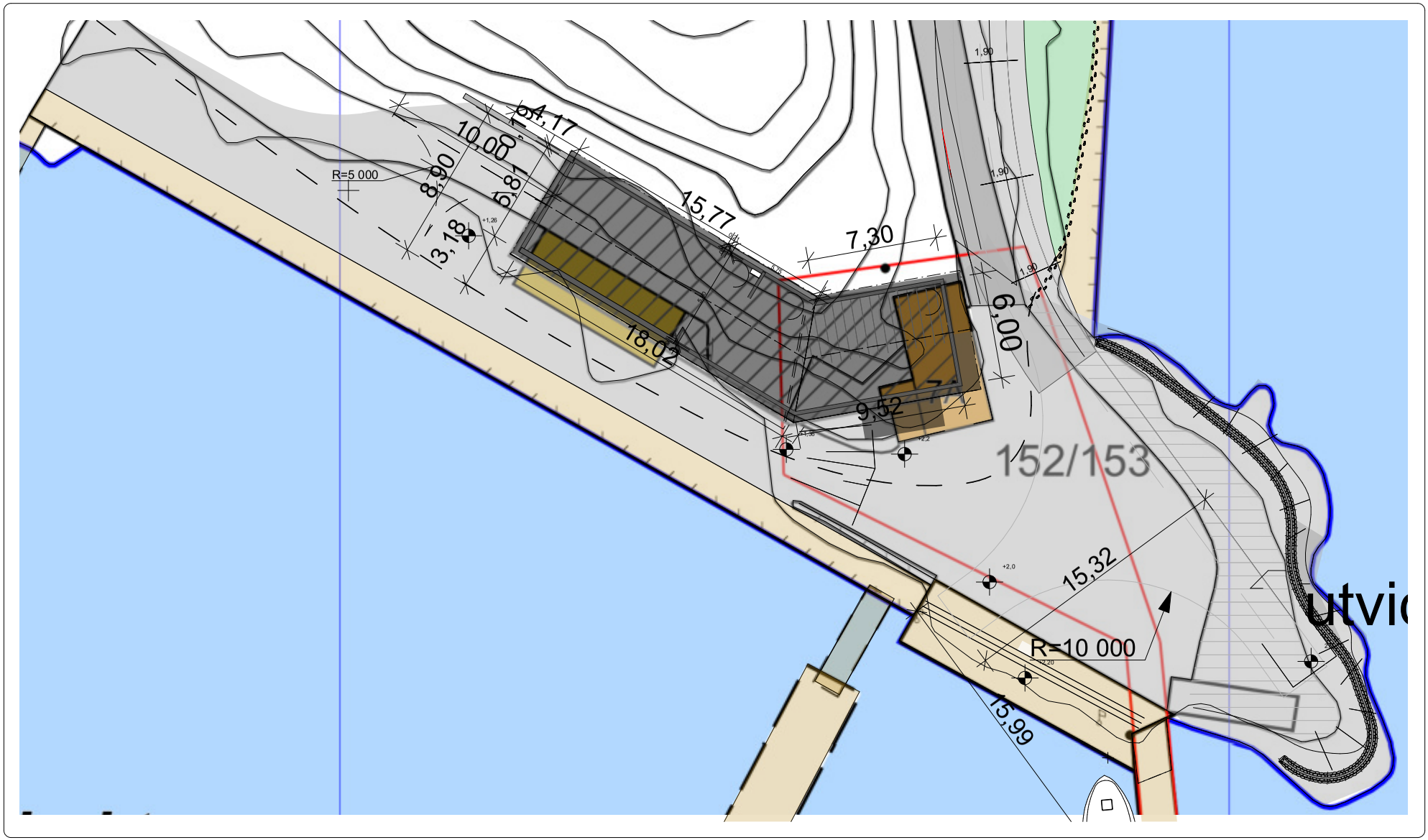
Eiendom: 152/153
Dato: 08.10.2020
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



©Norkart 2020



CONSULT GRUPPEN

Copyright © - Consult Gruppen
Tegninger og modeller er beskyttet av Lov om opphavsrett til åndsverk (Åndsverkloven).

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

○ ARK
○ RIB
○ RIBr
○ RIV
○ Annet

Consultgruppen as

Tiltakshaver: Kuholmen Marina - Allan Classon	Fase: Rammesøknad
	Dato: 17.11.20
Prosjektnavn: Ny Marina/ verksted	Prosjektnummer: 200069
Tegningsnavn: Utomhusplan	Tegningsnummer: 12
Adresse: Framnesveien 7 A, Kristiansand 4630 Norge	Gnr./Bnr.: 152/153

Format	Mål	Sign.	Kontr.	Godkj.	Rev.
A3	1:200, 1:0,400				

Framnesveien 7a	Gnr.152, bnr.153	Arkivboks
1966 Kjemikalietoalett		~~B 306~~
1971 Lagring av bensin for Norsk Brændselolje		~~B 547~~
1996 Arkivomlegging - alfabetisk rekkefølge		
1996 Marina/båtserviceanlegg - avslag		

-/m

Sm. pl.

Lm. 60 54/55

ARKIVKOPI

Kuholmsbukta - lagring av 12000 liter bensin. Jnr. 503/54.

Sendes herr rådmannen i Kristiansand.

Saken ble behandlet i bygningsrådets möte den 5/7-1954 hvor det ble fattet följende vedtak :

" Bygningsrådet anbefaler söknaden imötekommet på de av brannstyret satte betingelser. "

Bygningsrådet i Kristiansand ., 8/7-1954

J. Koren

Ésik 6000 ltr. underjordiske tanker

MOTTATT
23. OKT. 1954
KRISTIANSAND
BYGNINGSRÅD

B 504/54

Kristiansands brandvesen Jm. 28/54.

Revisjon	NORSK BRÆNDSELOLJE A/S OSLO		
1	Anlegg: Bensinstasjon Kristiansand S. 2-6000 ltr tanker i underjordisk		
2			
3			
4			
Tegnet av Andersen	Målestokk: 1/10000	Dato 18/5-54	Tegn nr. 0.1223-G.1.
Kontroll			
Godkjent			

-/m

Kuholmsbukta - bensin- og vakthytte. Jnr. 418/55

Tilbakesendes herr arkitekt Erikstad.

Saken ble behandlet i bygningsrådets möte den 6/6-1955, hvor det ble fattet följende vedtak:

" Byggemeldingen godkjennes. Plasering av vakthytta i marken må utföres av byplanrådet i samråd med parkvesenet og havnevesenet. I rom til lagring av olje m.v. må innvendig himling og vegger kles med brannherdige plater. Likeså må dörer beslås. Ansvarshavende skal undertegne anmeldelsen för arbeidet settes igang."

Gjenpart sendt brannvesenet og byggenemnda.

Bygningsrådet i Kristiansand., 9/6-1955

J. Koren. (s)

Sendes brannvesenet og byggenemnda i Kristiansand til underretning.

Bygningsrådet i Kristiansand., 9/6-1955

J. Koren.

Bygningsrådets vedtak i møte _____ :

-/m

Kuholmsbukta - bensin- og vakthytte. Jnr. 418/55

Tilbakesendes herr arkitekt Erikstad.

Saken ble behandlet i bygningsrådets möte den 6/6-1955, hvor det ble fattet följende vedtak:

" Byggemeldingen godkjennes. Plasering av vakthytta i marken må utföres av byplanrådet i samråd med parkvesenet og havnevesenet. I rom til lagring av olje m.v. må innvendig himling og vegger kles med brannherdige plater. Likeså må dörer beslås. Ansvarshavende skal undertegne anmeldelsen för arbeidet settes igang."

Gjenpart sendt brannvesenet og byggenemnda.

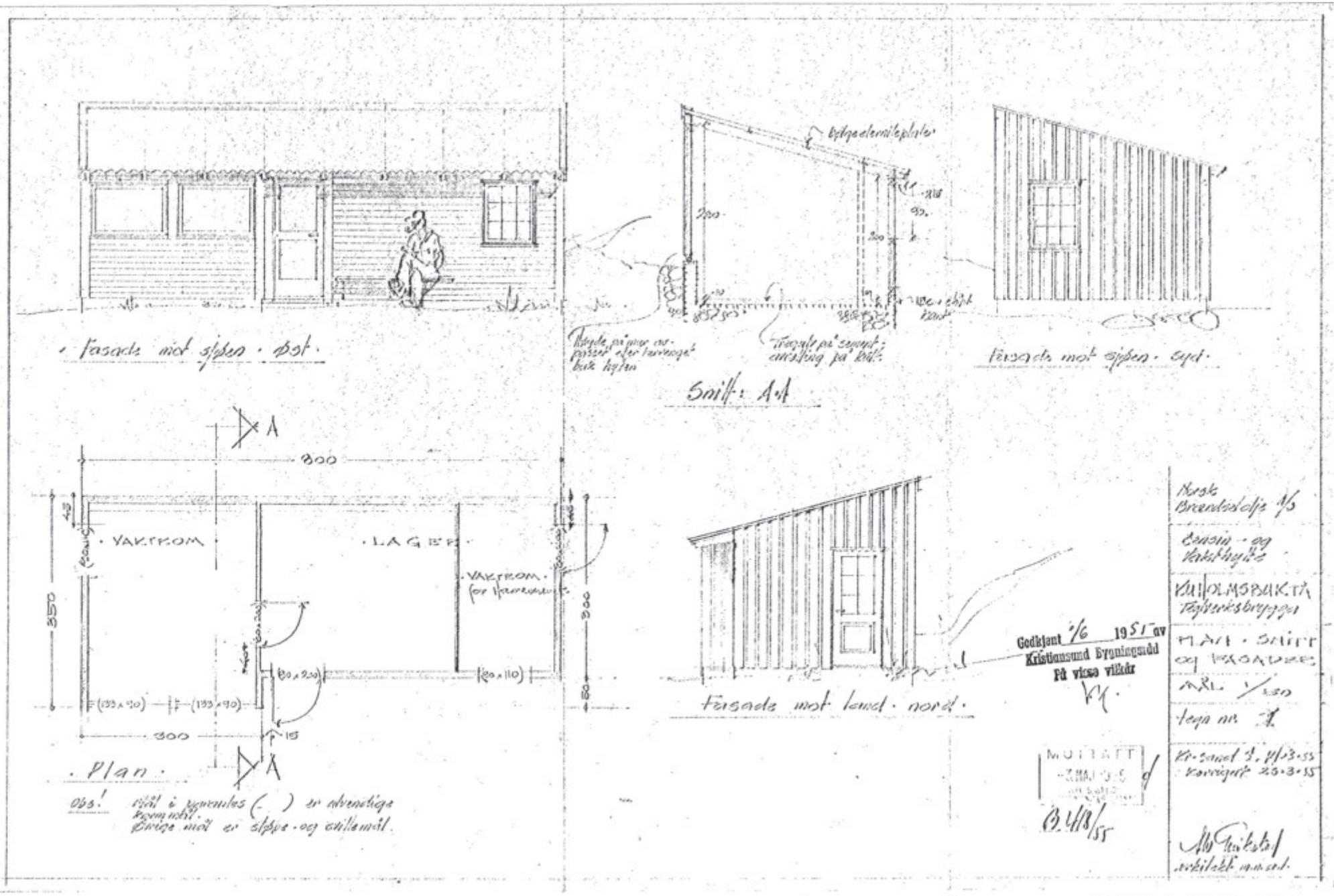
Bygningsrådet i Kristiansand., 9/6-1955

J. Koren. (s)

Sendes brannvesenet og byggenemnda i Kristiansand til underretning.

Bygningsrådet i Kristiansand., 9/6-1955

J. Koren.


Fasade mot sjøen · øst ·
Snitt: A-A
Fasade mot sjøen · syd ·
Fasade mot land · nord ·
· Plan ·
VAKTROM
LAGER
VAKTROM
800
300
3550
Godkjent 6/6 1951 av
Kristiansund Byningsråd
på visse vilkår
Norske Brendselolje A/S
Bensin- og Vakthytte
KRISTIANSUND
Tøybenksbryggen
MAL · SNITT
og FASADER
Tegn nr. 1
Kr.sund 1.11.3.55
korrigert 23.3.55
arkitekt m.m.a.
Obs! Mål i parentes ( ) er alternative
Bygge mål er slipse- og sillemål.
Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Framnesveien
Horst: Brandsalen No
BEMERK: DE ARKITEKTE
Kirkelandsbiskop
SITUASJONSPLAN · M. 1/300 ·
B 418/55

Kr.sand S.
xxxxxxxx

376/66
EM/tw

Norsk Brændselolje A/S
Kolsdalsodden
h e r

Matr.nr. 7 a, Framnesveien - kjemikalieklosett.

I anledning Deres söknad datert 20. april d.å. meddeles at tilbygg for kjemikalieklosett tillates oppfört som omsökt.

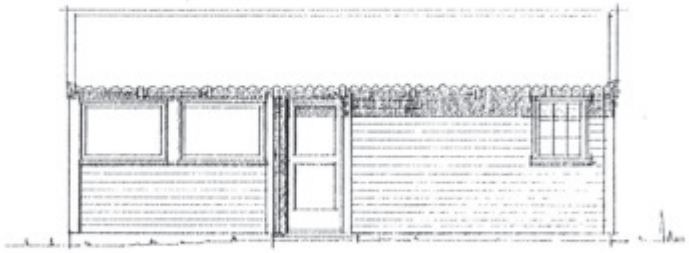
Rommet må avluftes i samsvar med gjeldende bestemmelser.

Bygningskontrollen i Kristiansadd, 29. april 1966

Olaf Hartvoll

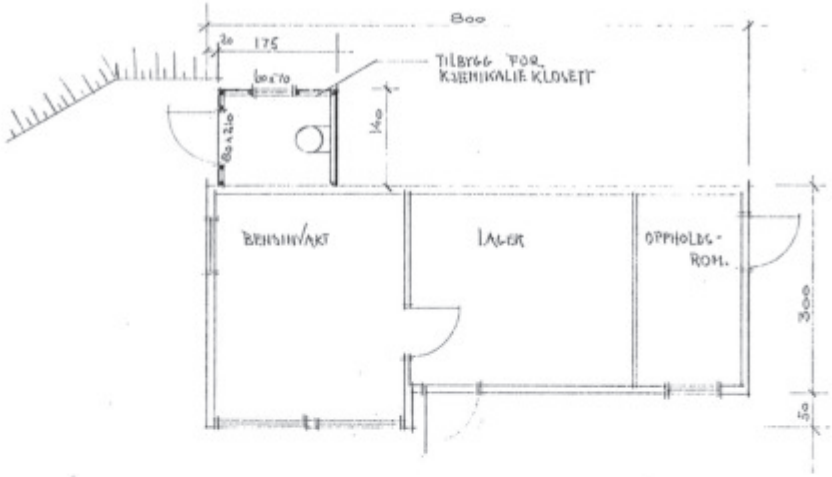
E. Moen

Gjenpart: renovasjonsverket.



FASADE MOT SJØEN - ØST.

FASADE MOT SJØEN - SYD.



SITUASJONSPLAN
MÅL 1:100

Godkjent 29/1 1966 av
Kristiansand Byningskontroll

MOTTATT
25 APR 1966

NORSK BRÆNDSELOLJE A/S

BENSINSTASJON KUNDEMSBUKTEN
MATR.NR 7A, FRAMNESVEIEN
KRISTIANSAND.
TILBYGG

RS	MÅL. 1:50	DATO 20.1 - 59

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Norsk Brændselolje A/S
Postboks 86
4601 KRISTIANSAND S.

190/71 12. mai 1972
PD/rh

VEDR. FRAMNESVEIEN 7 A. TANKER FOR BENSIN OG OLJE

Bygningskontrollen har ingen bemerkninger til den innsendte armeringstegning for 6000 l betongtanker.

Det vises forøvrig til bygningsrådets vedtak av 29. mars 1971.

Spesielt nevnes at vegger og bunn støpes vanntett. Det må brukes minst betongkvalitet B 300 og forøvrig utføres arbeidet uten støpeskjøter og uten gjennomgående bolter eller armeringstenger.

Kristiansand bygningskontroll

E. Moen

P. Dalen

Jnr. 190/71
/rh

Påtegning 31. mars 1971 fra bygningsrådet
teknisk rådmann.

FRAMNESVEIEN 7 A - SØKNAD OM TILLATELSE TIL LAGRING AV BENSIN O.L.

Ovennevnte sak ble behandlet av bygningsrådet i møte den 29.mars 1971, sak nr. 230, og det ble fattet følgende vedtak:

"Bygningsrådet anbefaler lagring av ytterligere 6000 l superbensin, 6000 l traktorbensin og 6000 l diesel i støpte tanker, Framnesveien 7 A, som omsøkt på de av brannstyret og havnestyret under henholdvis 22. februar 1971 og 5. mai 1969 satte betingelser (jfr. havnefogdens påtegning av 9. mars 1971).

Tankenee plassering fastsettes ved byplankontoret.

Før arbeidet påbegynnes må det til bygningskontrollen innsendes statiske beregninger og armeringstegninger for betongkummene, som må utføres i vanntett betong.

Gebyr innbetales og ansvarshavende undertegner byggemeldingen før arbeidet settes igang.

Eventuelt tailbygg til nåværende vakt- og lagerbod må anmeldes særskilt.

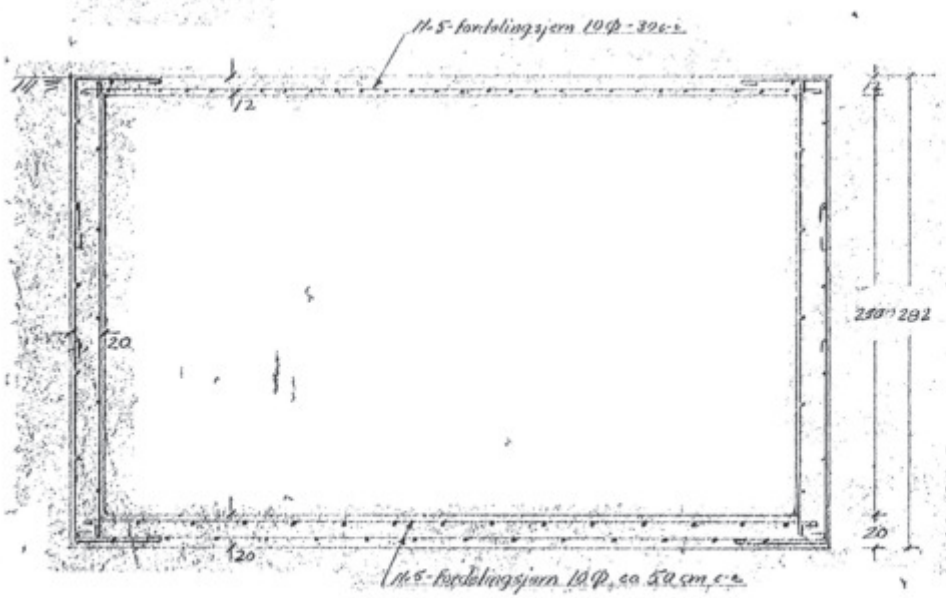
Saken sendes formannskapet v/teknisk rådmann."

E. Moen

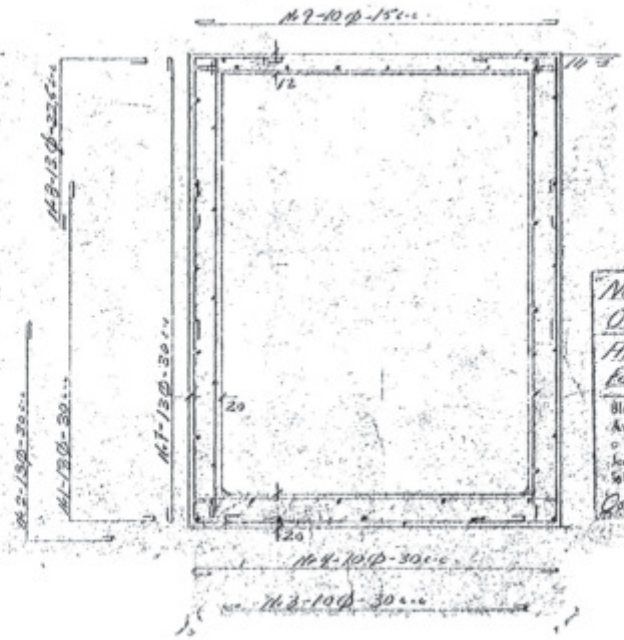
Bøyeliste

Nr	Diameter	Antall	Form, mål i cm	Kappes cm
1	13	48	50 / 20 / 180 / 20	270
2	13	48	50 / 20 / 130 / 20	200
3	10	15	20 / 180 / 20	200
4	10	15	20 / 230 / 20	270
5	10	37	20 / 430 / 20	470
6	10	20	20 / 220 / 20	240
7	13	48	20 / 275 / 20	295
8	13	62	20 / 150 / 20 / 50	170
9	10	30	20 / 220 / 20	240

Snitt a-b



Snitt c-d



MOTTATT
- 5 MAI 1972
KR. SAND
FYLKESMANNEN

Norsk Brandsoldje A/S
Oslo

1:20

Armert betongkum
for 6000 L. tank

Kontrollert

Blandingsforh.
Avstt. mellom fordelingsjern
o.s.v. betegner
armering må bøyes og legges
som vist.

Oslo aug 1950

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Kristiansand havnevesen
Vestre Strandgt. 29
4600 KRISTIANSAND S.

642/75 26. mai 1975
AE/rh

KUHOLMEN BÅTHAVN - KAIMUR

Det vises til Deres søknad av 7. mai 1975.

Bygningskontrollen godkjenner den anmeldte 60 m kaimur for småbåter ved Kuholmen båthavn som vist på situasjonsplan stemplet mottatt 9. mai 1975.

Gebyr kr. 70.- må innbetales og ansvarshavende må undertegne byggemeldingen.

Forøvrig oversendes vedlagt situasjonsplan med påtegning av Tore Hodne, Framnesveien 3.

Kristiansand bygningskontroll

A. Ersdal

Vedlegg

Frømnesveien
kote +0.9m
60m kaimur
Kunstmsbukla
642/75
-9 MAI 1975

KRISTIANSAND KOMMUNE Teknisk sektor

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Tollbodgata 22
Postuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 380 75530
Telefax: 380 75544
Org.nr.: NO 963296746 MVA

Siv. ark Løvdahl
Østerveien 6
4631 KRISTIANSAND

Deres ref. Vår ref. 96/3736/960701/L42 Dato:01.07.1996

FRAMNESVEIEN 7 - MARINA/BÅTSERVICEANLEGG

Deres søknad om byggetillatelse mottatt 19.04.96.

Saken ble behandlet i byutviklingsstyret i møte 20.06.96
hvor følgende ble vedtatt enstemmig:

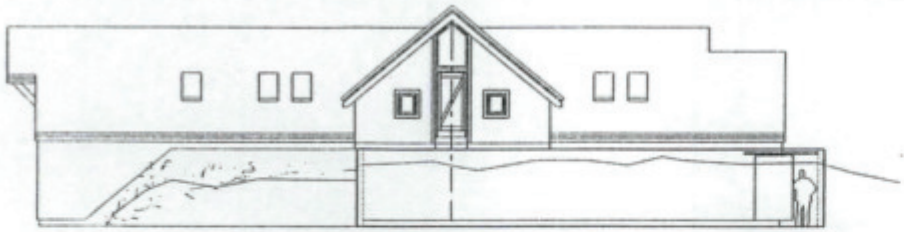
"1. SØKNADEN ER IKKE I SAMSVAR MED GJELDENDE REGULERINGSPLAN OG BYUTVIKLINGSSTYRET FINNER IKKE GRUNNER NOK TIL Å KUNNE GODKJENNE ENDRING AV PLANEN.
2. BYGGESAKEN BØR VEDLEGGES DEN PÅGÅENDE REGULERINGSENDRING OG VURDERES I STØRRE SAMMENHENG.
3. I DEN FORBINDELSE BØR VELFORENINGEN OG ANDRE BERØRTE PARTER INVITERES TIL Å DELTA I PLANPROSESSEN."

Med dette er altså søknaden avslått.

Byutviklingsstyrets vedtak kan påklages. Klagen må framsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forv.lovens § 18, jfr. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten.

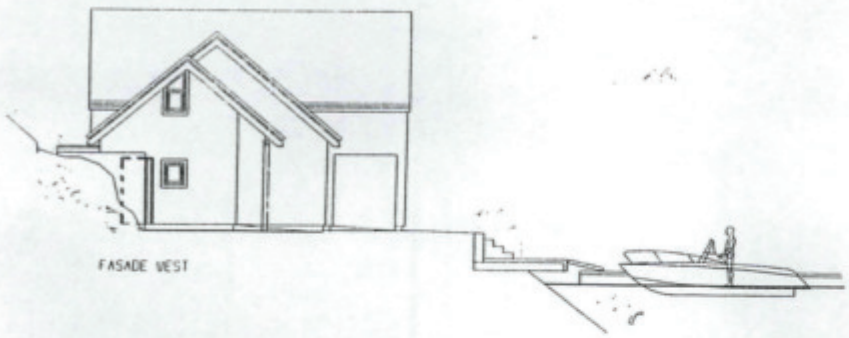
Jostein Aasbø
avd. ingeniør

Gjenpart:
Arne Røinås, Nordheiveien 3, 4637 KRISTIANSAND
Parkvesenet
Framnes og Kuholmen Velforening v/Ulf R. Nilsen, Kuholmsveien 87, 4632 KRISTIANSAND
Thekla Østenstad, Kuholmsveien 105 b, 4632 KRISTIANSAND
Bjørn Furuborg, Kuholmsveien 105 a, 4632 KRISTIANSAND
Kjell Øivind Hansen, Kuholmsveien 105, 4632 KRISTIASAND
Arvid Birkeland, Kuholmsveien 107 a, 4632 KRISTIANSAND
Kari Og Jan Magne Birkeland, Snorresgate 15 a, 4632 KRISTIANSAND
Georg Harald Sakariassen, Åsasvei 7, 4633 KRISTIANSAND
Harald Arntsen, Framnesveien 2, 4632 KRISTIANSAND
Tore Hodne, Framnesveien 3, 4632 KRISTIANSAND
Aslaug Emanuelsen, Teglverksveien 22, 4632 KRISTIANSAND
Andor Robstad, Framnesveien 5, 4632 KRISTIANSAND
Fischer, Framnesveien 7, 4632 KRISTIANSAND
Odd Fjermedal, Framnesveien 4, 4632 KRISTIANSAND
Alv Erikstad, Framnesveien 9, 4632 KRISTIANSAND

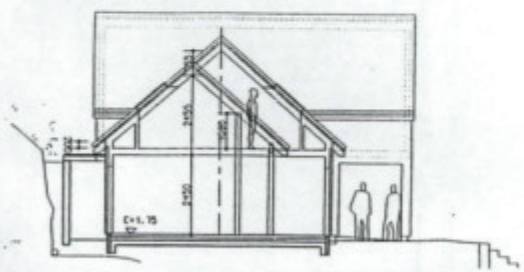


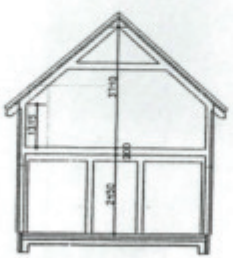
FASADE NORD

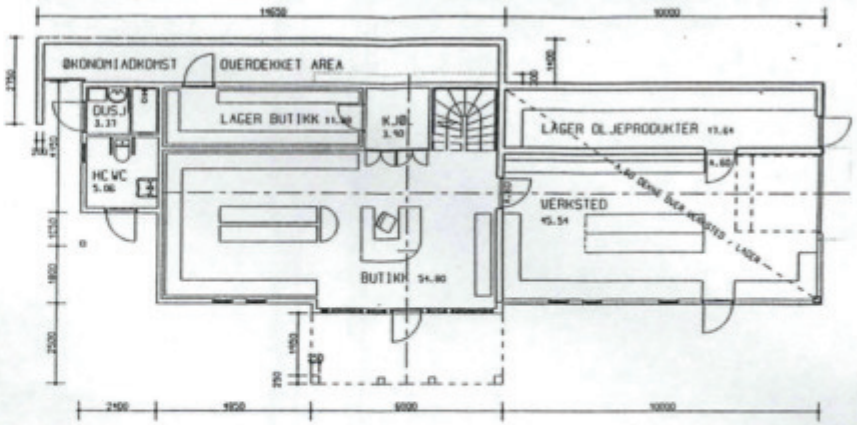
FASADE SYD



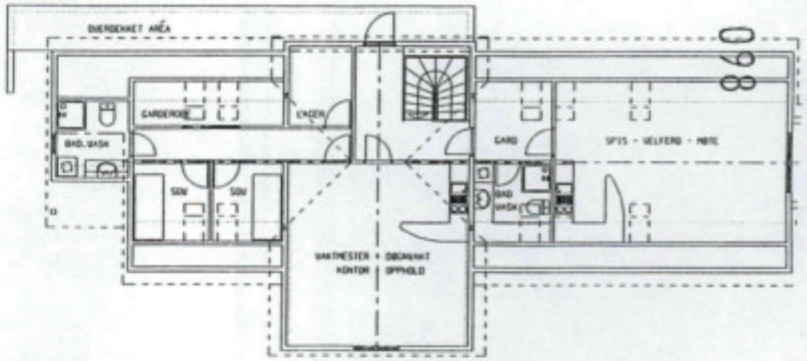
FASADE VEST







PLAN 1.ETASJE SAMLET AREAL EKS. YTTERVEGGER: 147.10 m2 BEBYGGET AREAL: 157.71 m2

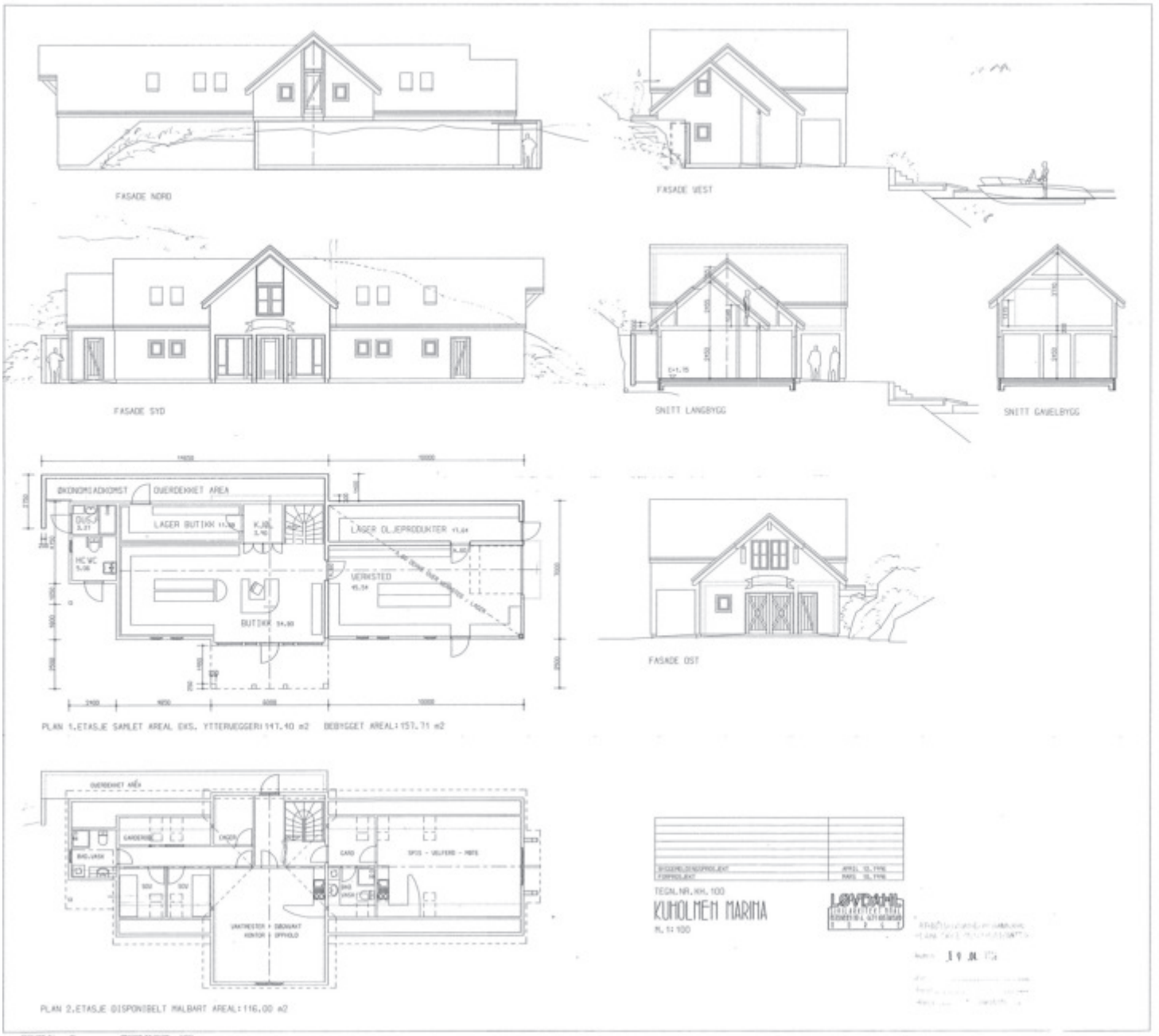


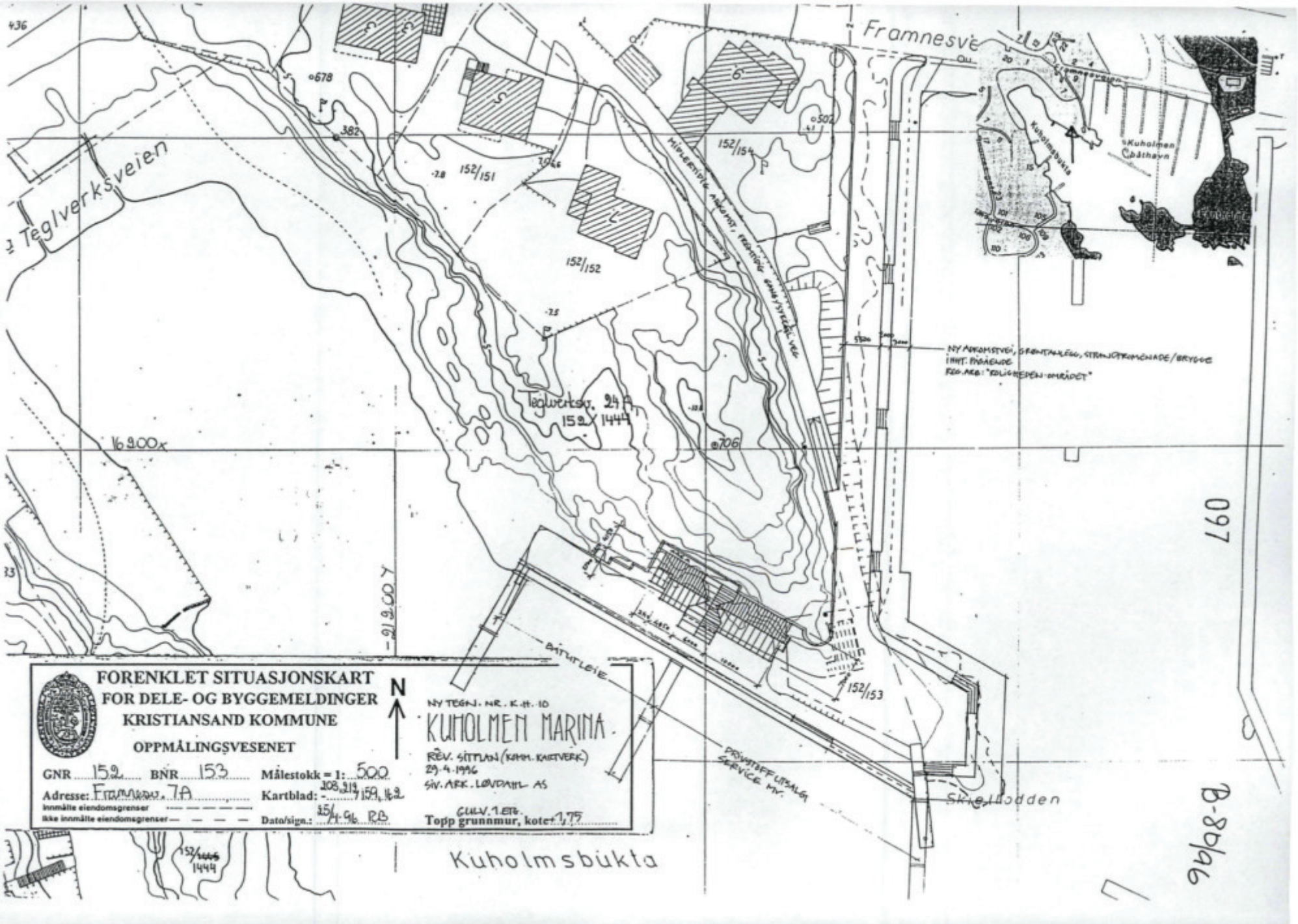
M 1 :200

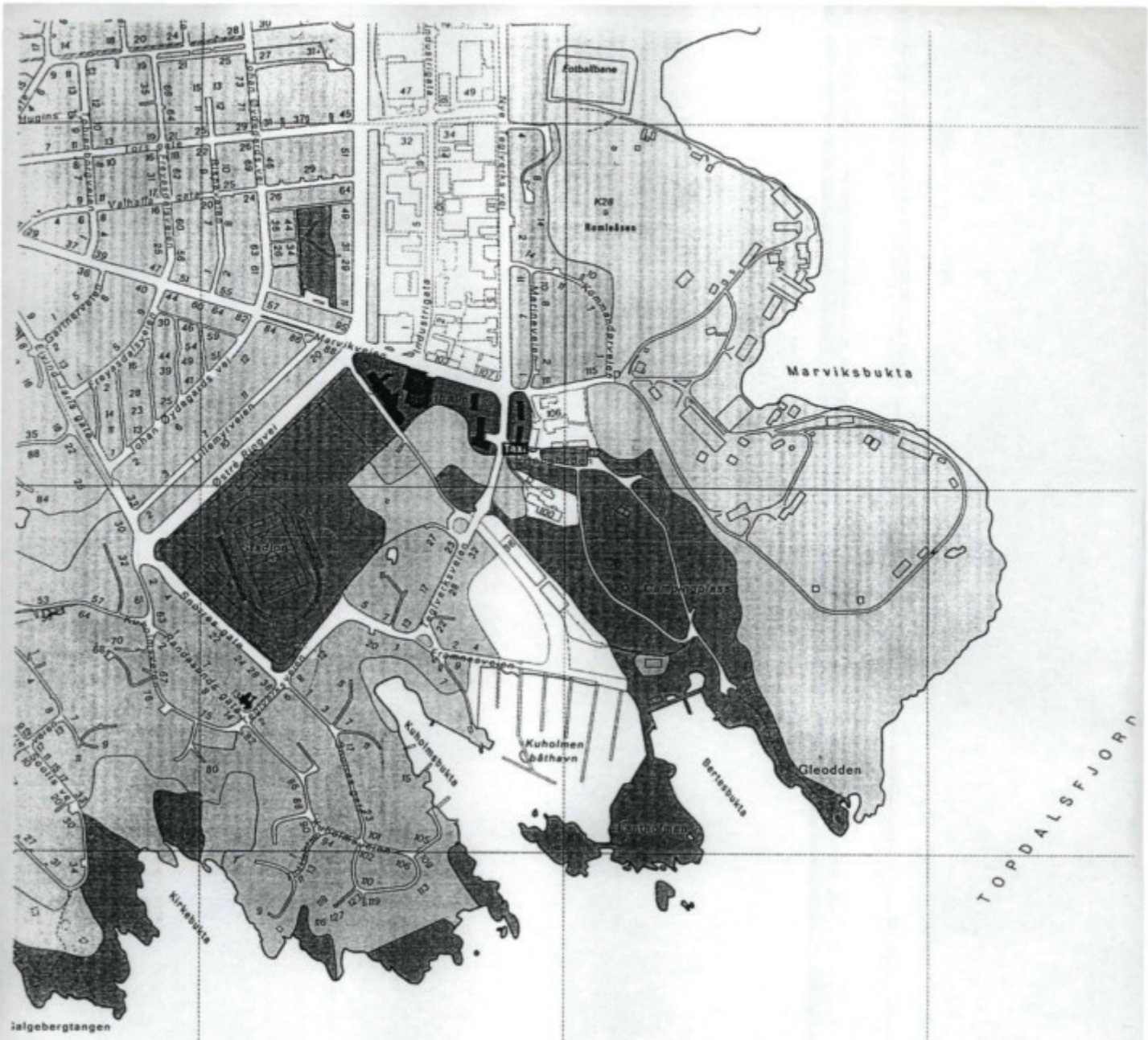
B-80/96

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S


FASADE NORD
FASADE VEST
FASADE SYD
SNITT LANGBYGG
SNITT GAVELBYGG
ØKONOMIADKOMST
OVERDEKKET AREA
LAGER BUTIKK
LAGER OLJEPRODUKTER
VERKSTED
BUTIKK
HC WC
FASADE ØST
PLAN 1.ETASJE SAMLET AREAL EKS. YTTERVEGGER: 141.40 m2 BEBYGGET AREAL: 157.71 m2
OVERDEKKET AREA
GARDEROBE
KAFE
BAD.VASK
SPISE - VELFERD - MØTE
GANG
VAKTMESTER - DRIFTSKONTOR
KONTOR
OPPHOLD
PLAN 2.ETASJE DISPONIBELT MALBART AREAL: 116.00 m2
TEGN.NR.KH. 100
KUHOLMEN MARINA
KL 1:100
LØVDAHL
0
50
100 Plotter i standardsoorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- OG BYGGEMELDINGER
KRISTIANSAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
GNR 152 BNR 153
Adresse: Framnesv. 7A
Innmålte eiendomsgrenser
Ikke innmålte eiendomsgrenser
Målestokk = 1: 500
Kartblad: 108,319, 159, 162
Dato/sign.: 25/4-96 RB
N
NY TEGN. NR. K.H.-10
KUHOLMEN MARINA
REV. SITTLAN (KOMM. KARTVERK)
29.4.1996
SIV. ARK. LØVDAHL AS
GULV. 1. ETG.
Topp grunnmur, kote: +1,75
Framnesveien
Teglverksveien
Kuholmsbukta
Kuholmen Båthavn
Skjellodden
Teglverksv. 24A
152/151
152/152
152/153
152/154
152/1444
16900X
-91900Y
B-8096



GATENAVNOVERSIKT

A

...gder Allé	C 8/9
...ndreas Kjærs vei	B/C 4/5
...nenfeldts vei	A/B 5/6
...rtillerivollen	C/D 3/4

B

...alders gate	C 8
...ameheven	E 5
...amelveien	D/E 4
...ellevue	E 3/4
...ergstien	D 7/8
...ernt Holms vei	B 6
...lispegra	B 9
...lispeveien	C/D 9
...jørndalsheia	A 9/10
...jørnebakken	A 8/9
...jørnestien	A 8/9
...lokkhusgata	E 7
...lyveien	E 1
...lørstadkollen	H 1/2
...borgerkorpsgata	C/D 3/4
...brages vei	C 9
...brinken	A 5/6
...bronseveien	E 1
...brønnstykket	D/E 3

C

...Camilla Collets gate	E 3

D

...Dovreveien	C 5
...dronningens gate	D/E/F 5/6/7
...dueknipen	F 3/4

E

...gshaugen	B 5
...gatlen	B/C 5
...gveien	A/B/C 4/5/6
...ldsvollmann Marcha gate	D 3/4
Gamle Kirkevei	B 6
Gamle Mandalsvei	C 1
Gartnerveien	D 8
Gimleveien	B/C 6/7
Gislemyrkollen	H 1
Gislemyrveien	H 1
Gravane	F 6
Grima Torv	D 3
Grimsvollen	D 3
Gullveien	E 1
Gyldenløves gate	D/E 5/6

H

Hamreheia	D/E 7/8
Hannevik Platå	G 1/2
Hannevik Terrasse	F/G 2
Hannevktoppen	F/G 1/2
Heia	G 2
Heimdals gate	C 8
Helgolands gate	E 4
Hellemyrbakken	G 1
Hellinga	E 2
Henrik Wergelands gate	D/E 5/6
Hertug Skules vei	A 10
Holbergs gate	D/E 5/6/7
Hollendergata	C 3
Hugins gate	C/D 8
Håkon den Godes vei	A 10/11
Håkonsens vei	E 2

I

Idunveien	C 8/9
Industrigata	C/D 9
Ingerthas vei	B 6

J

Jegergata	C 3/4
Jegersbergveien	A/B 7/8
Jernbaneveien	D/E 3
[illegible]	C/D 8/9

L

Lagmannsholmen	F/G 5/6
Ledningsveien	D 1
Lillemyrveien	D/E 8/9
Linerlebakken	H 2
Lakkeveien	C/D 2/3
Lønslands vei	D 5
Løvsangerveien	G/H 1

M

Major Laudals vei	A/B 5/6
Malmveien	D 1
Mangenveien	E/F 1
Marcus Thranes gate	C 7
Marineveien	D 9
Markens gate	E/F 5/6
Markveien	D 1
Marvikveien	D 7/8/9/10
Materialstykket	D 3
Messingveien	E/F 1
Molybdenveien	D/E 1
Myrbakken	H 2
Møllergata	C 3
Møllevannsveien	D/E 1/2/3/4
Måltrostveien	H 2

N

Narvige	A 10/11
Nedre Lunds vei	C/D 7
Nikkelveien	F 1
Njords vei	C 9
Nye Teglverks vei	C/D 9
Nygata	D 5

O

Ob.ltn. Omdals vei	A/B 6
Oddernesveien	B/C 6/7
Odins gate	C/D 8
Olaf Benneches gate	C 7
Olaf Isaachsens gate	D 3
[illegible]	[illegible]

S

Sigyns vei	B/C 8
Sjølystveien	F/G/H 6
Sjømannsgata	D 7
Skansen	E 7
Skippergata	D/E 5/6
Skolebakken	D 7
Sleipners vei	B/C 8
Sletthelveien	G/H 1/2
Snorres gate	E 8/9
Solbergveien	B 4/5
Solholmsveien	D 2
Sommernsgata	C/D 7
Steinkleiva	D 7/8
Stener Heyerdahls gate	D 5
Strandpromenaden	E/F 6/7
Strandveien	B/C 6
Stålveien	D/E 1/2
Suldalsveien	C/D 1
Svalebakken	H 1
Svalekollen	H 1
Svaleveien	H 1
Svanedamsveien	H 2/3/4
Svarttjernveien	C 5
Sølvveien	E/F 2

T

Tangen	E 7
Teglverksveien	D/E 9
Terneveien	H 3/4
Thistedals gate	D 6
Tinnhelveien	D/E/F 1/2
Titanveien	E/F 1
Tobienborgveien	C/D 8
Tollbodgata	D/E/F 5/6
Tordenskjolds gate	D/E 5/6
Torridalsveien	A/B/C/D 5/6/7
Tors gate	C/D 8/9
Trettjernveien	A 7
Trøldalsbien	E/F 9
Trymsvei	B 8

FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- OG BYGGEMELDINGER
KRISTIANSAND KOMMUNE

OPPMÅLINGSVESENET

N

GNR 152 BNR 152 Målestokk = 1: 500

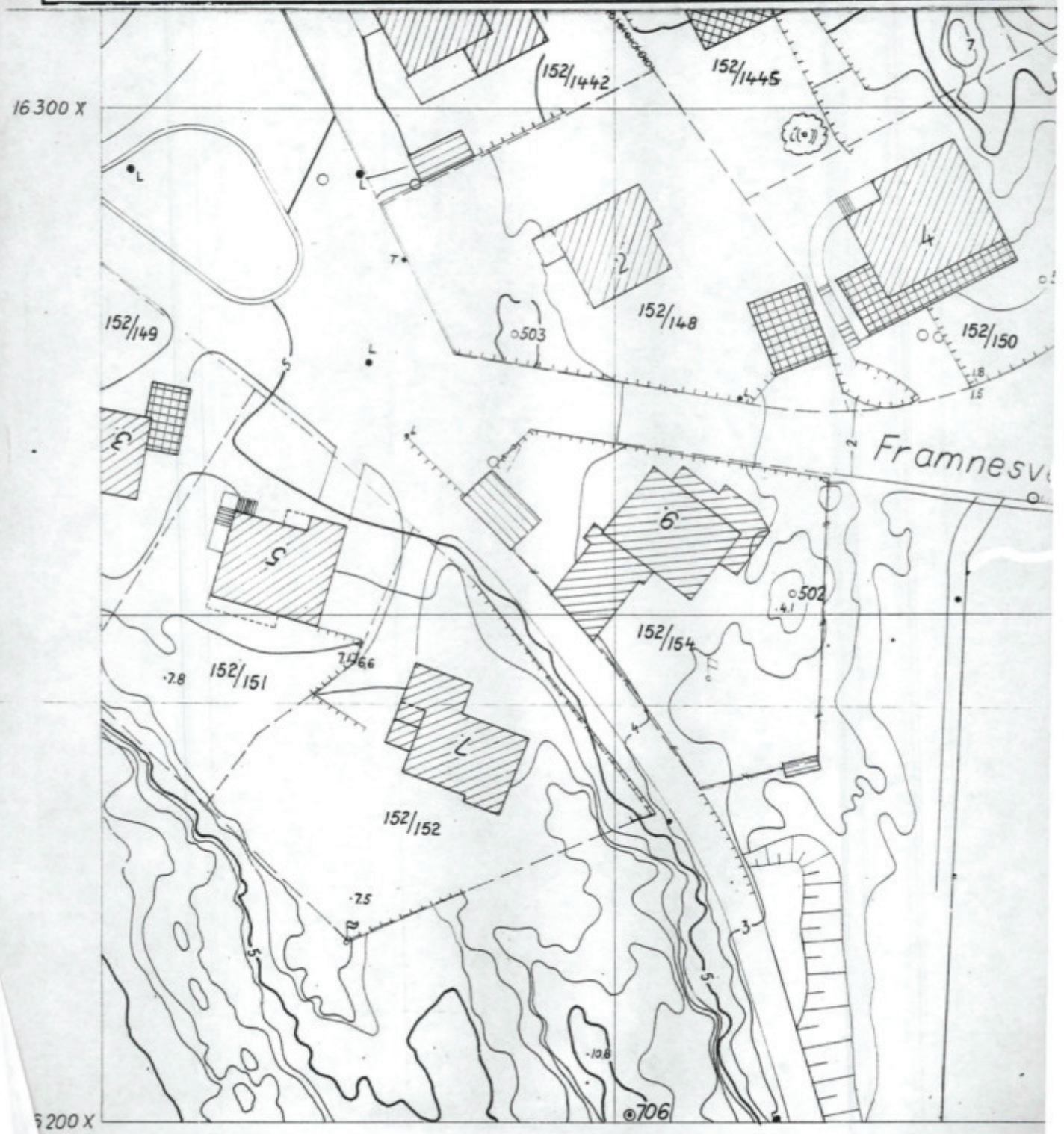
Adresse: Framnesv. 7 Kartblad: - 208/162

Innmålte eiendomsgrenser

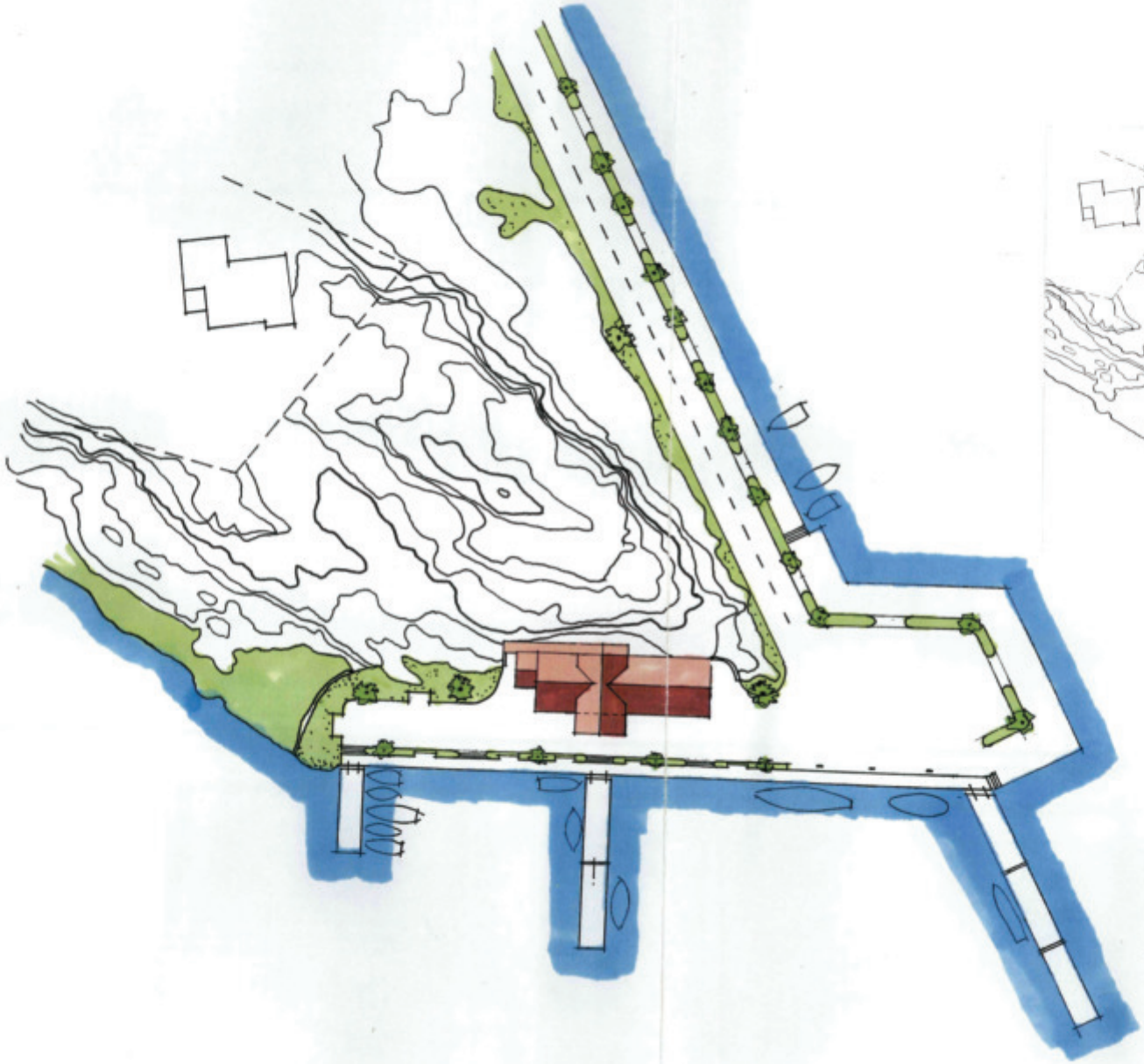
Ikke innmålte eiendomsgrenser

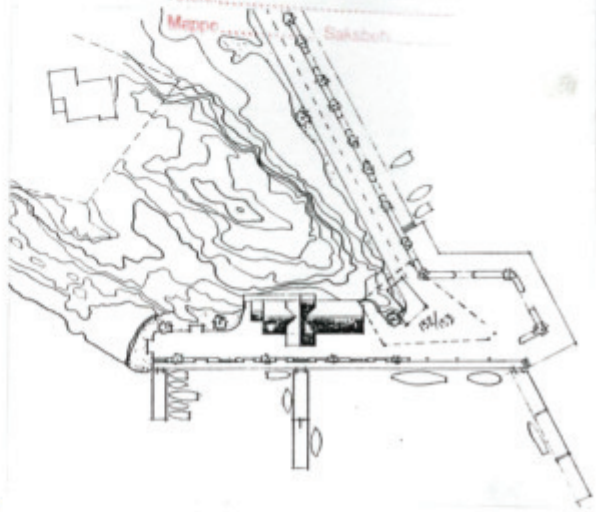
Dato/sign.: 24/4-96 RB

Topp grunnmur, kote



Höydegrunnlag: For coterie N.G.O.s normal null för 1954.
Kristiansand Oppmålingsvesen 1961.





KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Mottatt 19.04.1996
J.nr.
Ark.nr.
Mappe
Saksbeh.

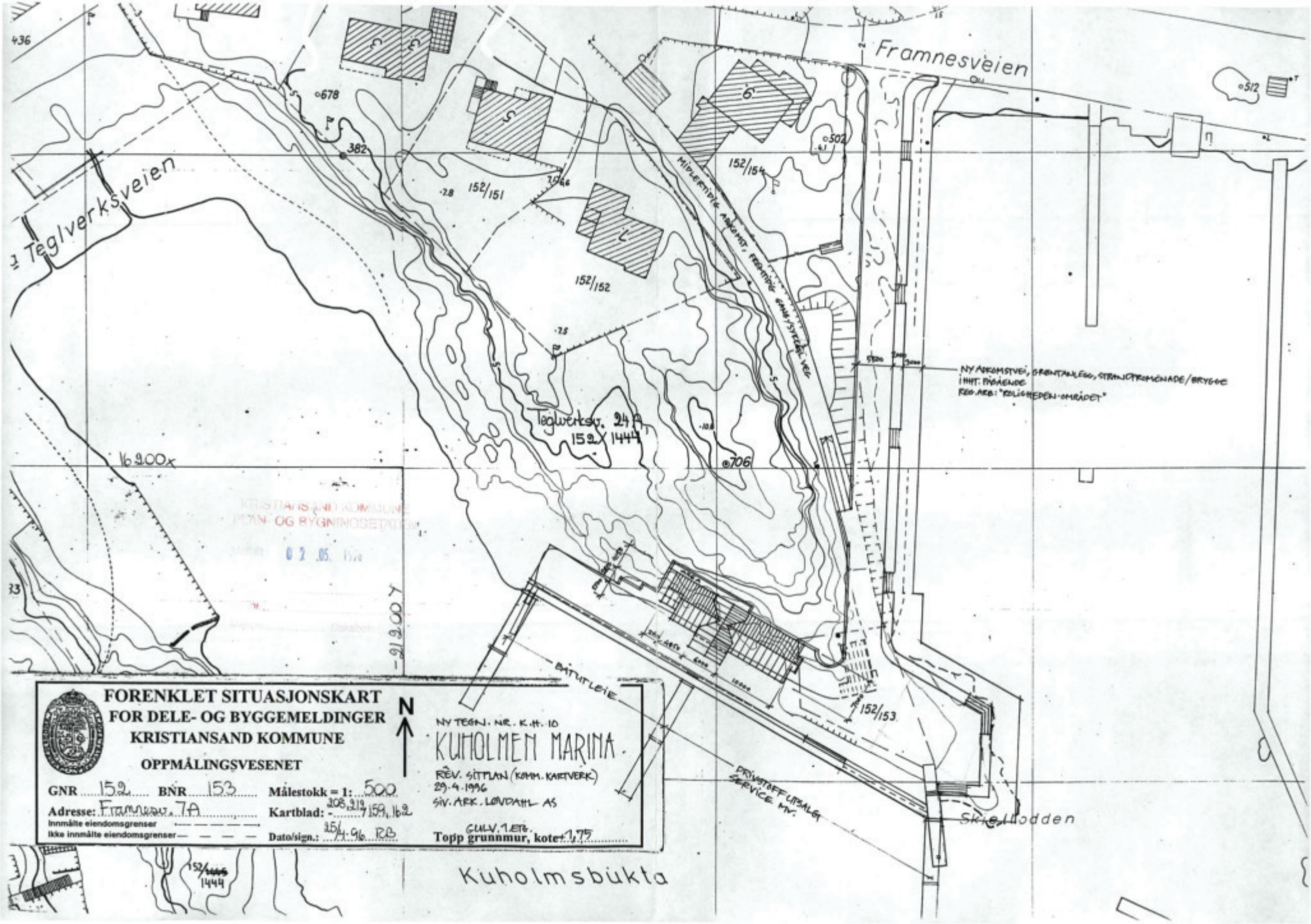
BYGGEMELDINGSPROSJEKT	APRIL 12.1996
FORPROSJEKT	MARS 10.1996

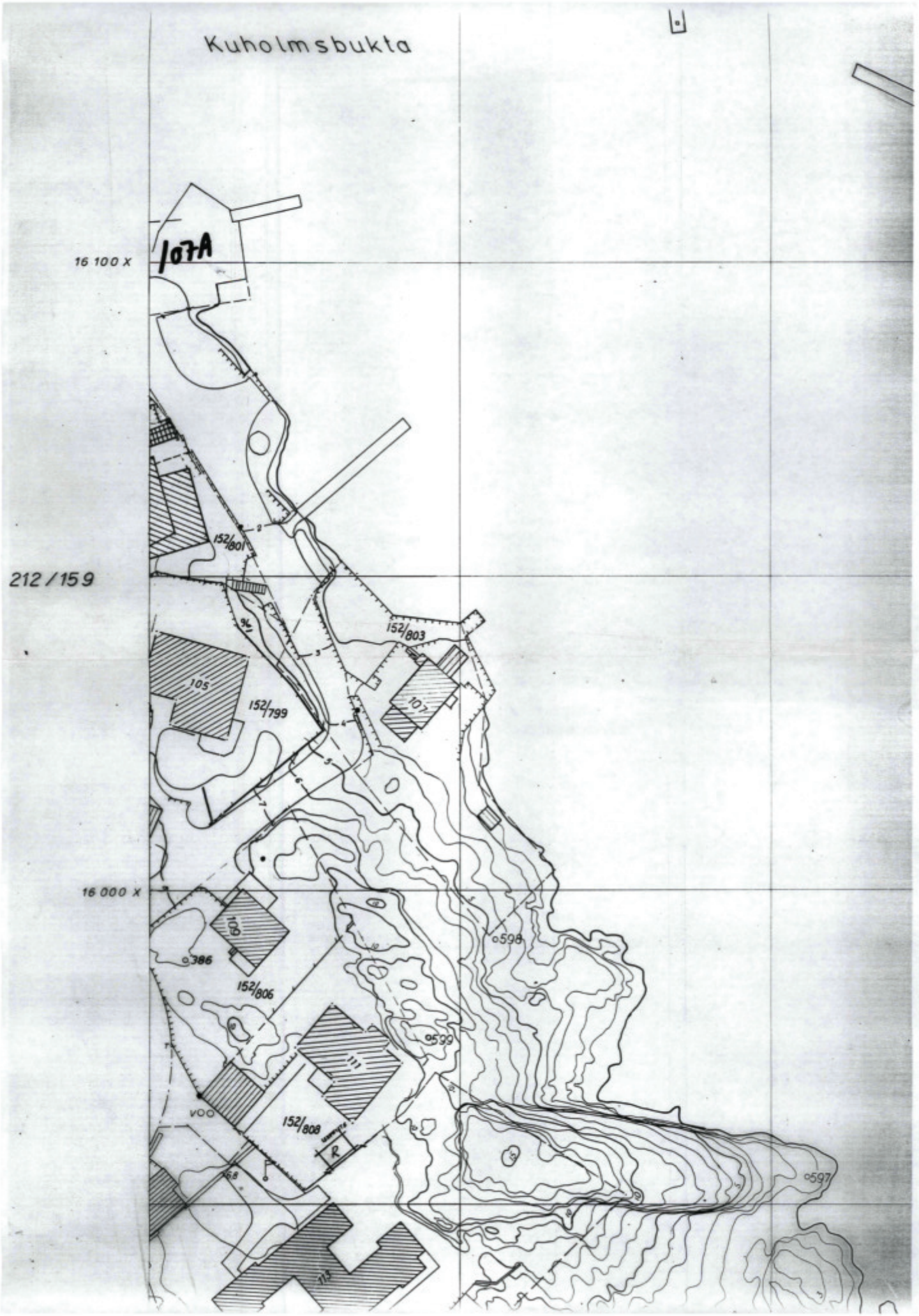
TEGN.NR.KH.10

KUHOLMEN MARINA

M.1:500 SITUASJONSPLAN

LØVDAHL
SIVILARKITEKT MNAL
ØSTERVEIEN 80 4.4631 KRISTIANSAND
N O R G E


Framnesveien
Teglverksveien
Teglverksv. 24 A
152/1444
152/151
152/152
152/153
152/154
Kuholmsbukta
Skjellodden
NY ADKOMSTVEI, GRØNTANLEGG, STRANDPROMENADE/BRYGGE
I HHT. PÅGÅENDE
REG.ARB.: "KOLIGMEDEN-OMRÅDET"
BÅTUTLEIE
PRIVATBEFLUTSALG
SERVICE MV.
MIDLERTIDIG ADKOMST, FREMTIDIG GANG/SYKKELVEI
KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN OG BYGNINGSETATEN
02 .05. 1996
FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- OG BYGGEMELDINGER
KRISTIANSAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
N
GNR 152 BNR 153
Adresse: Framnesv. 7A
Innmålte eiendomsgrenser
Ikke innmålte eiendomsgrenser
Målestokk = 1: 500
Kartblad: 108,319 159,162
Dato/sign.: 25/4-96 RB
NY TEGN. NR. K.H. 10
KUHOLMEN MARINA
REV. SITTLAN (KOMM. KARTVERK)
29-4-1996
SIV. ARK. LØVDAHL AS
GULV 1 ETG.
Topp grunnmur, kote: 1,75


Kuholmsbukta
107A
16 100 X
212 / 159
152/801
152/803
105
152/799
107
16 000 X
106
386
152/806
598
599
111
152/808
R
597
113

Framnesveien
24a Teglverksveien
Kuholmsbukta
Skjelfodden

HELP Boligkjøperforsikring

- Gjelder i 5 år.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Dekker motpartens omkostninger, forutsatt at HELP utpeker advokaten.
- Gir deg tilgang til Min side, der du kan følge saken din.

Advokathjelp ved boligkjøpet

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 4 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 13 500

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 900/3 600/3 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

BUDSKJEMA

SMÅ OG STORE PERLER PÅ SØRLANDET

Undertegnede gir herved følgende kjøpetilbud på:

Adresse:_____ _____ + omkostninger i henhold til salgsoppgaven.

Gnr:_____ Bnr:_____ Snr:_____ i _____ Kommune

Pålydende kr.:_____ + omkostninger i henhold til salgsoppgaven.

Beløp med bokstaver:_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen.

Finansieringsmåte (Hvordan skal eiendomskjøpet finansieres):

Lån (sett opp hvilken bank samt kont.person):_____

Egenkapital (sett opp navn på bank samt kont.person):_____

Overtakelsesdato: _____

Nærværende bud er bindende frem til og med (dato/kl.slett)_____

Eventuelle forbehold (sett inn eventuelle forbehold eller betingelser for budet):

_____

_____

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøperforsikring

Ønsker de boligkjøperforsikring ❑ JA ❑ NEI

Navn budgiver nr. 1 (blokkbokstaver):	Navn budgiver nr. 2 (blokkbokstaver)
_____	_____
Fødselsnr(11 siffer) _____	Fødselsnr(11 siffer)_____
Adresse: _____	Adresse:_____
Poststed: _____	Poststed: _____
Tlf (priv/mob) _____	Tlf (priv/mob) _____
E-post:_____	E-post: _____

Jeg/vi er kjent med at eventuelle forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler. Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Sted:_____Dato: _____	Sted:_____Dato:_____
(Signatur)_____	(Signatur) _____

Kun for Exbo:

Fin. sjekket: _____ _____(Godkj.av navn/dato/kl.)

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved bud-givning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Drømmer du om
nytt hus eller ny hytte?

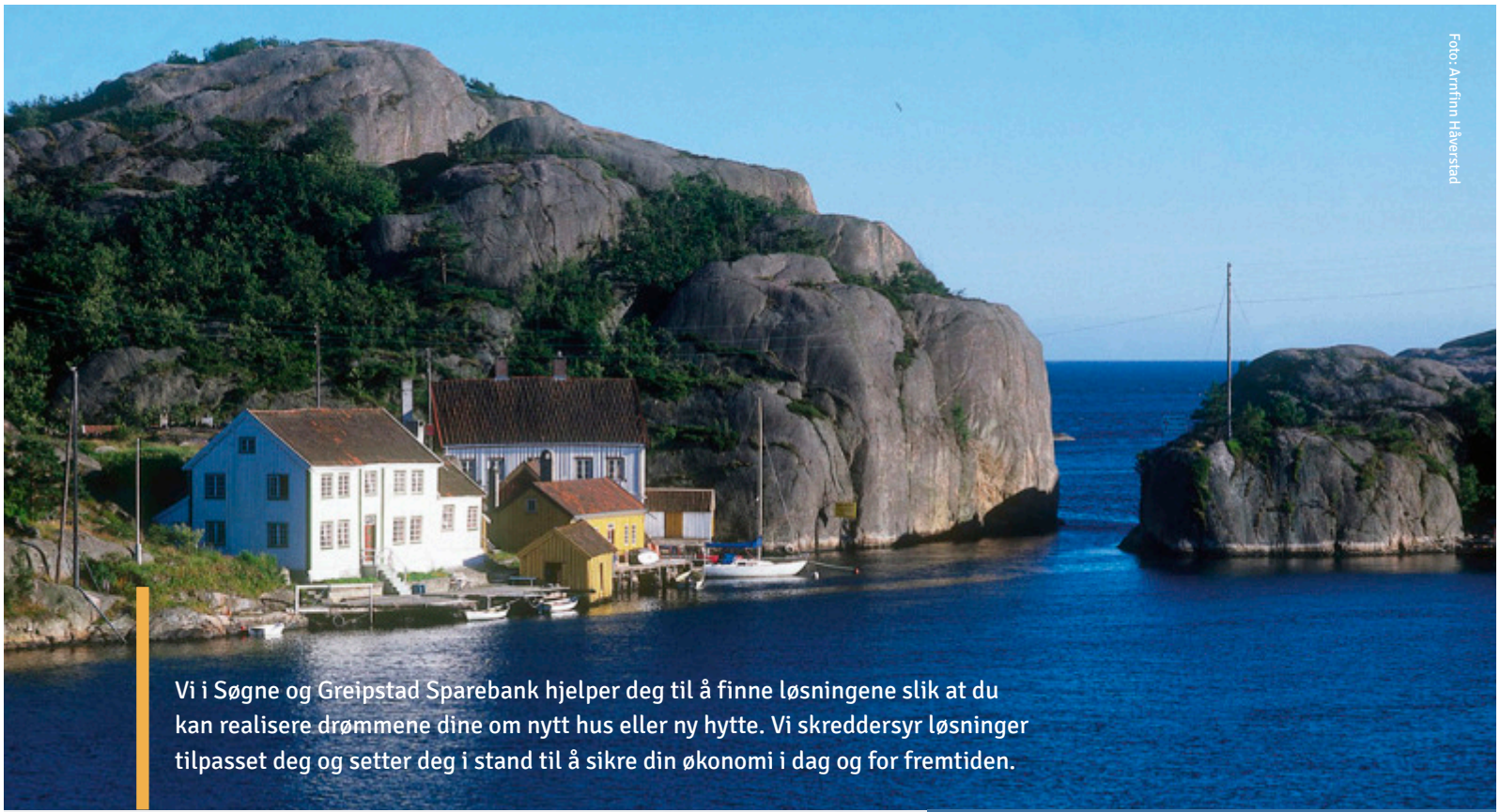


Foto: Arnfinn Håverstad

Vi i Søgne og Greipstad Sparebank hjelper deg til å finne løsningene slik at du kan realisere drømmene dine om nytt hus eller ny hytte. Vi skreddersyr løsninger tilpasset deg og setter deg i stand til å sikre din økonomi i dag og for fremtiden.

Roger Finsådal-Kristensen
Autorisert finansiell rådgiver
932 34 244
rfk@sgsparebank.no

Kontakt oss - din lokalbank - vi er her for deg

Søgne og Greipstad Sparebank

NOTATER

exbo

VI KAN SØRLANDET

Skal du selge bolig?

Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Terje Skaara
T: 98 28 03 49
ehe@exbo.no

Følg oss på

Søgne og Greipstad Sparebank

Lillesands Sparebank