



Saksframlegg

Klagebehandling - Selskjær 16 - Plan ID 201415

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
126/16	Plan- og miljøutvalget	22.06.2016

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Klagene på vedtaket av detaljreguleringsplanen for Selskjær 16 – Plan ID 201415, tas ikke til følge.
2. Klagen oversendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Bakgrunn for saken:

Søgne kommunestyre vedtok reguleringsplanen for Selskjær 16 i møte den 28.04.16. Særutskrift fra behandlingen 28.04.16, og vedtatte bestemmelser, planbeskrivelse og plankartligger ligger som vedlegg 3 - 6. Tidligere vedtak i saken og andre relevante dokumenter kan leses i vedlegg 7 -11.

Meldingen om vedtaket ble sendt ut per post den 02.05.16, og kunngjort i Fædrelandsvennen den 07.05.16. Klagefristen var satt til 30.05.16.

Det har kommet inn en klage på vedtaket av planen fra Advokatkontoret Simonsen Vogt Wiig på vegne av Trond Gøran Trydal og Helene Dahl, eier av GB 37/212 (vedlegg 1). Klagen er sendt på e-post 30.05.16, og er følgelig fremmet innen klagefristen. Klager er nabo til planområdet og er vurdert å ha rettslig klageinteresse jf. forvaltningsloven § 28. Tiltakshaver kommenterer klagen i oversendelse den 13.06.16. (vedlegg 2).

Vurdering av klagen:

Hovedmomentene i klagen er oppsummert under og kommentert av administrasjonen. Klagen kan leses i sin helhet i vedlegg 1.

Innledningsvis påpekes det at det hefter flere feil ved både kommunens saksbehandling og vurderinger knyttet til den vedtatte planen. Det gjelder i særdeleshet saksbehandlingen og vurderingene knyttet til plassering og omfang av bebyggelsen i planområdet.

Kommunen har gjort en saksbehandlingsfeil ved ikke å ha vurdert alternative plasseringer av bebyggelsen på tomt B1. Dahl og Trydal har bemerket at bygget burde plasseres lenger mot nord da dette bedre ville ivareta hensynet til naboene, eksisterende grønnstruktur og åpenhet mot sjøen. Det gis ikke noen begrunnelse for valget av plassering.

Dahl og Trydal reagerer på at Søgne kommune ikke har tatt hensyn til innsigelsene mot høyden på bebyggelsen som tillates på boligtomt B1. Det vises til at administrasjonen i saksframlegget til førstegangsbehandlingen av planen har beskrevet at bygget kan bli ruvende i terrenget. Det påpekes at Fylkesmannen ga faglig råd om å redusere høyden og at flere naboer har vært kritiske til høyden. Kommunens begrunnelse for ikke å ta innspillene til følge er mangelfull og underbygger en utilstrekkelig kjennskap til og vurdering av konsekvensene for området. Det påpekes at ved å redusere høyden på boligen i B1 vil en få en langt bedre løsning både for naboene og landskapsinteressene som skal ivaretas i strandsonen. De allmenne interessene i strandsonen bør veie tyngre enn grunneiers interesser.

Det bes om at klagen gis oppsettende virkning til klagesaken er endelig avgjort.

Administrasjonens kommentar:

Innspillene som har kommet til planen er kommentert og vurdert i behandlingen av planen. Selv om klager ikke er enig i de vurderingene som er gjort, kan vi ikke se at dette medfører saksbehandlingsfeil.

Det er i utarbeidelsen av planen vurdert alternative plasseringer av boligen på tomta. Boligen er plassert sør på tomta, i samme område som eksisterende bolig som skal erstattes. Plasseringen er valgt for å begrense terrenginngrepene på tomta. Det har i tidligere dispensasjonssak på GB 37/26 vært vurdert plassering av boligen lenger nord på tomta, denne plasseringen har Dahl og Trydal også klaget på. Vi kan ikke se at det framkommer nye momenter i saken som skulle tilsi en annen vurdering av plasseringen av bebyggelsen.

Vurdering av høyden på bebyggelsen på tomt B1 har vært et viktig tema for planarbeidet. Det framgår av saksframlegget til sluttbehandlingen av planen at administrasjonen var usikker på hva som er akseptabel høyde på boligen. Det er belyst i saksframlegget at det er innvendinger til høyden på bygget. Etter en vurdering av plasseringen av boligen i terrenget, samt en vurdering opp mot øvrig bebyggelse rundt, konkluderte administrasjonen med å anbefale at planen vedtas med foreslått høyde på bebyggelsen. Planen ble vedtatt i tråd med administrasjonens innstilling på dette punktet.

Det er i klagen ikke fremmet noen nye momenter. Administrasjonen finner ikke grunnlag for å gi klagen oppsettende virkning. Det gjøres oppmerksom på at dersom det iverksettes tiltak i tråd med den vedtatte planen før klagen er avgjort, er det grunneier selv som bærer risikoen, med tanke på eventuelle endringer av planen i klagebehandlingen.

Konklusjon

Administrasjonen kan ikke se at det framkommer nye momenter i klagen, som skulle tilsi en endring av planen, jf. kommentarene til klagen over. Det anbefales at klagen ikke tas til følge og at planen oversendes til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Rådmannens merknader:

Rådmannen har ingen ytterligere merknader til saken.

Vedlegg

1 Klage på vedtak - Detaljregulering Selskjær 16 - Plan ID 201415

- 2 Tilsvaer på klage
- 3 Særutskrift Sluttbehandling - Detaljregulering for Selskjær 16 - Plan ID 201415
- 4 Vedtatte bestemmelser
- 5 Vedtatt planbeskrivelse
- 6 Vedtatt plankart
- 7 Høringsuttalelser med kommentar fra tiltakshaver 19 02 2016 plott
- 8 Sol skygge selsjær 14 fra øst
- 9 1000111_Sjekkliste ROS
- 10 Særutskrift Førstegangsbehandling - Detaljregulering for Selskjær 16 - Plan ID 201415
- 11 Referat fra oppstartsmøte 08.10.14 - detaljregulering - Selskjær 16

Søgne Kommune
Arealenheten
P.b. 1051
4682 Søgne

Ansvarlig advokat:
Atle Berentsen

Vår ref.:
20870 503 ABE/JAO

Deres ref.:

Kristiansand
30. mai 2016

KLAGE PÅ VEDTAK - DETALREGULERING – SELSKJÆR 16

1 INNLEDNING

Det vises til vedtak fra Søgne kommunestyre av 28. april 2016 vedrørende godkjenning av detaljregulering for Selskjær 16 – plan ID 201415.

På vegne av eierne av naboeiendommen gnr. 37 bnr. 212, Trond Gøran Tryrdal og Helen Dahl, påklages herved kommunens vedtak, jf. plan- og bygningsloven § 12-12, jf. § 1-9.

I henhold til kommunens brev av 2. mai 2016 er klagefristen 30. mai 2016. Klagen er således rettidig innlagt.

2 NÆRMERE OM KLAGEN

2.1 Innledning

Det aktuelle planområdet ligger i 100-metersbeltet langs sjøen og er omfattet av byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8. I behandlingen av reguleringsforslaget må følgelig kommunen ta hensyn til de strenge nasjonale føringene som gjelder for tiltak i strandsonen. Søgne kommune er omfattet av retningslinjene for områder der presset på arealet er stort, jf. "Statlig planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen" av 23. mars 2011.

Det ovennevnte innebærer at det stilles særlige streng krav til Søgne kommunes saksbehandling og begrunnelse for reguleringsplanen. Det registreres at Søgne kommune ikke har inntekommnet noen av de sentrale merknadene som ble innlagt i forbindelse med oppstart av planarbeidet og i løpet av høringsrunden, hverken fra Fylkeskommunen, Fylkesmannen eller berørte naboer.

Etter Dahl og Trydals syn hefter det flere feil både ved kommunens saksbehandling og vurderinger knyttet til den vedtatte planen. Dette gjelder i særdeleshet saksbehandlingen og vurderingene knyttet til plassering og omfang av byggelsen i planområdet.

2.2 Det foreligger feil saksbehandling i forbindelse med reguleringsvedtaket

Det anføres for det første at Søgne kommune har gjort en saksbehandlingsfeil ved ikke å ha vurdert alternative plasseringer av bebyggelsen på tomten B1. Dahl og Trydal bemerket allerede ved oppstarten av planarbeidet at det aktuelle bygget burde plasseres noe lenger mot nord da dette på en bedre måte ville ivareta hensynet til naboen, eksisterende grønstruktur og åpenheten mot sjøen. Plasseringen ble også kommentert i høringsrunden.

Dahl og Trydals forslag ville medføre at boligen ble trukket noe lenger unna sjøen og på en bedre måte ville ivareta de allmenne interessene til naturverdiene i landskapet som Fylkesmannen ønsket å ivareta. Det ville også ivareta forslagsstillerens interesse i planområdet. Det vil si at man med enkle grep kunne ivareta interessene både til grunneier (forslagsstiller), naboer og de allmenne interessene på en langt bedre måte enn den vedtatte reguleringsplanen.

Til tross for dette er merknadene til plasseringen av bebyggelsen kun kort kommentert i planbeskrivelsen, uten at det ble gitt noen nærmere begrunnelse for valget. I behandlingen av planforslaget gir kommunen en beskrivelse av plasseringen uten at Dahl og Trydals forslag til endringer vurderes. Det gis heller ikke noen begrunnelse for valget av plassering.

Det ovennevnte utgjør etter Dahl og Trydals syn en saksbehandlingsfeil som innebærer at vedtaket er ugyldig da det kan ha "virket bestemmende for vedtakets innhold" i henhold til plan- og bygningslovens § 41. Det bemerkes at bestemmelsen i § 41 ikke krever sannsynlighetsovervekt for at feilen kan ha virket bestemmende for vedtaket, kun at det må foreligge en ikke helt fjernliggende mulighet for dette.

Vedtaket må følgelig oppheves og henvises til ny behandling.

2.2 Det er foretatt mangelfulle vurderinger knyttet til høyden på bebyggelsen på boligtomt B1

For det andre reagerer Dahl og Trydal på at Søgne kommune ikke har tatt hensyn til de omfattende innsigelsene som har blitt reist mot høyden på bebyggelsen som tillates på boligtomt B1.

I forbindelse med førstegangsbehandlingen av planen gav Arealenheten uttrykk for at boligen på B1 kunne bli "ruvende i terrenget" og gi redusert sikt mot vest for naboen på gnr. 37 bnr. 212. Arealenheten forsto likevel å legge ut planen på høring med den foreslåtte kotehøyden for deretter eventuelt å revurdere standpunktet dersom innspillene i høringsrunden gav grunnlag for dette.

I høringsrunden kom det flere innspill som var svært kritiske til høyden på bebyggelsen B1, herrunder fra Fylkesmannen og flere naboer. Fylkesmannen gav klart uttrykk for at boligen innenfor B1 ville få en mønehøyde som ville gjøre den dominerende i landskapet, og gav faglig råd om at boligen ble redusert med én etasje. Dette innspillet fra Fylkesmannen fikk sin tilslutning fra alle naboen som inngav merknader til planen.

Til tross for flere negative høringsinnspill vedrørende boligghøyden på B1 valgte kommunen å godkjenne forslaget. Begrunnelsen for dette er etter Dahl og Trydals syn mangelfull og underbygger en utilstrekkelig kjennskap til og vurdering av konsekvensene for området.

I saksframlegget begrunnes tillatelsen med at den nye boligen på B1 kan oppfattes som høy sett i forhold til boligen på gnr. 37 bnr. 212, men at den ut fra terrenget, og sett i sammenheng med den øvrige bebyggelsen, anses som akseptabel. I denne vurderingen har kommunen for det første ikke tatt hensyn til at de øvrige eneboligene rundt planområdet er langt mindre og lavere enn boligen på B1. Dette i seg selv medfører at boligen vil få et dominerende preg. Videre vil boligen bli plassert på en høyde som gjør den svært fremtredende i landskapet. De omkringliggende boligene ligger i hovedsak lavere i terrenget, i tillegg til at bakenforliggende terreng skårer oppover. Det vil si at det vil blir en helt annen og tydeligere silhuetvirkning av boligen på B1 enn den omkringliggende bebyggelsen.

Den andre boligen som ligger på den samme forhøyningen som B1 er etter krav fra kommunen langt lavere og har et betydelig mindre dominerende preg. Det er riktig at boligen på B1 blir liggende i delvis skrånende terreng, men kommunen har her ikke tatt hensyn til at boligen vil være synlig i hele sin høyde mot sjøen. Det vil si at hele boligen med sine tre etasjer vil gi et svært dominerende preg mot det området som har sterkest allmenne interesser knyttet til seg.

Reguleringsvedtaket og saksframlegget gir ikke noen tilfredsstillende begrunnelse for hvorfor man har valgt å overse de kritiske merknader til høyden som er kommet fra Fylkesmannen og naboer.

Klager har forståelse for at forslagsstiller ønsker å rive eksisterende bolig på eiendommen og oppføre en ny bolig. Dahl og Trydal har også forståelse for at den nye boligen kan bli større enn tidligere bolig. I dette tilfelle er imidlertid den massive konstruksjonen klart i strid med nabointeressene og allmenne interesser til landskapet i strandsonen.

Grunneiers (forslagsstiller) interesse vil være godt ivaretatt selv om kotehøyden på B1 reduseres, noe som underbygges ytterligere ved at reguleringsvedtaket tillater oppføring av to boliger i planområdet selv om kommuneplanens retningslinjer tydelig angir at "*forretting i eksisterende boligområdet skal kun tillates etter detaljreguleringsplan som omfatter minst de eiendommene som ville fått nabovarsel ved en byggesak på forrettingseiendommen*".

Ved å reduseres høyden og plasseringen på boligen på B1 vil man med enkle grep få en langt bedre løsning både i forhold til naboer og de landskapsbetydning som bør ivaretas i strandsonen. Dahl og Trydal anser også at tillatelsen til oppføring av et slikt ruvende bygg på en høyde i 100-metersbeltet vil kunne medføre en uheldig presedensvirkning for videre utbygging i strandsonen. I dette tilfellet bør de allmenne interessene i strandsonen veie tyngre enn grunneiers interesser.

2.4 Begjæring om oppsettende virkning

Det begjæres at kommunestyrets vedtak gis oppsettende virkning til klagesaken er endelig avgjort.

Iverksettelse av tiltak i henhold til reguleringsplanen vil kunne ha betydning for videre klagebehandling og oppsettende virkning vil derfor være nødvendig for å ivareta de forvaltningsrettslige krav til forsvarlig saksbehandling.

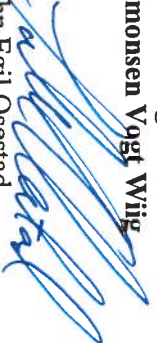
3 AVSLUTTENDE MERKNADER

Det følger av plan- og bygningsloven § 12-12, jf. § 1-9 og forvaltningsloven § 28 at Fylkesmannen kan prøve alle sider av kommunes vedtak. I tillegg til de ovennevnte merknadene bes det således om at Fylkesmannen vurderer kommunens vedtak i sin helhet, herunder saksbehandling og de skjønsmessige vurderingene.

Jeg ber om å bli holdt underrettet om den videre saksbehandling.

Med vennlig hilsen

Simonsen Vogn Wiig



John Egil Osestad

Advokat

jaol@svw.no

Kopi til: Trond Gøran Trydal og Helene Dahl

S_5477629/1

Søgne Kommune
Arealenheten
P.b. 1051
4682 Søgne

Søgne 13/6-2016
Tiltakshavers kommentarer
med rødt i dette dokument.

Ansvarlig advokat:
Atle Berentsen

Vår ref.:
20870 503 ABE/JAO

Deres ref.:

Kristiansand
30. mai 2016

KLAGE PÅ VEDTAK - DETALREGULERING – SELSKJÆR 16

1 INNLEDNING

Det vises til vedtak fra Søgne kommunestyre av 28. april 2016 vedrørende godkjenning av detaljregulering for Selskjær 16 – plan ID 201415.

På vegne av eierne av naboeiendommen gnr. 37 bnr. 212, Trond Gøran Trydal og Helen Dahl, påklages herved kommunens vedtak, jf. plan- og bygningsloven § 12-12, jf. § 1-9.

I henhold til kommunens brev av 2. mai 2016 er klagefristen 30. mai 2016. Klagen er således rettidig inngitt.

2 NÆRMERE OM KLAGEN

2.1 Innledning

Det aktuelle planområdet ligger i 100-metersbeltet langs sjøen og er omfattet av byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8. I behandlingen av reguleringsforslaget må følgelig kommunen ta hensyn til de strenge nasjonale føringene som gjelder for tiltak i strandsonen. Søgne kommune er omfattet av retningslinjene for områder der presset på arealet er stort, jf. "Statlig planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen" av 23. mars 2011.

Det ovennevnte innebærer at det stilles særlige streng krav til Søgne kommunes saksbehandling og begrunnelse for reguleringsplanen. Det registreres at Søgne kommune ikke har imøtekommet noen av de sentrale merknadene som ble inngitt i forbindelse med oppstart av planarbeidet og i løpet av høringsrunden, hverken fra Fylkeskommunen, Fylkesmannen eller berørte naboer.

Etter Dahl og Trydals syn hefter det flere feil både ved kommunens saksbehandling og vurderinger knyttet til den vedtatte planen. Dette gjelder i særdeleshet saksbehandlingen og vurderingene knyttet til plassering og omfang av bebyggelsen i planområdet.

Pkt 1) I sakskomplekset er det søkt om plassering lenger nord ifbm den første søknad som ble sendt inn, dette ble så ønsket flyttet av Dahl og Trydal tilbake til fotavtrykk av eksisterende bolig plassering, bolig ble flyttet nettopp for å imøtekomme naboer.

2.2 Det foreligger feil saksbehandling i forbindelse med reguleringsvedtaket

Det anføres for det første at Søgne kommune har gjort en saksbehandlingsfeil ved ikke å ha vurdert alternative plasseringer av bebyggelsen på tomten B1. Dahl og Trydal bemerket allerede ved oppstarten av planarbeidet at det aktuelle bygget burde plasseres noe lenger mot nord da dette på en bedre måte ville ivareta hensynet til naboene, eksisterende grønnstruktur og åpenheten mot sjøen. Plasseringen ble også kommentert i høringsrunden.

Dahl og Trydals forslag ville medføre at boligen ble trukket noe lenger unna sjøen og på en bedre måte ville ivareta de allmenne interessene til naturverdiene i landskapet som Fylkesmannen ønsket å ivareta. Det ville også ivareta forslagsstillers interesse i planområdet. Det vil si at man med enkle grep kunne ivareta interessene både til grunneier (forslagsstiller), naboer og de allmenne interessene på en langt bedre måte enn den vedtatte reguleringsplanen.

Pkt 2) Tidligere plassering var nærmere sjø enn nåværende plassering.

Til tross for dette er merknadene til plasseringen av bebyggelsen kun kort kommentert i planbeskrivelsen, uten at det ble gitt noen nærmere begrunnelse for valget. I behandlingen av planforslaget gir kommunen en beskrivelse av plasseringen uten at Dahl og Trydals forslag til endringer vurderes. Det gis heller ikke noen begrunnelse for valget av plassering.

Pkt 3) Gjentar pkt 1 over

Det ovennevnte utgjør etter Dahl og Trydals syn en saksbehandlingsfeil som innebærer at vedtaket er ugyldig da det kan ha "virket bestemmende for vedtakets innhold" i henhold til plan- og bygningslovens § 41. Det bemerkes at bestemmelsen i § 41 ikke krever sannsynlighetsovervekt for at feilen kan ha virket bestemmende for vedtaket, kun at det må foreligge en ikke helt fjernliggende mulighet for dette.

Pkt 4) Vi mener dette ikke er en saksbehandlingsfeil.

Vedtaket må følgelig oppheves og henvises til ny behandling.

Pkt 5), vi ser ingen grunn til at vedtaket må oppheves.

2.3...

2.2 Det er foretatt mangelfulle vurderinger knyttet til høyden på bebyggelsen på boligtomt B1

2.3.1

For det andre reagerer Dahl og Trydal på at Søgne kommune ikke har tatt hensyn til de omfattende innsigelsene som har blitt reist mot høyden på bebyggelsen som tillates på boligtomt B1.

2.3.2

I forbindelse med førstegangsbehandlingen av planen gav Arealenheten uttrykk for at boligen på B1 kunne bli "ruvende i terrenget" og gi redusert sikt mot vest for naboer på gnr. 37 bnr. 212. Arealenheten forslø likevel å legge ut planen på høring med den foreslåtte kotehøyden for deretter eventuelt å revurdere standpunktet dersom innspillene i høringsrunden gav grunnlag for dette.

2.3.3

I høringsrunden kom det flere innspill som var svært kritiske til høyden på bebyggelsen B1, herunder fra Fylkesmannen og flere naboer. Fylkesmannen gav klart uttrykk for at boligen innenfor B1 ville få en mønehøyde som ville gjøre den dominerende i landskapet, og gav faglig råd om at boligen ble redusert med én etasje. Dette innspillet fra Fylkesmannen fikk sin tilslutning fra alle naboene som inngav merknader til planen.

2.3.3: 2 naboer det her er snakk om

2.3.4

Til tross for flere negative høringsinnspill vedrørende bolighøyden på B1 valgte kommunen å godkjenne forslaget. Begrunnelsen for dette er etter Dahl og Trydals syn mangelfull og underbygger en utilstrekkelig kjennskap til og vurdering av konsekvensene for området.

2.3.5

I saksframlegget begrunnes tillatelsen med at den nye boligen på B1 kan oppfattes som høy sett i forhold til boligen på gnr. 37 bnr. 212, men at den ut fra terrenget, og sett i sammenheng med den øvrige bebyggelsen, anses som akseptabel. I denne vurderingen har kommunen for det første ikke tatt hensyn til at de øvrige eneboligene rundt planområdet er langt mindre og lavere enn boligen på B1. Dette i seg selv medfører at boligen vil få et dominerende preg. Videre vil boligen bli plassert på en høyde som gjør den svært fremtredende i landskapet. De omkringliggende boligene ligger i hovedsak lavere i terrenget, i tillegg til at bakenforliggende terreng skrår oppover. Det vil si at det vil bli en helt annen og tydeligere silhuettvirkning av boligen på B1 enn den omkringliggende bebyggelsen.

2.3.5: er kommentert og vurdert i planarbeidet

Den andre boligen som ligger på den samme forhøyningen som B1 er etter krav fra kommunen langt lavere og har et betydelig mindre dominerende preg. Det er riktig at boligen på B1 blir liggende i delvis skrånende terreng, men kommunen har her ikke tatt hensyn til at boligen vil være synlig i hele sin høyde mot sjøen. Det vil si at hele boligen med sine tre etasjer vil gi et svært dominerende preg mot det området som har sterkest allmenne interesser knyttet til seg.

2.3.6

Reguleringsvedtaket og saksframlegget gir ikke noen tilfredsstillende begrunnelse for hvorfor man har valgt å overse de kritiske merknader til høyden som er kommet fra Fylkesmannen og naboer.

2.3.6: Tiltakshaver er enig i kommunens betraktninger

2.3.7

Klager har forståelse for at forslagsstiller ønsker å rive eksisterende bolig på eiendommen og oppføre en ny bolig. Dahl og Trydal har også forståelse for at den nye boligen kan bli større enn tidligere bolig. I dette tilfelle er imidlertid den massive konstruksjonen klart i strid med nabointeressene og allmenne interesser til landskapet i strandsonen.

2.3.7: Fått mye positive tilbakemeldinger fra naboer

2.3.8

Grunneiers (forslagsstiller) interesse vil være godt ivaretatt selv om kotehøyden på B1 reduseres, noe som underbygges ytterligere ved at reguleringsvedtaket tillater oppføring av to boliger i planområdet selv om kommuneplanens retningslinjer tydelig angir at "*fortetting i eksisterende boligområdet skal kun tillates etter detaljreguleringsplan som omfatter minst de eiendommene som ville fått nabovarsel ved en byggesak på fortettingseiendommen*".

2.3.9

Ved å reduseres høyden og plasseringen på boligen på B1 vil man med enkle grep få en langt bedre løsning både i forhold til naboer og de landskapshensyn som bør ivaretas i strandsonen. Dahl og Trydal anser også at tillatelsen til oppføringen av et slikt ruvende bygg på en høyde i 100-metersbeltet vil kunne medføre en uheldig presedensvirkning for videre utbygging i strandsonen. I dette tilfellet bør de allmenne interessene i strandsonen veie tyngre enn grunneiers interesser.

2.3.9: Fått mye positive tilbakemeldinger fra naboer

2.4 Begjæring om oppsettende virkning

Det begjæres at kommunestyrets vedtak gis oppsettende virkning til klagesaken er endelig avgjort.

Iverksettelse av tiltak i henhold til reguleringsplanen vil kunne ha betydning for videre klagebehandlingen og oppsettende virkning vil derfor være nødvendig for å ivareta de forvaltningsrettslige krav til forsvarlig saksbehandling.

3 AVSLUTTENDE MERKNADER

Det følger av plan- og bygningsloven § 12-12, jf. § 1-9 og forvaltningsloven § 28 at Fylkesmannen kan prøve alle sider av kommunes vedtak. I tillegg til de ovennevnte merknadene bes det således om at Fylkesmannen vurderer kommunens vedtak i sin helhet, herunder saksbehandlingen og de skjønnsmessige vurderingene.

Jeg ber om å bli holdt underrettet om den videre saksbehandlingen.

Med vennlig hilsen
Simonsen Vogt Wiig


 John Egil Osestad
 Advokat
 jao@svw.no

Kopi til: Trond Gøran Trydal og Helene Dahl

S_5477629/1

2.3.1) Vi mener høydene er tilstrekkelig vurdert opp mot de to nabomerknader som kom inn på planen.



Saksframlegg

Sluttbehandling - Detaljregulering for Selskjær 16 - Plan ID 201415

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
54/16	Plan- og miljøutvalget	30.03.2016
28/16	Kommunestyret	28.04.2016

Rådmannens forslag til vedtak:

Plan- og miljøutvalget innstiller til kommunestyret:

1. Detaljregulering for Selskjær 16 – Plan ID 201415 vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Plan- og miljøutvalget gis delegert myndighet til å behandle klager på vedtaket av planen som underinstans.

Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 30.03.2016

Rådmannens forslag til vedtak:

Plan- og miljøutvalget innstiller til kommunestyret:

1. Detaljregulering for Selskjær 16 – Plan ID 201415 vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Plan- og miljøutvalget gis delegert myndighet til å behandle klager på vedtaket av planen som underinstans.

Behandling:

Daland (FRP) fremmet følgende tilleggsforslag:

For å innordne seg de stedlige omgivelser og estetikken langs sjøen strykes følgende setning fra bestemmelsene § 2.2

Sjøbu skal ha dører uten vindu og ikke mer enn to vinduer, hvert med glassareal inntil 0,5 kvm.

Monstad (MDG) fremmet følgende tilleggsforslag:

Forstøtningmurer synlige fra sjøen kles i naturstein.

Det voteres i følgende rekkefølge:

1. MDG sitt forslag
2. FRP sitt forslag
3. Rådmannens forslag

Votering:

MDG sitt forslag falt med 8 (H, FRP, KRF, V, AP) mot 1 (MDG) stemmer.

FRP sitt forslag ble vedtatt med 5 (H, FRP, KRF) mot 4 (MDG, V, AP) stemmer.

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Innstilling:

Plan- og miljøutvalget innstiller til kommunestyret:

1. Detaljregulering for Selskjær 16 – Plan ID 201415 vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Plan- og miljøutvalget gis delegert myndighet til å behandle klager på vedtaket av planen som underinstans.

For å innordne seg de stedlige omgivelser og estetikken langs sjøen strykes følgende setning fra bestemmelsene § 2.2

Sjøbu skal ha dører uten vindu og ikke mer enn to vinduer, hvert med glassareal inntil 0,5 kvm.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 28.04.2016**Behandling:**

Til behandling forelå plan- og miljøutvalgets innstilling:

1. *Detaljregulering for Selskjær 16 – Plan ID 201415 vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.*
2. *Plan- og miljøutvalget gis delegert myndighet til å behandle klager på vedtaket av planen som underinstans.*

For å innordne seg de stedlige omgivelser og estetikken langs sjøen strykes følgende setning fra bestemmelsene § 2.2

Sjøbu skal ha dører uten vindu og ikke mer enn to vinduer, hvert med glassareal inntil 0,5 kvm.

Forstøtningsmurer synlige fra sjøen kles i naturstein.

Repr. Lunde (AP) fremmet forslag:

1. *Detaljregulering for Selskjær 16 – Plan ID 201415 vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.*
2. *Plan- og miljøutvalget gis delegert myndighet til å behandle klager på vedtaket av planen som underinstans.*

Votering:

Det ble votert i følgende rekkefølge:

- MDG tilleggsforslag falt med 2 (MGD, SV) mot 25 stemmer
- Plan- og miljøutvalgets innstilling satt opp mot AP sitt forslag. Plan- og miljøutvalgets vedtatt med 14 (KRF, H, FRP) mot 13 stemmer.

Vedtak:

1. *Detaljregulering for Selskjær 16 – Plan ID 201415 vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.*
2. *Plan- og miljøutvalget gis delegert myndighet til å behandle klager på vedtaket av planen som underinstans.*

For å innordne seg de stedlige omgivelser og estetikken langs sjøen strykes følgende setning fra bestemmelsene § 2.2

Sjøbu skal ha dører uten vindu og ikke mer enn to vinduer, hvert med glassareal inntil 0,5 kvm.

Bakgrunn for saken:

Planen er utarbeidet av Rugsland Byggjenester AS på vegne av eierne av GB 37/26. Planforslaget består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse (vedlegg 1 -3). Formålet med planarbeidet er å legge til rette for å rive eksisterende enebolig og bygge to nye boliger med tilhørende anlegg.

I kommuneplanen er området avsatt til byggeområde for eksisterende boligbebyggelse. Det er krav om reguleringsplan før det tillates nye tiltak i området.

Innholdet i planen:

Planen består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse (vedlegg 1-3).



Plankartet er vist i kartutsnittet over, eksisterende situasjon vises transparent i bakgrunnen. Planen legger til rette for å rive eksisterende enebolig og bygge opp to eneboliger med tilhørende anlegg. Det er åpnet opp for sekundærleilighet i bolig B1. Det er i tillegg regulert inn en sjøbod og en liten utvidelse eksisterende brygge. Ytterligere beskrivelse av planforslaget framgår av planbeskrivelsen og saksframlegget ved utleggelse av planen til offentlig ettersyn.

Planprosessen

Rugsland Byggjenester varslet oppstart av planarbeidet 16.02.15. Innkomne merknader til oppstarten av planarbeidet fremkommer av planbeskrivelsen og er kommentert før utleggelse av planen til offentlig ettersyn og høring.

Planforslaget var ute på høring i perioden 17.12.16 – 29.01.16. Det kom inn sju høringsuttalelser til planforslaget. Uttalelsene kan leses i sin helhet i vedlegg 4. Under følger en oppsummering av innspillene med administrasjonens kommentarer.

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, 07.01.16.

Planforslaget vil med boligtomt B2 og sjøbu klart skade dette naturlandskapet. I tillegg vil en ny bolig innenfor B1 få en mønehøyde som gjør den relativt dominerende i landskapet. For øvrig legges det opp til å bygge forstøtningsmurer med høyde opp til 3,5 meter over eksisterende terreng, samt rekkverk med høyde på inntil 1,2 meter på toppen av murene. Ut fra vedlagte perspektivtegninger vil planen ikke bevare noe naturlig areal ut mot sjøen.

Ut fra forannevnte gir vi følgende **faglig råd**:

1. Arealet for sjøbod reguleres til formål som bevarer det naturlige terrenget på stedet.
2. Forstøtningsmurer synlige fra sjøen kreves bygd i naturstein.
3. Bolig på tomt B1 reduseres med en etasje.
4. Reguleringsbestemmelsene sikrer mørke farger/materialer på bygg og anlegg.

Arealenhetens kommentar:

- Det er flere andre bygg helt nede ved sjøen på naboeiendommene. Bygger er foreslått plassert på et nivå over brygga av hensyn til høydekrav med tanke på havnivåstigning og stormflo. Utover å være ubebygget, har arealet begrenset med naturverdier. Plasseringen av sjøboden opprettholdes.
- Det vurderes å gi liten visuell effekt om murene bygges i naturstein framfor betong. Det legges ikke inn krav om materialbruk på murer.
- Det er vurdert i planarbeidet at det er forsvarlig med den planlagte høyden på bebyggelsen i B1. Det vises til vurderingen av planen under. Høyden opprettholdes.
- Området er fra før av relativt tett utbygget, hvor flere av de eksisterende byggene er malt med hvit farge. Ut i fra bygningsmiljøet ellers i området virker det ikke fornuftig å sette krav om fargevalg som bryter med det som ellers er vanlig i området.

Vest-Agder fylkeskommune, 14.01.16.

Vi anser våre tidligere innspill for å være ivaretatt eller gjort rede for i planforslaget. Vi har ikke nye merknader.

Arealenhetens kommentar:

Tas til etterretning.

Statens vegvesen, 06.01.16.

I reguleringsplanen må det tas inn rekkefølgebestemmelse om utbedring av frisikt i avkjørsel fra fylkesveg. Fire meter inn i avkjørselen, fra vegkant av fylkesvegen, må det sikres frisikt på 30 meter i hver retning langs fylkesvegen. Utforming og opparbeidelse av avkjørselen for øvrig skal være i samsvar med vilkårene i brev av 5.2.13. Bestemmelsen skal knyttes til igangsettingstillatelse for tiltak i planen.

Arealenhetens kommentar:

Frisikt er avklart mellom regulant og Statens vegvesen. Det er tilstrekkelig frisikt og merknaden er ivaretatt.

Kystverket Sørøst, 26.01.16.

Vi minner om at etablering av tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i kommunens sjøområde krever tillatelse av kommunal havnemyndighet, jf. havne- og farvannsloven § 27, 1. ledd. Eksempler på tiltak er brygger og fortøyningsinstallasjoner.

Arealenhetens kommentar:

Det legges ikke inn noen egen bestemmelse i planen om tillatelse etter havne- og farvannsloven for tiltak i sjø. Ved søknad om tiltak i sjø er tillatelse etter havne- og farvannsloven et fast punkt i behandlingen av saken i kommunen.

Norsk Maritimt Museum, 25.01.16

Museet er ikke kjent med marine kulturminner på stedet. NMM har derfor ingen innvendinger til reguleringsplanen. Vi minner likevel om meldeplikten ved funn av kulturminner. Dersom det under arbeider i sjøen oppdages kulturhistorisk materiale som kan være vernet eller fredet (for eksempel vrakdeler, keramikk, bearbeidet flint, glass, kritt Piper eller annet), må arbeidene straks stanses og museet varsles, jf. kml § 14 tredje ledd. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står også selv ansvarlig for at det blir overholdt.

Arealenhetens kommentar:

Tas til etterretning.

Advokatfirma Simonsen og Vogt Wiig på vegne av eiere av GB 37/212, 29. og 30.01.16.

Innsigelser til planforslaget:

Antall boliger:

- Boligene vil beslaglegge tilnærmet hele det gjenværende grøntarealet mot sjøen.
- Bolig B2 plasseres i strid med de nasjonale retningslinjene for strandsonen.
- En fortetting med tre boenheter så nærme sjøen vil føre til uheldig føringer og presedensvirkninger for den videre utviklingen av området.
- To boliger vil være langt mer dominerende og synlig fra sjøen.
- Basert på kartgrunnlaget blir ikke boligene plassert på linje, noe som innebærer at Trydal og Dahl mister tilnærmet all utsikt vestover mot sjøen der tomtene plasseres.
- De planlagte boligene vil skille seg ut fra de eksisterende bygningene i utforming og størrelse.
- Fortettingen innebærer at det må sprenges ut en til to garasjer på eiendommen med tilhørende skjæringer og fyllinger i 100-meterssonen. Det skal også være porøst fjell i grensen mellom gnr. 37 bnr. 29 og Trydal og Dahls eiendom, noe som medfører en risiko for at en sprengning vil kunne medføre skader på naboeiendommen.
- To boliger med tre boenheter vil videre medføre at det blir økt trafikkbelastning fra tre nye husholdninger. Det må understrekes at trafikkbelastningen må ses i sammenheng med at planen vil medføre at også øvrige boliger på Trysnes/Selskjær vil kunne omreguleres til flere tomter og flere boenheter. Trafikkbelastningen i området vil da kunne bli betydelig.

Basert på det ovennevnte bør planforslaget endres slik at det kun reguleres til én boligtomt hvor boligen bør plasseres i området mellom de to foreslåtte boligtomtene. Dette vil innebære at man ivaretar naturverdiene og landskapet/terrenget mot sjøen, samtidig som det sikres mer luft og åpent terreng både mot sjøen og naboeiendommene. Det vil også bidra til at det tas noe mindre utsikt og sol fra Trydal og Dahls eiendom.

Høyde på bolig:

- I henhold til planforslaget vil boligen på B1 få en kotehøyde på + 18,0 meter. Dette er høyere enn forslaget i dispensasjonssøknaden fra tiltakshaver som ble avslått av Fylkesmannen i sak 2014/2373 den 11. juli 2014. Den betydelige høyden på boligen ble vektlagt av Fylkesmannen i dispensasjonssaken og var en av grunnene til at som dispensasjonssøknaden ble avslått.
- Boligen vil oppleves som en vegg mot sjøen.
- Antar at boligen vil føre til betydelige skyggeforhold for Trydal og Dahls eiendom.

Ber om at bolig B1 reduseres med en etasje.

Størrelsen på planområdet:

Planområdet burde utvides for å få en helhetlig plan for området. Kommunen må være sitt ansvar bevisst når man først har besluttet å begrense planen på denne måten. Dette innebærer at man ikke bør legge til rette for en slik omfattende fortetting, men begrense planområdet til én tomt, samtidig som man begrenser høyde og utforming på boligene slik at det legges til rette for en fornuftig utvikling av hele området på Selskjær / Trysnes.

Arealenhetens kommentar:

Det er kun myndigheter med innsigelsesmyndighet, jf. pbl § 5-4, som kan reise innsigelse til planer. I og med at brevet er fra naboer til planområdet håndteres derfor innsigelsene nevnt i brevet som merknader til planen.

Antall boliger:

- De to boligtomtene i planen er på ca. 0,9 og 0,6 dekar. Dette er ikke spesielt små tomter etter dagens standard for regulering av tomter. Det er på den største av tomtene hvor det er åpnet opp for en sekundærleilighet. Både på eiendommen nord og sør for Selskjær 16 er det bebyggelse nærmere sjøen enn det som er bygd på Selskjær 16 fra før av. Vi kan ikke se at det at planen åpner opp for bebyggelse like nær sjøen som på naboeiendommene, fører til en stor endring av området. Det som i dag er grøntområde ned mot sjøen er fra før av privatisert og har liten verdi som grøntområde. Langs hele strandsonen i området er det bebygd med brygger og andre tiltak.
- Dersom det skal fortettes på andre tomter i området vil det måtte lages en reguleringsplan. Dette følger av kommuneplanen.
- De nye boligene vil bli liggende i siktlinjen mot vest og svakt nordvest for GB 37/212. Terrassen og uteoppholdsarealene på GB 37/212 er vendt mot sør, hvor det er fritt utsyn. Selv om deler av utsynet fra GB 37/212 blir avskåret av den planlagte bebyggelsen, vil det som ut i fra husets orientering ser ut til å være den viktigste utsikten fra GB 37/212 bli opprettholdt.
- Sprengningsarbeider skal tilpasses grunnforholdene, slik at det gjennomføres på en forsvarlig måte.
- Vi kan ikke se at en økning med to boenheter gir en så stor trafikkøkning at det er relevant å sette krav om utbedring av veien eller hastighetsreducerende tiltak.



Høyde på bebyggelsen:

- Det er gjennom reguleringsplanen vurdert at eiendommen tåler høyere bebyggelse enn det som tidligere er bygd på eiendommen. Høyden det nå åpnes opp for er tilsvarende som det tidligere ble gitt dispensasjon til. Det har kommet flere innspill til planen om at høyden på bolig B1 bør reduseres. Boligen blir liggende høyt i terrenget, og kan bli noe ruvende i landskapet. Det vises til vurderingen av planforslaget under.

Størrelsen på planområdet:

- Planarbeidet startet opp for å legge til rette for at eksisterende bolig kan rives og erstattes av en ny enebolig. Arealenheten har vurdert at for å kunne håndtere denne problemstillingen, trenger en ikke et større planområde enn eiendommen og kobling til atkomstvei. Videre vil ikke den foreslåtte reguleringen vanskeliggjøre eventuell framtidig

utvikling av Selskjær. Det ble vurdert at å kreve detaljregulering av et større område av Selskjær ville medføre en svært krevende planprosess.

Eiere av Selskjær 14, 30.01.16.

Innsigelser til planforslaget:

- *Planområdet bør reduseres til 1 boligomt. Grøntområdet mot sjøen bør bevares.*
- *Høyden på bygget bør reduseres. Bygget blir dominerende i landskapet*
- *Det bør ikke tillates frittstående garasjer, da det vil føre til ytterligere fortetting.*
- *Selskjær 14 har dårlig med kveldssol, det er dårlig utredet hvordan byggene vil påvirke kveldssolen.*
- *Huseiere kjører fort. Det er ønskelig at det lages fartsdumper i gata.*

Arealenhetens kommentar:

Brevet er datert en dag etter høringsfristen. Vi har likevel valgt å ta med innspillet til planen, da det ikke har noe å si for framdriften i saken. Det er kun myndigheter med innsigelsesmyndighet, jf. pbl § 5-4, som kan reise innsigelse til planer. I og med at brevet er fra naboer nær planområdet håndteres derfor innsigelsene nevnt i brevet som merknader til planen.

Innspillene er i stor grad sammenfallende med kommentarene i brevet fra eier av GB 37/212, det vises til kommentarene til brevet fra advokat Simonsen og Vogt Wiig, og til vurderingen av planforslaget under.

Vurdering av planforslaget:

Planavgrensning

I noen av høringsuttalelsene stilles det spørsmål om planområdet er stort nok. Planarbeidet startet opp for å legge til rette for at eksisterende bolig kan rives og erstattes av en ny enebolig. Arealenheten har vurdert at for å kunne håndtere denne problemstillingen, trenger en ikke et større planområde, enn eiendommen og kobling til atkomstvei. Erfaringsmessig er det veldig krevende å gjennomføre planarbeid for store bebygde områder. Vi mener at det ikke er nødvendig med et stort planområde for å vurdere utnytting av GB 37/26, og at den foreslåtte reguleringen ikke vanskeliggjør eventuell framtidig utvikling av Selskjær.

Plassering av bebyggelsen - terreng og hensyn i 100-metersbeltet

Planen gir strammere rammer for byggesaken enn det vi normalt anbefaler, ved at plassering og utforming av ny bolig innenfor B1 er vist konkret i planen. Dette er gjort for å gi forutsigbarhet for naboen på GB 37/212.

Hele planområdet ligger i 100-metersbeltet langs sjøen. I slike områder skal en ta spesielt hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Planområdet grenser til Trysnes Marina i nord, og eksisterende bebygde eiendommer i sør og øst. Eiendommen strekker seg ned til sjøen, og har ca. 5 meter grense mot sjøen, hvor det er opparbeidet brygge. Selskjær 16 ligger omkranset av bebygde eiendommer, og er privatisert og utilgjengelig for allmennheten. Friluftinteressene blir etter vår vurdering derfor ikke berørt av planforslaget. De gjenværende naturverdiene i området er også begrenset.

Eksisterende bolig på GB 37/26 ligger øst på eiendommen. Resten av eiendommen er stort sett ubebygd. Planlagte bolig innenfor B1, er vist plassert i samme område som eksisterende bolig. Det har i høringen kommet innspill om at høyden på boligen i B1 bør reduseres. Arealenheten er noe usikker på hva som vil være akseptabel høyde på boligen innenfor B1. Boligen er planlagt med mønehøyde omtrent på samme kote som boligen på naboeiendommen i øst (GB 37/212). Terrenget skrår mot sjøen i vest. Ved å ha mønehøyden på samme kote som bygget som ligger høyere, kan boligen bli ruvende i terrenget. Plasseringen vil også gi redusert sikt mot vest for naboen på GB 37/212. Høyden på terrenget hvor boligen skal plasseres ligger ca. på kote 10, mens høyden på nabolomt på GB 37/212 er ca. på kote 12. Boligen blir følgelig liggende i et svakt skrånende terreng, hvor boligen i vest ligger et nivå høyere i terrenget. Det er en lav boligtype med valmet tak på GB 37/212, mens det på B1 er planlagt en bolig med saltak, underetasje delvis under bakken og

to etasjer over. Saltak er den mest vanlige taktypen i området. Sett i forhold til boligen på GB 37/212, kan den nye boligen i B1 oppfattes som høy, men ut i fra terrenget og sett i sammenheng med den øvrige bebyggelsen vurderer arealenheten at planlagt høyde er akseptabel. Det anbefales at planen vedtas med foreslått høyde på bebyggelsen.

Boligen innenfor B2 er foreslått nærmere sjøen og lavere i terrenget enn B1. Mønehøyden vil bli liggende omtrent på samme kote som bebyggelsen nord og sør for planlagte bolig. Plasseringen av boligen er etter vår vurdering godt tilpasset terrenget og den omkringliggende bebyggelsen. Nede ved sjøen er det lagt inne arealer til sjøbod. Sjøboden vil bli liggende på et nivå over brygga, av hensyn til havnivåstigning og stormflo.

Barn og unges interesser

Området benyttes ikke av barn og unge til lek i dag. Planen legger til rette for en økning med 2 boenheter i området. Det er i planarbeidet vurdert at de anleggene som er i nrområdet i dag, er tilstrekkelig for å dekke behovet for leke- og aktivitetsområder. De minste barna vil i stor grad få dekket sine behov for lekearealer på egen tomt. I tillegg er det planlagt sandlekeplasser i reguleringsplanene for Trysnes Marina og GB 37/81 – Trysnes, deler av lekeplassene er opparbeidet. Disse er i gangavstand fra planområdet, for små barn med følge av voksen. For eldre barn, er det gang- og sykkelavstand til områder hvor det kan spilles fotball, tennis og sandvolleyball. Det er ellers kort veg til skog og sjø, som er egnet for lek og aktivitet.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Det finnes SEFRAK-registrerte bygg på naboeiendommer, disse blir ikke berørt av de planlagte tiltakene.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Det følger av naturmangfoldloven (nml) § 7 at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Det er krav om at vurderingene etter naturmangfoldloven skal framgå av saken. Det er ikke registrert sårbare eller truede arter eller naturtyper innenfor planområdet. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt nok jf. naturmangfoldloven § 8.

Konklusjon:

Det er etter høringen av planen gjort noen mindre språklige rettelser av planbeskrivelsen.

Arealenheten anbefaler at planen med plankart og bestemmelser, datert 16.11.15 og planbeskrivelse sist endret 16.03.16, vedtas.

Rådmannens merknader:

Rådmannen har ingen ytterligere merknader til saken.

Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Bestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 5 Høringsuttalelser
- 6 Høringsuttalelser med kommentar fra tiltakshaver 19 02 2016 plott
- 7 1000111_Reguleringsplan_11_11_2015-A2-L med påskrift av tiltakshaver
- 8 sit plan 1_500 dokumentasjon ifht siktzone uten bakgrunnsbilde
- 9 Avklaring av siktforhold i avkjørsel fra Fv 158 til vei inn til GB 37/26
- 10 Sol-/skyggeanalyse
- 11 1000111_Sjekkliste ROS
- 11 Særutskrift Førstegangsbehandling - Detaljregulering for Selskjær 16 - Plan ID 201415

Bestemmelser til detaljregulering for Selskjær 16

Plan ID 201415

Revidert av Søgne kommune etter vedtak: 02.05.2016.
Vedtatt: 28.04.2016.

1. Fellesbestemmelser

Fremmede arter:

Ifht oppbygging av uteoppholdsareal, nye masser som tilføres planområdet skal være rene også med hensyn til å inneholde frø og/eller plantedeler fra uønskede fremmede plantearter.

Trapper og stier:

Det tillates trapper og sti utenfor byggegrensene for å trygge adkomst til brygge og Naust/uthus/badehus, bredde tilpasses terreng og stedlig topografi, maks bredde 2,0m.

Forstøtningsmurer:

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 3,5 meter over eksisterende terreng disse plasseres på. Disse kan utføres i betong med loddrette vegger, det tillates rekkverk på toppen av mur. Høyde på rekkverk min. 1,2m. Forstøtningsmurer tillates oppsatt i grenser som vist i plankartet. Absolutt maks høyde på forstøtningsmur eksklusive rekkverk er kt. +12,2m.

2. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

2.1. Boligbebyggelse

2.1.1. Bebyggelsestype

Innenfor tomt B1 og B2 skal det oppføres eneboliger.

Innenfor B1 tillates det enebolig med sekundærleilighet. Plasseringen av boligen er vist i plankartet.

Boliger på tomtene B1 og B2 kan begge ha underetasje.

2.1.2. Universell utforming

B2 skal tilfredsstillere krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

2.1.3. Krav til uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det avsettes min 100 m² uteoppholdsareal.

Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Minimum 80 % av uteoppholdsareal skal være på terreng.

Maksimum 20 % av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse/ balkong. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være minimum 10 m² og ha minimum 1,5 m dybde.

2.1.4. Garasjer

B1. Innenfor B1 skal garasje være bygd sammen med bolig og være delvis nedgravd. Overkant dekke på garasje skal være maks 1 meter over mellometasje, rekkverk kommer i tillegg over dette med 1,2 m.

B2. Innenfor B2 tillates frittliggende garasje eller garasje sammenbygd med bolig. Garasje kan plasseres 1 meter fra nabogrense. Det forutsettes at branntekniske krav i h.h.t. byggeforskriftene etterkommes.

Frittliggende garasje skal ha maks mønehøyde = 5 meter og maks BRA og BYA er 50 m². Maks gesimshøyde er 3 meter.

Garasje som er bygd sammen med bolig kan være delvis nedgravd. Overkant dekke på garasje skal maks være fire meter over hovedplan, rekkverk kommer i tillegg over dette med 1,2 m.

2.1.5. Utnyttelse

Maks prosent bebygd areal (%-BYA) = 40 % BYA

2.1.6. Høyder

Bygningen B1 og B2's maksimale mønehøyde fremgår av plankartet.

Bygningene kan ha underetasje.

2.1.7. Estetiske forhold

Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 20 og 25 grader. Arker/kvister er tillatt. Lange fasader, (over 16 m), skal brytes opp for å motvirke monotoni og skape variasjon. Balkonger o.l regnes ikke som fasade.

Takflater skal ha ikke-reflekterende materialer.

2.1.8. Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

Tilbaketrukket takoppbygg for tekniske installasjoner og evt. heistårn kan tillates inntil 1m over tillatt maksimal gesims-/ mønehøyde.

Takoppbygg kan maksimalt dekke 10 % av byggets totale takflate.

Tekniske installasjoner skal innebygges. Pipe regnes ikke som teknisk installasjon.

2.1.9. Parkering

Det avsettes 4 biloppstillingsplasser for B1, 2 i garasje og 2 utenfor garasjeport.

Det avsettes 2 biloppstillingsplasser for B2, 1 i garasje og 1 utenfor boenhet.

2.2. Naust/uthus/badephus (pbl § 12-5 nr. 1)

Innenfor område Naust/uthus/badephus (heretter kalt sjøbu) tillates bygd en frittstående sjøbu innenfor det regulerte område. Sjøbu skal plasseres innenfor angitt byggegrense. Sjøbu kan være inntil 15 kvm bebygd areal og ha max. mønehøyde 3,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkel 20-25 grader.

Byggverk innenfor området skal plasseres og eller dimensjoneres for stormflo, jf. Byggteknisk forskrift.

3. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 12-5 nr. 1)

Innenfor område småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone tillates brygge på inntil 30kvm og maks kaifront på 12 meter. Det tillates uttrigger på maks 8 meter og maks bredde på 0,5 meter. Utriggeren skal plasseres minst tre meter fra enden av brygga mot nord.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl § 12-5 nr. 2

4.1.1. Vei:

Vei skal være fellesareal og adkomstvei for B1 og B2.

4.1.2. Kjørevei:

Vei fra B1 og B2, tilknyttes privat vei. Kjørevei er privatvei.

4.1.3. Avkjørsel

Det tillates felles avkjørsel for begge eiendommer, med maksimal bredde =7,0 meter.

Avkjørsel er vist med piler på plankartet.

Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt i henhold til plankart. Maksimal stigning i avkjørsel skal være maks 4,0 % de første 5 m fra veikant. Stigning/fall videre skal ikke være brattere enn 1:10.

5. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr. 10)

Før det kan gis byggetillatelse til nye boenheter, skal det være etablert nytt kryss mellom Leireveien og eksisterende E39. Kravet kan innfris ved innbetaling av bidrag til bygging veganlegget jf. rekkefølgekravet i kommuneplanen.

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Selskjær 16

Plan ID 201415

Sist revidert: 16.03.16

Vedtatt: 28.04.16.



Bilde nr 1

Innhold

Bakgrunn og hensikt med planen.....	4
Forslagsstillere:.....	5
Plankonsulent.....	5
Eierforhold.....	5
Naboer med felles grense:	6
Tidligere vedtak i saken	6
Krav om konsekvensutredning	6
2 Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet	7
Planområdets beliggenhet. Vist på kart.	7
Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	8
Beliggenhet.....	8
Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk og stedets karakter	9
PLANPROSESSEN	9
Planstatus og rammebetingelser.....	10
Overordnet plan	10
Gjeldende reguleringsplaner	11
Statlige retningslinjer	11
Virkninger av planforslaget	13
Tilstøtende arealbruk og stedets karakter, landskap og strandsonevern	13
Kulturminner og kulturmiljø.....	13
Naturverdier og naturmangfold	13
Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk.....	13
Trafikkforhold og teknisk infrastruktur	13
Støyforhold.....	14
Luftforurensning.....	14
Flom.....	14
Sosial infrastruktur	14
Grunnforhold.....	14
Barns interesser.....	14
Sol- og skyggeforhold:	15
Kulturminner:	15
Naturverdier og naturmangfold	15
Beskrivelse av planforslaget	16

Planlagt arealbruk	16
Arealformål og hensynsoner	16
Arealformål:.....	16
Hensynssone.....	16
Arealoppstilling:	17
Kartutsnitt reguleringsplan.....	18
Bebyggelsens plassering og utforming	18
Risiko og sårbarhet	18
Innkome innspill med tilhørende kommentarer	18
Tabell 1 Fylkesmannen i vestagder.....	18
Tabell 2 Fiskeridirektoratet	22
Tabell 3 Vestagder fylkeskommune	23
Tabell 4 Brev fra nabo (G/Bnr 37/212)	26
ROS – analyse for detaljregulering Fjellhaug 1018 -37/26	29
Sjekkliste fylkesmannen 6 sider (Jfr.mal FMAA).....	29
Avsluttende kommentar ifht tidligere søknad mot nåværende reguleringsforslag:	29
Tilpasning sikt mot vest:.....	29
Mønehøyder:.....	30
Utrigger:	30
Nabovarsel:	30

Bakgrunn og hensikt med planen

Området (37/26) reguleres med bakgrunn i dispensasjonssak der plankravet ble gjort gjeldende. Hensikten med planen er å legge til rette for utvidet boligbygging på eksisterende eiendom.

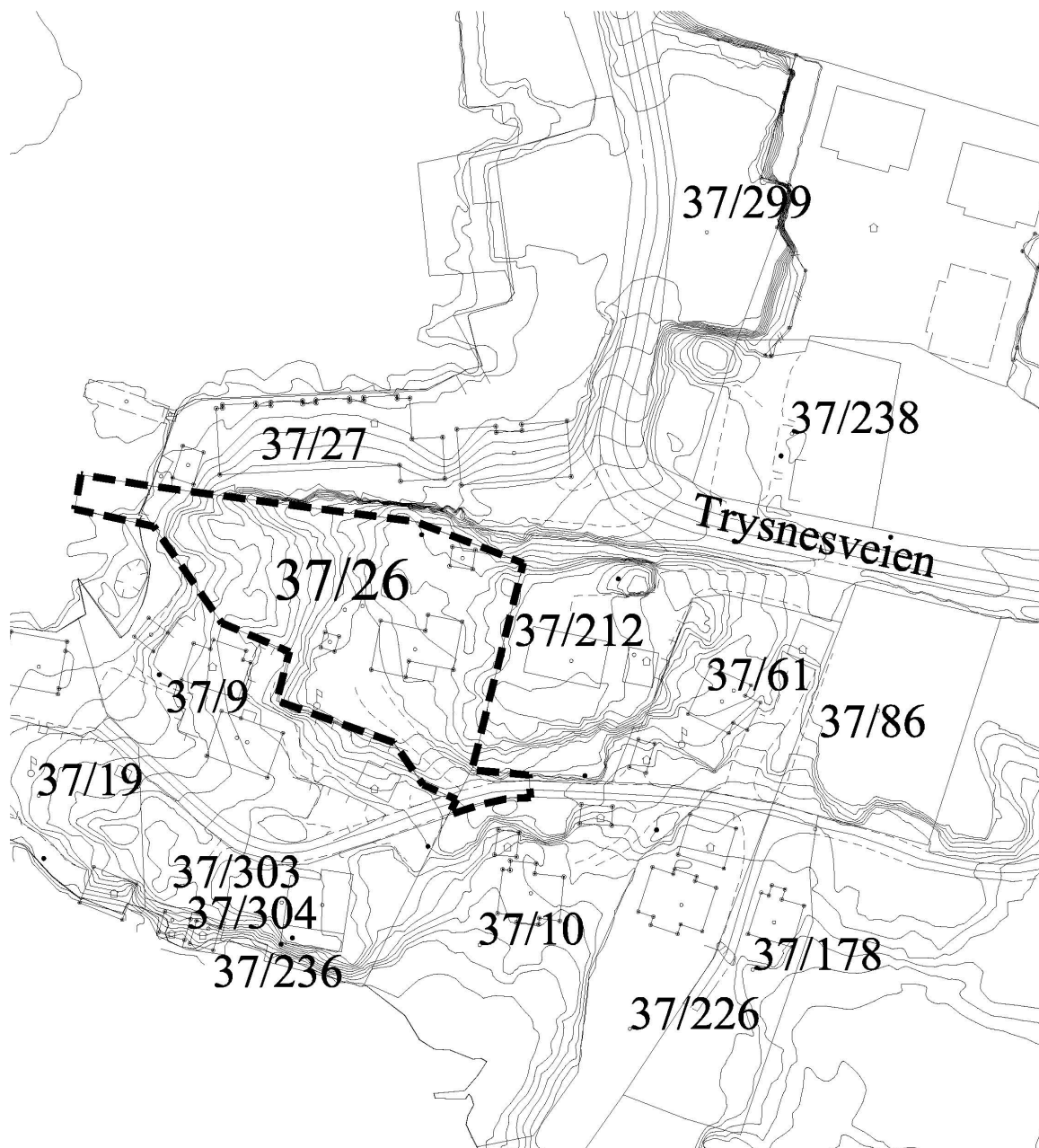
Området er i kommuneplanen avsatt til boligområde.

Det blir foreslått riving av eksisterende bolig bygget i 1947. Den er i svært dårlig forfatning, angrepet av sopp og råte.

Det er foreslått 2 nye eneboliger der den ene, B1, planlegges i 2 etasjer over underetasje, med hybelleilighet i denne. B2 planlegges i 1 etasje over underetasje. Det er sistnevnte bolig som bygges for livsløpsstandard iht kommuneplanens retningslinjer.

Det er forslått å bygge et naust/ uthus/badehus innenfor brygga.

Brygga planlegges utvidet fra ca. 20 kvm til 30 kvm, dette er vist på skisse/jfr. Utomhusplan pr 22.10.2015



Bilde nr 2 viser planområde (innenfor stiplet strek over) og dets beliggenhet.

Forslagsstillere:

Stian Smith og Zoe Marie Nicholas

Plankonsulent

Rugsland Byggtjenester as

Eierforhold

Eiere av 1018 – 37/26 er: Stian Smith 2/3 og Zoe Marie Nicholas 1/3

Naboer med felles grense:

Magne Jensen 37/9

Janne Jensen 37/9

Anne Lise Weisser 37/10

Raymond O Berentsen 37/2

Trond Jøran Trydal og Helene Dal 37/212

Oddvar Jensen 37/3

Helge Jensen 37/178

Ose 37/226

Tidligere vedtak i saken

Det foreligger uttalelser i saken i.f.b. med dispensasjonssøknad.

Krav om at plan må utarbeides.

Krav om konsekvensutredning

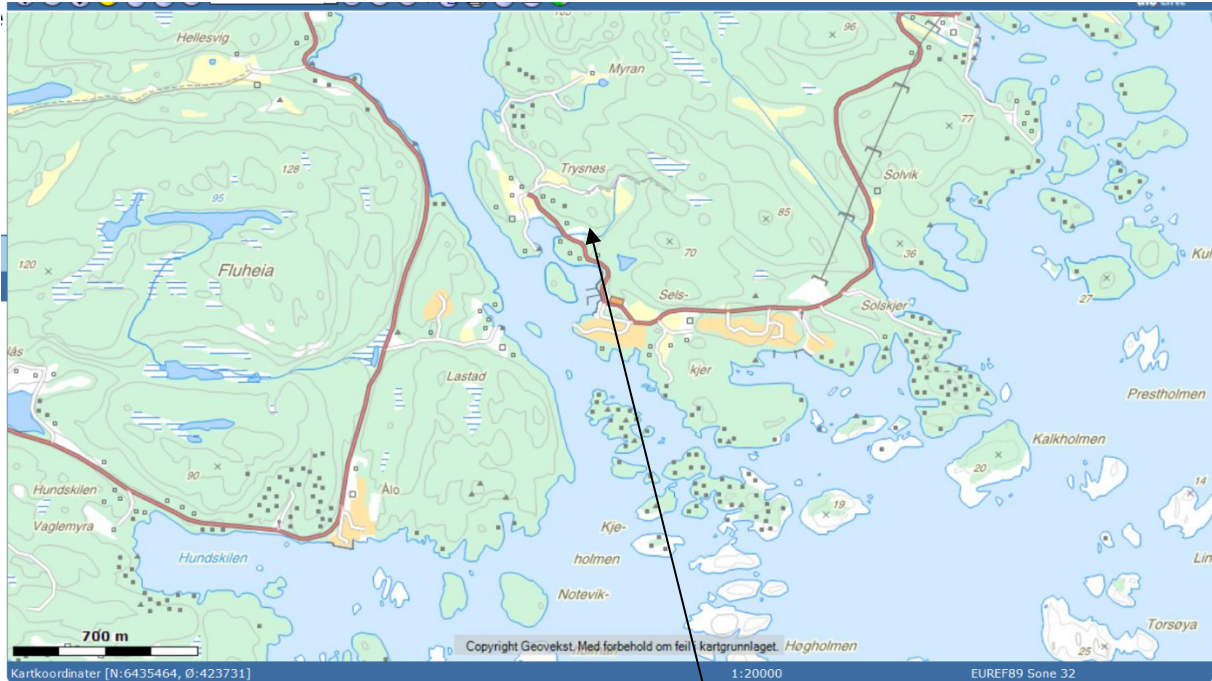
Det er ikke krav om konsekvensutredning *jf. Referat fra oppstartsmøte: Administrasjonen kan ikke se at planinitiativet rammes av vurderingskriteriene i forskriftens § 4, kriterier for vurdering av vesentlige virkning for miljø og samfunn..*

Området er definert til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel av 2012 og planforslaget er i samsvar med Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2012 - 2020.

Kommuneplanen angir formål byggeområde for bolig, vedtaksdato 20.12.2012

2 Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Planområdets beliggenhet. Vist på kart.



Bilde nr. 3

Oversiktskart området (Selskjær 16, G/Bnr 37/26 samt deler av 37/09 og 37/10, Trysfjorden vest for reguleringsområde)



Bilde nr. 4 viser tomt/uteområde syd for eksisterende bolig.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planområdet er i dag bebygget med en enebolig, Eneboligen er i vedtak fra kommunen revet p.t. bygning var oppført av brukte materialer etter tyskerbrakker som lå på vestsida av Trysfjorden. Innvendige vegger er stort sett panelt med plankebiter på 60 cm. Huset er bygget uten isolasjon etter datidens byggeskikk. Det er et fjellområde på ca. 1,8 mål. Fra brygga i vest, som er 6-7 m bred, går eiendommen slakt opp mot huset og vier seg ut. Grensa mot nabo i øst er ca. 42 m lang. Høyest terreng punkt på tomte er ca. 12 moh (på grense mot 37/212).

Det er to redskapsbuer ved huset, ei på vestsida og ei på nordsida. Det vokser en del furutrær og osp på stedet. Bilde under viser fjell i dagen flere steder på tomt i nordøstlig hjørne.



Bilde nr 5

Beliggenhet

Fjellhaug, Selskjær 16 ligger mellom Trysnesveien, som er en fylkesvei og Selskjærveien, som er privatvei. Stedet er etablert nesten 200 år tilbake i tid. Selskjær 17 er bygget i 1860 årene. Stedet har blandet bebyggelse av boliger, leilighetsbygg og noen få eldre hus som er benyttet til fritidsbolig. I stranda er det boder, båthus, naust og brygger. Dette strekker seg fra Trysnes Marina og nærmest sammenhengende østover i flere hundre meters lengde.



Bilde nr 6 over viser typisk bebyggelse i nærområdet.

Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk og stedets karakter

Selskjær har en typisk sørlandsk bebyggelse, med relativt romslige tomtestørrelse og med sjøbuer og brygger, grøntområder og noen få hus som benyttes til fritidsboliger. Men de fleste av husene er helårs boliger. Området ligger like sør for Trysnes Marina, likevel fremstår Selskjær som et litt landlig område med relativt store tomter med mange trær og et utall av andre blomstervekster. Flere av eiendommene har tilgang til sjøen. Her disponerer man brygge og de fleste har naust. Fjellhaug er ei av få tomter som ikke har eget naust. Området med Trysnes Marina som midtpunkt er svært godt besøkt i sommermånedene juni, juli og august.

PLANPROSESSEN

Frist for innspill ved varsel er satt til 23/3-2015, varsel om oppstart ble annonsert 16/2-2015.

Varsling av oppstart ble foretatt i Fædrelandsvennen og på kommunens hjemmeside. Tilgrensende naboer og fagetater er varslet pr. brev.

Planprogram er ikke utarbeidet da, forslaget er i samsvar med overordnet plan.

Planstatus og rammebetingelser

Overordnet plan

Kommuneplanens arealdel

Området er definert som boligområde i kommuneplanens arealdel (eksisterende bebyggelse).

Gjeldende reguleringsplaner

Området er ikke regulert fra før, dette er ei enkelt tomt, ca. 1.8 mål i et uregulert område som er pålagt regulering av Fylkesmannen i VA.

Trysnes Marina (næring) er regulert område og ligger nord for 37/26, og har felles grense fra Trysnesveien og ned til sjøen i ca. 50 m lengde.



Bilde nr. 7

Statlige retningslinjer

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen:

Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100.metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen, jf. Forbudet mot tiltak i 100m.beltet langs sjøen i § 1- 8 i Plan og bygningsloven 27.juni 2008 nr. 71 (pbl.). Vernet gjøres strengest i sentrale områder der presset på arealene er størst. For kystkommunen i VA, også Søgne gjelder jf. § 6.2 følgende retningslinjer:

Byggeforbudet i 100-meterbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan- og bygningsloven 27. Juni 2008 nr. 71 gjelder generelt. I den nye loven er forbudet og bestemmelsene om

dispensasjon i kapittel 19 strammet inn. 100-meterbeltet er av nasjonal interesse. Som hovedregel skal byggeforbudet praktiseres strengt og dispensasjoner unngås i sentrale områder der presset på arealene er stort.

I slike områder er det viktig at kommunen arbeider med helhetlige utviklingsstrategier i kommuneplanen foretar en vurdering av hensynet bak byggeforbudet i strandsonen som kan komme i konflikt med utbyggingsinteresser. Hensynet til tilgjengelighet til strandsonen for allmennheten kan ivaretas ved at det eksempelvis avsette areal til kyststi, friluftområde eller liknende.

For ny vesentlig utbygging av bolig- eller fritidsbebyggelse, bør det kreves reguleringsplan, jf. Plan- og bygningsloven § 12-1. Kravet om at det skal foreligge reguleringsplan før det kan gis tillatelse til gjennomføring av større bygge- og anleggsarbeider er videreført fra plan- og bygningsloven av 1985. Byggegrense skal angis i planene, jf. Plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd. Innenfor de områder i kommunen som ikke er gjenstand for omfattende press på arealene, kan styring av utbygging skje gjennom bestemmelser til kommuneplanens arealdel.

I 100-meterbeltet langs sjøen skal følgende retningslinjer legges til grunn:

- Bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning. Ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging i strandsonen på arealer som er delvis utbyggt, skal ferdselshensyn og landskapstilpasning spesielt vektlegges.
- Nye bygninger bør trekkes så langt unna sjøen som mulig. Utvidelse av eksisterende bygninger bør dersom dette er mulig skje i retning bort fra sjøen. Bygget funksjon vil ha betydning for plasseringen. Utbygging av vegger og annen infrastruktur skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Tomteopparbeiding bør skje slik at inngrep og ulemper i forhold til tilgjengelighet i strandsonen blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.
- Det bør i utgangspunktet være en restriktiv holdning til nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritids boliger i områder av kommunen med press. Kommunen bør i kommuneplanen etter en konkret vurdering innføre bestemmelser for størrelse og standard av eksisterende fritidsboliger i strandsonen.

- Eventuell fortetting i eksisterende områder forutsettes å være godkjent i oppdatert kommuneplan og reguleringsplan, og skal ikke være i strid med disse retningslinjene.

Muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust eller brygge skal også tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser som er angitt foran. Og mulighetene for felles brygger og naust bør også vurderes.

Virkninger av planforslaget

Tilstøtende arealbruk og stedets karakter, landskap og strandsonvern

Planområdet er et typisk strandområde i Søgne med brygger, båt plasser sjøboder og noen fritidsboliger. I øst det er to nylig regulerte boligområder like i nærheten. Fortetting av Fjellhaug til å gjelde to boligtomter vurderes å gi en svært begrenset negativ virkning på tilstøtende arealbruk, stedets karakter og landskap.

Kulturminner og kulturmiljø

Området er sjekket ut tidligere. Det vises til uttalelser fra NMM og VA Fylkeskommune.

Forslaget har ingen innvirkning på kulturmiljøet.

Naturverdier og naturmangfold

Tiltaket er vurdert i henhold til Naturmangfoldloven §§ 8 til 12. Det foreligger ingen registreringer i området, eller forhold som tilsier behov for ytterligere undersøkelser.

Forslaget vurderes å ha liten eller ingen innvirkning på naturverdier og naturmangfold.

Refererer førøvrig til mer utfyllende om temaet på side 9, 15 og 16 i denne planbeskrivelsen.

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk

Området er i dag svært privatisert og har fra før en enebolig, 2 redskapsbuer og brygge. Området har ingen verdi for rekreasjonsbruk for andre enn grunneierne. Forslaget vurderes å ha svært lite til ingen innvirkning på rekreasjonsbruk.

Område som sådan har gode rekreasjonsmuligheter på land og i sjø. I tilgrensende områder er det store naturområder for friluftsliv. For området som reguleres er arealene allerede privatisert og utbygd med en stor enebolig.

Trafikkforhold og teknisk infrastruktur

Eksisterende situasjon opprettholdes. Økt trafikk som følge av 2 nye boenheter vurderes å ha akseptabel innvirkning på veinettet inn til Fjellhaug. Dette er en privatvei og veieierne har akseptert mer bruken.

Kjøreadkomst til eiendommene er fra fylkesveien i nord, Trysnesveien. Det er ikke funnet nødvendig med arbeider vedr. avkjørsel, da dette er utbedret tidligere og hovedavkjøringen er lagt til naboplanen. Veggen inn i planområdet er en blindveg.

Trafikken på Trysnesveien er mangedobbel i juni, juli og august, uten at dette skaper trafikkproblemer. Det er ikke kjent at det har vært trafikkulykker i område.

Det er etablert en rundkjøring i umiddelbar nærhet til utkjørsel på Trysnesveien, denne fungerer som snuplass for busser bl.a, og har vært et gunstig trafiksikkerhetstiltak.

Ifht teknisk infrastruktur, er denne ivaretatt, da det allerede er innlagt offentlig vann, kloakk og strøm på tomta. I og med at bolig nr. 2 ligger lavere enn ledningstrase i vei må man etablere en pumpekum i tilknytning til bolig nr. 2.

Støyforhold

Ingen kjente forhold på stedet. Det er en restaurant ifbm Trysnes Marina, denne ligger vestvendt, og støyproblematikk fra denne er ikke en kjent problemstilling.

Luftforurensning

Ingen kjente forhold på stedet.

Flom

I den eksisterende boligen på Fjellhaug er det en brønn i kjelleren med svært lite tilsig fra et privat vannverk. Vannverket ble satt ut av drift når det ble ordnet off. vann og avløp.

Brønnen ligger på ca. kote 9. Det vurderes som ikke å være noen flomfare i denne brønnen.

Stormflo: Den er ikke særlig relevant da brygga er i betong og sjøboden er planlagt på minimum kote 3,5 på en fjellnabbe øst for brygga.

Sosial infrastruktur

Skolekapasitet og barnehagedekning er allerede svært godt ivaretatt for dette område. Det er kun tre boenheter i planen, således utgjør utbygging et marginalt tillegg til eksisterende/planlagt bebyggelse.

Grunnforhold

Det er ikke kjente ras eller skredfarer i planområdet. Grunnen består av fjell i dagen med noe jordsmonn. Jfr. Oppstartsmøte under risiko og sårbarhet, kom det fram et punkt ifht evt jordslippe. Ettersom man ikke foretar seg noe sprengning ifbm denne sprekk, vurderes denne som uproblematisk. Det foreligger heller ikke noe spesielle

observasjoner som skulle tilsi at dette er en «levende» sprekk som forandrer seg. Refererer for øvrig til eget notat merket med (Notat_Jordslippe).

Barns interesser

Det er ikke gjort funn ifht barnetråkkregistreringer lokalt, det er heller ikke gitt føringer fra barn- og unges representant eller andre forhold som gjør at slike forhold må innarbeides i planforslaget. Forslaget har ikke negativ innvirkning på barns interesser.

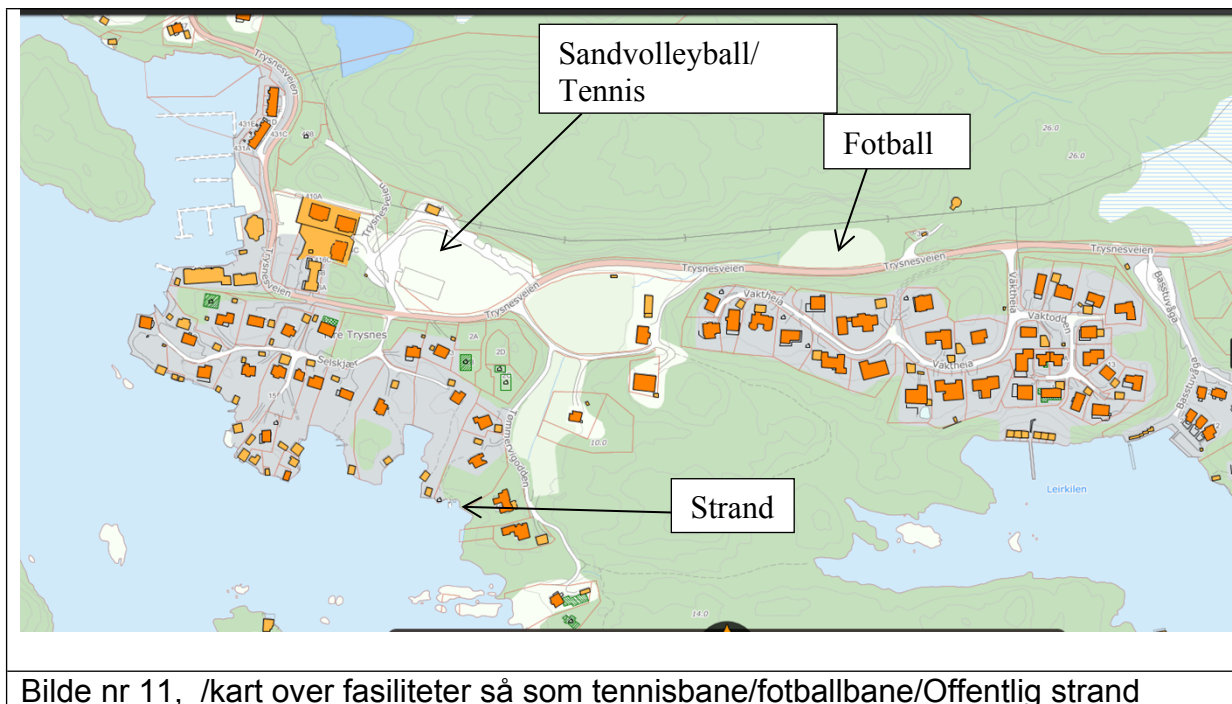
Det foreligger sandstrender, tennis-, fotball- og sandvolleybane i området som er i bruk av barn i området.

Lek for småbarn løses på egen tomt, uteoppholdsarealene er i vedlagt utomhusplan vist hhv 140 – 190kvm store, og det er derfor enkelt å få til så som sandkasse/lekestativ på egen tomt.

Videre er det gode tilbud for litt eldre barn/ungdom. Som angitt over er det fotball/sandvolleybane i området – (se kart under som redegjør for plassering) Jf. Oppstartsmøte ble det klart at det burde vært regulert inn (sand/lek) i fbm utarbeidelse av planen i og med dette står i kommuneplanen. Etter nøye undersøkelser sammen med kommunen finnes det ikke noe tilgjengelig offentlig areal som er mulig å bruk/kreve i tilknytning til planprosessen. Tilbudet til de eldre barna/ ungdommer, er godt ivaretatt da man har tilgjengelige fasiliteter i kort avstand til planområde.

		
Tennisbane, bilde nr 8	Fotballbane, bilde nr 9	Offentlig strand, bilde nr 10

--



Bilde nr 11, /kart over fasiliteter så som tennisbane/fotballbane/Offentlig strand

Sol- og skyggeforhold:

Tomta ligger solrikt til med utsikt til syd og vest ut i Trysfjorden, sol- og skyggeforhold er vist i utomhusplan av 22.10.2015 på tegning nr. A104

Kulturminner:

Det vises til uttalelser fra NMM og VA Fylkeskommune. Forslaget har ingen innvirkning på kulturmiljøet.

Fra tilgjengelig kartdatabase er det ingen kjente kulturminner på område som reguleres.

Naturverdier og naturmangfold

I grensa til Selskjær er ei større bukt regulert til Trysnes marina. Kommuneplanens arealdel har i tillegg til fritidsformål avsatt deler av bukta til båthavn, det er regulert båthavn og fritidsboliger i tilgrensende plan. Området ligger ikke innenfor registreringer jf. naturbase, man kan ikke se at det er særskilte naturverdier på tomte, ikke funnet rød eller sortliste arter.

(<http://artskart.artsdatabanken.no>)

Føre var prinsippet, det er ikke forhold som skulle tilsi at man bør benytte dette prinsippet, da det ikke er kjent problem med bl.a., bergart utover forhøyet radon jfr. Aktsomhetskart.

Berggrunnskart viser at man har et område ytterst mot sjøen (i vest) med Rød alkalifeltspat granitt, middels- til grovkornet, men innenfor (der boligene kommer) er

definert Båndgneis, stedvis migmatittisk, amfibolitt og biotittgneis i bånding med lys gneis, stedvis granat-sillimanitt-cordieritt-biotittgneis og tynne lag av kvartsitt.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

Planen legger opp til å dele nåværende eiendom i to nokså liker store boligtomter, den ene ca. 900 kvm (B1), B2 på ca. 660 kvm

Det planlegges en enebolig på tomt B2, mens det på B1 planlegges bolig med hybel i underetasjen. Videre planlegges det naust/badehus/uthus nede ved brygga, denne er beregnet bygget på fjellnabben innenfor brygga og skal ligge på minimum kote 3,5. Brygga planlegges utvidet fra ca. 21 kvm til 30 kvm, utvides noe ut i sjø samt inn over land, brygge løftes 50cm fra dagens nivå (ligger ca. 30 cm over middelvannstand p.t).

Arealformål og hensynsoner

Arealformål:



Boligbebyggelse, småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, Uthus/naust/badehus, samt teknisk infrastruktur: Vei.

Hensynssone


Hensynssone er kun gitt som frisisiktsone, vi vurderer det til at det ikke er hensiktsmessig med flere hensynssoner.

Reguleringsplan PBL 2008

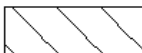
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

	Boligbebyggelse
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Uthus/naust/badehus

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

	Veg
	Kjøreveg

§12-6 - Hensynssoner

	Krav vedrørende infrastruktur
---	-------------------------------

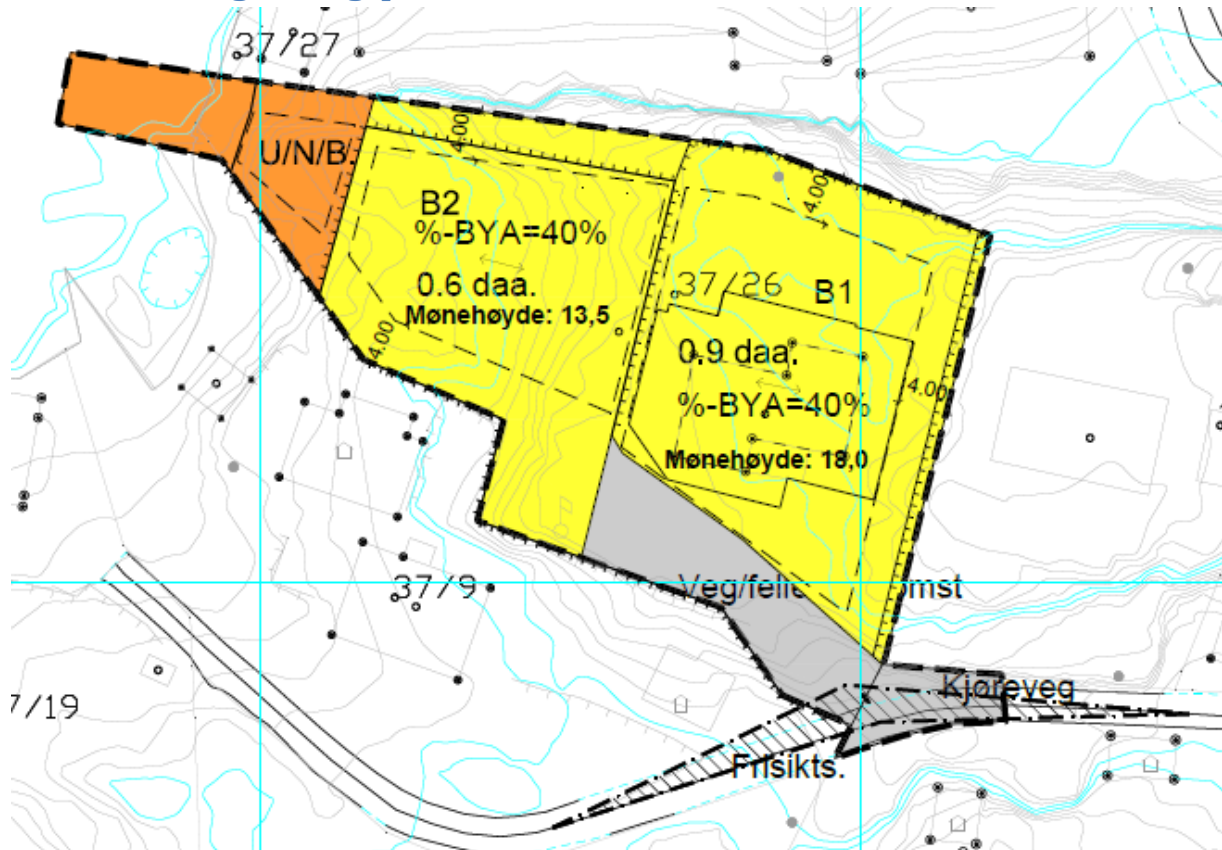
Figur hentet fra reguleringskart

Ifht utnyttelse så gjelder kommuneplanen og maks 40% utnyttelse regnes i %BYA.

Arealoppstilling:

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	A real (daa)
Boligbebyggelse (2)	0,9
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	0,1
Uthus/naust/badehus	0,1
Sum areal denne kategori:	1,8
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
Kjøreveg	0,1
Veg	0,2
Sum areal denne kategori:	0,3
Totalt alle kategorier: 2,0	

Kartutsnitt reguleringsplan



Bebyggelsens plassering og utforming

Det er planlagt 2 eneboliger den ene med livsløpsstandard. Boligen (B1) lengst mot øst (lengst bort fra sjøen) er planlagt med kjeller og to etasjer. BYA ca 298,5kvm. Den andre boligen kommer ned mot brygga. Den skal bygges i en etasje med underetasje. BYA Ca 230 kvm. Det blir en nedsprengt garasje til hver planlagte bolig – lengst øst respektive bolig. Garasjene er beregnet til ca 75 kvm BYA. Bebyggelsens høyder og utforming følger kommuneplanens bestemmelser og det stedlige preget i området.

Risiko og sårbarhet

Er behandlet i eget vedlegg.

Innkomne innspill med tilhørende kommentarer

Tabell 1 Fylkesmannen i vestagder

Trysnes - uttalelse til melding om oppstart av detaljreguleringsplan for gnr. 37 bnr. 26, samt noe av bnr. 9 og 10, Selskjær
--

Vi viser til e-post datert 18.02.2015.

Svar fra regulant med kursiv .

Planmeldingen gjelder en eiendom på ca. 1,9 dekar som ligger inntil sørsiden av reguleringsplanen for Trysnes Marina. Iflg. off. eiendomsinformasjon er eiendommen bebygd med enebolig. I tillegg er det i 2013 godkjent etablert ytterligere en bolig med hybel/sokkelleilighet. Eiendommen strekker seg fra sjøen og ca. 65 meter innover land. Ved sjøkanten har eiendommen kun 5 meter strandlinje, men blir vesentlig bredere innover land, innerst ca. 40 meter.

Er p.t godkjent for en enebolig (eksisterende) denne er delvis revet. (Det foreligger gyldig rivetillatelse til denne boligen.)

Formålet med detaljreguleringen er oppgitt å tilrettelegge for boliger med leilighet, garasjer, forstøtningsmurer, interne veier/stier, samt sjøbod og brygge. Planområdet inngår i et areal som i kommuneplanen er vedtatt som byggeområde for boliger med krav om reguleringsplan før utbygging. Det er ikke avsatt byggegrense mot sjø. Denne skal settes i forbindelse med regulering av området. Inntil videre gjelder derfor byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen etter pbl § 1-8. I denne sammenheng gjelder også statlige planretningslinjer fastsatt i Kgl. res. av 25.03.2011 for differensiert forvaltning av strandsonen. Søgne kommune hører her til områdene med stort press på arealene.

Byggegrense mot sjøen: her vises til plankart, areal mot sjø definert som småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner, bak dette areal et areal avsatt til: uthus/naust/badehus. Det er i forbindelse med etablering av naust, vist byggegrense mot sjø.

Retningslinjene sier bl.a. at bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det er derfor viktig at planer utformes i samsvar med disse retningslinjene. Blir avvikene for store, kan berørte statlige og regionale myndigheter fremme innsigelse.

Man har tilpasset planlagt bygningsmasse til stedets topografi, og søker å unngå omfattende sprenningsarbeider spesielt i nærhet til eksisterende brygge. Man anlegger naust på en kolle, denne vil det være aktuelt å endre noe med begrenset sprenningsarbeid. For boligene så sprennes det ut nødvendig areal utenfor fotavtrykk, øvrig terreng søkes bevart. En del av terrenget blir også fylt over i kraft av at det etableres forstøtningsmurer på eiendommen. Dette for å skape et naturlig

uteoppholdsareal som er påkrevd på eiendommene.

Videre ifht kystsonen, er areal allerede bebygd med brygge, samt at tilstøtende areal også er bebygd jfr. Bilde nr 1 (side 1 i planbeskrivelse), på en slik måte at det ikke ligger til rette for å få etablert en kyststi.

I dette tilfellet mener vi det er uheldig at planområdet er lite og i praksis kun omfatter en eiendom. Formålet med planarbeidet bør være å sikre et godt bomiljø for hele boligområdet, samtidig som de nasjonale føringene for strandsonen også gir føringer for planarbeidet. Vi gir derfor råd om at planområdet utvides vesentlig.

Det er kommunen som har angitt planområde, og vi må forholde oss til dette.

Vi bemerker at planarbeidet bør skje i samsvar med arealutnyttelsen vist i overordnet plan.

Dersom planforslaget avviker vesentlig fra slik plan, må forslagsstiller utrede hvilke konsekvenser avvikene medfører.

Når planforslag legges ut til høring, må virkningene av planen være beskrevet, jf. pbl. § 4-2.

Planbeskrivelsen må vise hva planen vil medføre for de interesser som gjør seg gjeldende i

området. Miljøvirkningene av en eventuell utbygging må vurderes grundig, fremtidsrettet og i

en helhetlig sammenheng. Vi påpeker at mangler ved planbeskrivelsen kan føre til saksbehandlingsfeil.

Planforslaget samsvarer med arealutnyttelsen vist i overordnet plan. (kommuneplan). Miljøvirkningene mener vi er ivaretatt på en god måte dette i en helhetlig sammenheng. Dette med kollektiv tilbud er ivaretatt, bussforbindelse ved tilstøtende fylkesvei, kort avstand ca 170m (gåavstand) til eiendom.

Der det gjøres inngrep på tomta ifht vegetasjon eller markflater iht godkjent utomhusplan for arealet. Tilpasninger av fyllinger og skjæringer mot grenser gjøres innenfor arealformål bebyggelse og anlegg eller områder for samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur.

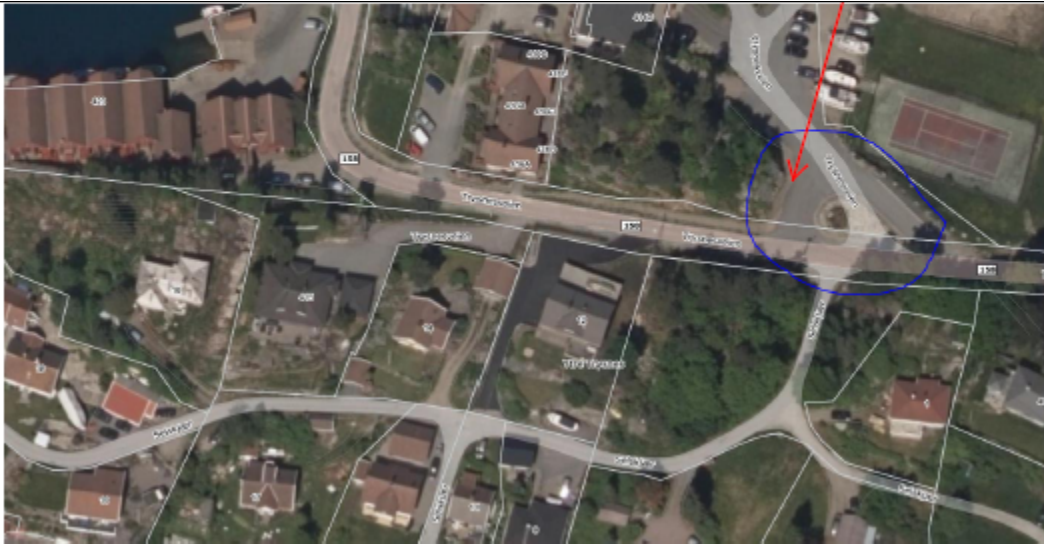
Videre vil det i småbåtanlegg, kunne forekomme mindre søl fra båtmotor, men i svært beskjedne mengder. (innenfor «normal utslipp» fra slike motorer.) Kan også merke seg at man ikke forandrer bruken i dette området, da det er en eksisterende brygge som er tenkt å utvide/bruken den samme.

Energi: Nye boliger blir oppført iht gjeldende retningslinjer ifht energi, det er ikke noe spesielle forhold som påvirker energi aspektet på noen spesiell måte.

Avfall: Eksisterende bolig vil bli revet og avfall leveres godkjent deponi, avfall i byggeprosess vil håndteres på samme måte. Vi kan ikke se at det er knyttet spesielle utfordringer til dette med avfall i denne planen.

Naturinngrep: Det vil være behov for sprengning for alle planlagte bygninger, og evt. støttemurer vedr. trasè for grøfter vil disse bli lagt i vei som etableres, man sørger derfor for at man ikke berører jomfruelig terreng mer enn strengt tatt nødvendig.

Kultur: Det er bygningsmasser fra ulike epoker langs sjøen på Trysnes. Som man kan se av bilde nr 6 er det bygninger med ulike formgivninger. Karakteriseres som typisk sørlands kystkultur med sjøboder i tilknytning til bolighus.



Naturmangfold

Vi minner om at det tidligst mulig i planprosessen skal tas hensyn til naturmangfoldet.

Naturmangfoldloven har i §§ 8 til 12 stilt opp prinsipper som kommunene må ivareta i

arealplanleggingen. I planprosessen må disse prinsippene sikres ved at

- kunnskap om naturmangfoldet i planområdet og om effekten av planlagte påvirkninger

foreligger

- føre-var-prinsippet følges. Mangel på kunnskap skal eksempelvis ikke brukes som begrunnelse for nedbygging av områder.

- påvirkninger av økosystemet (definert i § 3 punkt t) vurderes ut fra den samlede belastning

som økosystemet er eller vil bli utsatt for

- kostnader ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver

- det benyttes miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder ved bruk av areal

I henhold til § 7 i loven skal vurderingene gå fram av plandokumentet.

Viser til punkt vedr naturmangfold og naturverdier på side 9, 15 og 16 i denne planbeskrivelse.

Barn og unge og universell utforming

Planprosessen skal organiseres slik at synspunkter fra barn som berørt part kommer fram og at

ulike grupper barn og unge, samt funksjonshemmede selv gis anledning til å delta.

Planen

skal sikre trygge og tilgjengelige arealer for barn i alle aldre. Vi viser spesielt til at dersom

arealer som i dag brukes av barn og unge omdisponeres til andre formål, skal fullverdige

erstatningsarealer skaffes (jf. RPR pkt. 5d). Videre bør planen inneholde

bestemmelser som

sikrer at fellesarealer, lekeplasser, boliger, parkering og atkomst får universell utforming. Det

vises i denne sammenheng til de vurderinger/beskrivelser som skal følge planer etter PBL

med hensyn til konsekvenser for barn og unge, samt for funksjonshemmede, jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 om barn og planlegging, samt rundskriv T-5/99B om tilgjengelighet for alle.

Viser til punkt beskrevet om barns interesser på side 14 og 15, vedr universell utforming vises til punkt på side 24

Fremmede arter

Spredning av fremmede arter en av de største truslene mot stedegne arter og økosystem. Vi

ber derfor om at planarbeidet tar høyde for å begrense risiko for spredning av fremmede arter

i forbindelse med massetransport i anleggsfasen. Det må innarbeides i reguleringsbestemmelsene

at nye masser som tilføres planområdet skal være rene også med hensyn til å inneholde frø og/eller plantedeler fra uønskede fremmede plantearter.

Utover å benytte stedegne masser for opparbeidelse av plen arealer, så vil man benytte godkjente jordmasser fra leverandør. Det vil bli benytte masser fra sprengning på tomt til oppfylling av utomhusområde /arrondering, tilbakefylling til murer mv.

Man vil innarbeide dette i reguleringsbestemmelsene.

Forurensning

Inngrep i grunnen må vurderes i forhold til forurensningsforskriften kapittel 2 (bygge- og

graveforskriften) som kommunen har fått delegert. Både ved utarbeiding og gjennomføring

av planer skal det tas hensyn til eventuelle forurensede masser og hvor overskuddsmasser

hentes og dumpes. Vi ber derfor om at forurensningsforskriften og kommunens egne regler

knyttet til massedisponering følges ved gjennomføring av planen.

Forutsetter planforslaget mudring/utfylling i sjø eller vassdrag, må det i planarbeidet foretas

undersøkelser av sedimenter, naturforhold og biologisk mangfold. Dersom det ved eventuell

utfylling vil være behov for gjennomføring av tiltak for å begrense forurensning og eventuelle

spredning av forurensning forutsetter miljøvernavdelingen at dette innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Vi minner i denne sammenheng forøvrig om at

gjennomføring av

tiltak som mudring eller utfylling i sjø eller vassdrag i utgangspunktet er forbudt, jf.

forurensningsforskriften kapittel 22. Evt. søknad om unntak fra forbudet skal sendes Fylkesmannen i Vest-Agder.

Det er mulig man ønsker å utvide brygge ut mot sjø, dette vil i så fall gjøres på en slik måte at man unngår utfylling/behov for mudring i sjø. (Utkargerkonstruksjon.)

Grenseverdier for støy må overholdes. Vi minner i denne sammenheng om at Klima- og

miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442,

datert

02.07.2012, skal legges til grunn for planarbeidet.

Det foreligger ingen spesielle støyende aktiviteter utover Trysnes Marina sine godkjente aktiviteter (restaurantdrift). Boliger som planlegges plasseres lenger bort fra eller i samme avstand som tidligere omsøkte bolig.

Risiko og sårbarhet

Ved utarbeiding av planer for utbygging foreligger et generelt krav om gjennomføring av

risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet, jf. pbl. § 4-3. Risiko- og sårbarhet kan knytte

seg til naturgitte forhold ved arealet, f. eks at det er utsatt for flom, skred eller radonstråling.

Se i denne sammenheng bl.a. www.klimatilpasning.no. For øvrig kan det også være virksomhetsbaserte risikoforhold i området eller forhold som følge av arealbruken, f. eks ved

måten viktige anlegg plasseres i forhold til hverandre. Analysen er et viktig grunnlag for

planarbeidet. De arealer det knytter seg fare, risiko eller sårbarhet til avmerkes i planen som

hensynssone med bestemmelser, jf. pbl. §§ 12-6 og 12-7.

Risiko og sårbarhet er behandlet i vedlegg merket med risiko og sårbarhetsanalyse, samt punkter i sjekklister fra fylkesmannen.

Med hilsen

Ellen Synnøve Paust (e.f.) Ole-Johan Eik

senioringeniør seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til:

Søgne kommune Postboks 1051 4682 Søgne

Vest-Agder fylkeskommune Postboks 517 Lund 4605 Kristiansand

Tabell 2 Fiskeridirektoratet

Fiskeridirektoratets ansvar og medvirkning

SØGNE KOMMUNE VEST-AGDER - DETALJREGULERING FOR GNR37 BNR26 BNR9 BNR10 PÅ TRYSNES SELSKJÆR - INNSPILL FRA FISKERIDIREKTORATET REGION SØR

Det vises til oversendelse av 18.2.15 fra Søgne med varsel om påbegynt detaljregulering på gnr37 bnr26, 9 og 10 på Trysnes Selskjær.

Svar fra regulant med kursiv .

Fiskeridirektoratets ansvar og medvirkning

Fiskeridirektoratet er myndighetenes rådgivende og utøvende organ innen fiskeri- og havbruksforvaltning i Norge. Fiskeridirektoratets regioner skal ivareta disse

interessene i det regionale og lokale planarbeidet. Reguleringsmyndigheten, i dette tilfellet kommunen, er forpliktet etter plan- og bygningsloven å legge til rette for medvirkning, mens Fiskeridirektoratets regionkontorer er forpliktet til å delta.

Fiskeridirektoratet tilsendes dokumeter ifbm off.høring.

Formål og planstatus

Formålet med detaljregulering er å tilrettelegge for boliger/ - med leilighet, garasjer, forstøtningsmurer interne veier/stier, samt sjøbod og brygge. Arealet er i kommuneplanen definert som uregulert område. I henhold til kommuneplanens arealdel kan tiltak eller fradeling ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

Man regulerer nå for bolig

Innspill fra Fiskeridirektoratet region sør

Fiskeridirektoratet region sør har sendt saken til uttale til Søgne Fiskerlag. Det har ikke fremkommet merknader fra disse.

Fiskeridirektoratet region sør kan ikke se at reguleringsforslaget vil medføre konsekvenser for de interesser direktoratet skal ivareta i planleggingen. Det fremsettes derfor ingen vesentlige merknader til planarbeidet.

Fiskeridirektoratet region sør ber om å få planen på høring for eventuelt å kunne gi råd og anbefalinger i det videre planarbeidet.

Fiskeridirektoratet tilsendes dokumeter ifbm off.høring.

Med hilsen Anne
Brit Fjermedal
seksjonssjef

Tabell 3 Vestagder fylkeskommune

SEKSJON FOR PLAN OG MILJØ

Saksbehandler: Ellinor Borgi

Vår dato

13.03.2015

Deres dato

1 av 2

Vår referanse

15/03652-4: Søgne kommune gnr 31

Deres referanse

Søgne kommune- merknad til varsel om igangsatt detaljregulering -gnr 37/26 samt deler av 37/9, 10- Trysnes/Selskjær

Vi viser til oversendelse av oppstartsmelding for detaljregulering på Trysnes/Selskjær. Formålet med detaljreguleringen er å tilrettelegge for bolig- og leilighetsutvikling, samt sjøboder og brygger.

Svar fra regulant med kursiv .

I kommuneplanen er arealet avsatt til eksisterende boligbebyggelse med plankrav. Hele

planområdet ligger innenfor 1 00-metersbeltet mot sjøen.
Fylkeskommunens merknader:

Planområdet ligger i et område med eksisterende bebyggelse, også langs sjøen. Det er viktig at planforslaget ivaretar et godt bomiljø. Utsikt, solforhold, uteoppholdsareal og allmenn tilgang til sjøen er viktige faktorer. Hensynet til strandsoneforvaltningen er viktig og vi henviser til den statlige planretningslinjen for differensiert strandsoneforvaltning

Utsikt er ivaretatt for planlagte boliger, i og med at bolig nr 2 ligger lavere enn bolig nr 1, så beholder man utsikten mot vest for bolig nr 1, solforhold på tomten er gode, naboeiendom vises til sol skyggeanalyse jfr utomhusplan og kommentarer på denne. Uteoppholdsareal er tilstrekkelig stort vist på utomhusplan respektive bolig. Allmenn tilgang til sjøen, det er naturlig at man beholder brygge/og naust til denne til en av boligene, området er såpass begrenset at man finner det tjenelig å legge til rette for en slik bruk. Det er offentlige brygger?? I nærhet som bolig nr 2 evt. kan ha tilgang til.

Planforslaget må vise hvordan planretningslinjen er fulgt opp. Tiltak som bygger ned tilgang til sjøen mener vi er særlig uheldig.

Vedr. tilgang til sjø/allmenn tilgang/tursti/muligheter:

På begge sider av dagens brygge er det bygd ut naust/bygninger som umuliggjør å etablere en naturlig trasè for en evt. kyststi, man ser derfor ikke behovet for at man legger opp til et slikt areal i denne plan.

Vi minner generelt om at det skal utarbeides en beskrivelse av hvordan barn og unges interesser vil bli ivaretatt i det aktuelle planarbeidet. Vi forutsetter at det blir sikret tilgang på arealmessig tilstrekkelige, attraktive og trygge leke- og utfoldelsesområder for barn og unge i ulike aldersgrupper. Det bør om nødvendig inntas relevante rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse av slike arealer samtidig med at nye boliger ferdigstilles.

Området består av planlagt 2 boliger, det er ikke offentlige arealer i området som ligger til rette for å etablere spesielle lekeområder. Vi mener barn og unges interesser er godt ivaretatt med dagens situasjon/muligheter.

Vi ber om at det reguleres med en bevisst holdning til tilgjengelighet for alle slik at det så langt det er mulig tilrettelegges for ulike brukergrupper. Vi minner om at TEK10 styrer en del forhold som gjelder tilgjengelighet og universell utforming.

Det ligger krav i kommuneplanen til at 50% av nye boenheter skal tilrettelegges for universell utforming / tilgjengelighet. Man følger dette kravet i plan ettersom bolig B2 planlegges med alle hovedrom i underetasje, rampe fra tun til bolig mv.

Forholdet til samferdsel og trafiksikkerhet:

Det må legges til rette for sikre avkjørsler og krysningspunkter, samt frisisiktsoner. Hensynet til trafiksikker skolevei og forhold for myke trafikanter bør vektlegges og synliggjøres i planarbeidet.

Avkjørsel fra privat vei til fylkesvei er godkjent av vegvesenet ifbm søknadsprosess tidligere.

Forholdet til kulturminner og kulturmiljø:

Det må foretas en befaring for å avklare forholdet til evt. kulturminner i planområdet. Vi ber

om at det tas kontakt med arkeolog Ghattas Sayej på tlf 47055907, eller på epost:

gjs@vaf.no for å avtale felles befaring og drøfte praktiske forhold knyttet til evt.

kulturminneregistreringer, herunder omfang, gjennomføringstidspunkt, varsling overfor grunneiere m.m. Dersom det viser seg at det er behov for ytterligere arkeologiske registreringer, jfr. Lov om kulturminner§ 9, vil tiltakshaver bli varslet skriftlig og få oversendt budsjett for registreringsarbeidet.

Fra: Sayej, Ghattas <Ghattas.Sayej@vaf.no>
Til: Harald Rugsland
Kopi: Søgne kommune
Emne: Melding om utført arkeologisk befaring på Trysnes, gnr 37, bnr 9 og 10, Søgne kommune (saknr 15/03652).

Vi viser til ovennevnte sak og til vårt brev den 13. mars 2015, hvor vi blant annet varslet behov for å foreta en befaring innenfor tiltaksområde.

Undertegnende befarte område sammen med grunneieren og Harald Rugsland (Rugsland byggtjenester AS), den 22. september 2015.

Fylkeskonservatoren har ingen merknader til denne saken.

Hilsen

Ghattas Sayej

Ghattas Jeries Sayej (Ph.D.)
Arkeolog/konservator
Fylkeskonservatoren
Vest-Agder fylkeskommune
Postboks 517 Lund, 4605 Kristiansand
(Besøksadresse Tordenskjoldsgate 65)
Tlf. 38 07 45 00 (sentralbord)
Mobil: 47 05 59 07
e-post: gjs@vaf.no

Arkeolog har vært på befaring og sjekket ut ingen merknader.

Tabell 4 Brev fra nabo (G/Bnr 37/212)

Brev fra adv/Nabo
<i>Svar fra regulant med kursiv .</i>
INNSPILL- OPPSTART AV REGULERINGSARBEID TRYSNES/SELSKJÆR Det vises til mottatt varsel om oppstart av reguleringsarbeid for gnr/bm. 37/26, 37/9 og 37/10 Søgne kommune. På vegne av Trond Gøran Trydal og Helene Dahl (eier av gnr. 37 bm. 212, Trysnesveien 415) fremsettes følgende innspill til planarbeidet:
I. Plasseringen i 100-metersbeltet: Det må tas hensyn til at planområdet ligger i 100-metersbeltet langs sjøen og er omfattet av byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8. Det er fastsatt strenge nasjonale føringer for tiltak i strandsonen, noe som også må reflekteres i reguleringsplanen. Søgne kommune er omfattet av retningslinjene for områder der presset på arealet er stort, jf. "Statlig planeringslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen" av 23. mars 2011.
<i>Området er allerede bebygd, i kommuneplanen er det vist som byggeområde. Der har ifbm byggesak prosjekt med bolig nærmest nabo forelagt et enstemmig politisk flertall for nybygg på eiendommen. Plassering og høyde på nærmeste bolig er identisk med tidligere byggesak. Det gjøres oppmerksom på at det i denne reguleringsplanen tas høyde for å legge inn bolig nr. 2, samt en sjøbod.</i>
2. Størrelsen på planområdet - betydning for resten av boligområdet: Det registreres at planområdet i all hovedsak er begrenset til gnr. 37 bm. 26. Det må i denne sammenheng presiseres eiendommen utgjør en del av et større uregulert område som er avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplanen. Det betyr at reguleringsplanen vil kunne danne føringer/presedens for fremtidig reguleringsplaner i området, samt for andre søknader om tiltak i strandsonen. Det er derfor viktig at det utvises forsiktighet og tilbakeholdenhet når det fastsettes grenser for både utnyttelsesgrad, byggegrenser, samt høyde, plassering og utforming av bygg på eiendommen
<i>Størrelsen på planområdet er det kommunen som har satt.</i>
3. Grenser for bebygd areal (BYA) og bruksareal:

Planområdet er i kommuneplanen lagt ut til "nåværende boligbebyggelse". Byggegrenser, BY A og krav til høyde på bygg bør i størst mulig grad være i samsvar med eksisterende bebyggelse. Det bør bære klare begrensninger på BY A og bruksareal. Tiltakshaver har tidligere fått avslag fra Fylkesmannen på søknad om dispensasjon for oppføring av bolig og garasje på eiendommen (vedtak av 11.7.2014). I Fylkesmannens avslag ble det blant annet lagt vekt på at den omsøkte boligen medførte en betydelig økning av BY A og bruksareal i forhold til eksisterende bolig. Det er viktig å fastsette en utnyttelsesgrad som sikrer nødvendig lys og luft mellom nabobygg, og samtidig ivaretar den eksisterende grunnstrukturen på eiendommen. Grønnstruktur mellom eksisterende bolig, sjøen og naboeiendom bør beholdes. Videre er det grunn til å minne om at Fylkesmannen i sin tillatelse av 5. januar 2015 til å rive eksisterende bygning på eiendommen fremholder at redusert bygningsmasse ned mot sjøen vil gi positive landskapsvirkninger fra sjøsiden. De positive landskapsvirkningene ved å begrense bygningsmassen i strandsonen må ivaretas i planarbeidet. Det må tas hensyn til at eiendommen er på hele 1876 kvm, noe som gjør at det bør fastsettes et krav til BY A som ligger vesentlig under kommuneplanens maksimalgrense. Maksimalgrensen for BY A i kommuneplanen er fastsatt generelt og gjelder også for områder som ligger langt unna sjøen. Det må i dette tilfellet tas hensyn til at eiendommen ligger i strandsonen. BY A bør ikke overstige bebygd areal for eksisterende bolig i særlig grad og bør maksimalt settes til 120 kvm. Bruksarealet bør ikke overstige 200 kvm.

Utnyttelsen på området (ifht kommuneplanen) er denne 40%BYA, som man kan se av utomhusplan av dato 22.10.2015, så ligger man under 40%BYA for hhv Bolig 1, blolig 2 og Naust/uthus/badehus.

Mht høyder har politikerne allerede sagt at dette er OK, å bygge med samme mønehøyde som nabobygg i øst. Som tegninger jfr.utomhusplan av 22/10-15 viser så ser man snitt av planlagt bygningsmasse, og hvordan disse trappes/følger terrenget ned mot sjø.

Valgte boligmasse er gjort utifra sjønn vs utnyttelse av et areale egnet for boligformål.

4. Grønnstruktur:

Arealet som ligger uten for bebyggbart areal bør reguleres til grønnstruktur (friluftsområde) for å ivareta eksisterende grøntområde og tilgjengelighet til strandsonen.

Eiendommen har ikke vært brukt av allmennheten, en tørr fjellknaus uten vegetasjon, og med boliger nært inntil på begge sider. Ikke naturlig gjennomgang, og heller ikke noe naturlig opphold.

5. Antall boenheter:

Det bør ikke åpnes opp for mer enn en boenhet i planområdet. Vedtakelsen av et planforslag som innebærer mer enn en boenhet vil legge uheldige føringer for andre reguleringsplaner og søknader i området. Som Fylkesmannen påpeker i sitt vedtak av 11.7.2014 viser karttjenesten Geoport at det finnes en rekke eiendommer i det aktuelle området avsatt til boligbebyggelse hvor det er plass til å utvide boliger, herunder etablering av nye enheter. Det skal ikke være andre tomter på Selskjær som har to boenheter. Dersom det åpnes for flere enn en boenhet i området som er avsatt til boligbebyggelse, vil det medføre en økt trafikkbelastning og utgjøre en sikkerhetsrisiko og miljømessig ulempe. Det vil også være i strid med hensynet til barn og unges behov for gode oppvekstvilkår og nærmiljø, jf. Miljødepartementets rundskriv T-2/08 om barn i planleggingen.

Hvis det er 2 boenheter er dette i samsvar med kommuneplanen, det er kun den ene av boligen som planlegges med 2 boenheter.

6. Byggegrensene/plasseringen av boligen:

Byggegrensene/plassering av boligen i planområdet bør hovedsakelig være innenfor samme rammer som eksisterende bygg. Dersom byggegrensene plasseres slik at vestlig grense/vegg kommer 4 meter lenger vest og nordlig grense/vegg 2 meter lenger nord enn eksisterende bygg, vil dette etter Trydal/Dahls syn gi mest lys og luft i forhold til nabobygg, samt sikre mest mulig åpenhet mot sjøen. Byggegrensene for bygget bør ikke legges nærmere naboeiendommen på gnr. 3 7 bnr. 212 enn eksisterende bygg. Det er porøst fjell i grensen mellom eiendommene og det er en risiko for at eventuell sprenging vil medføre skader på naboeiendom. Plassering av garasje bør gjøres på samme linje som boligen i øst/vestgående retning for å opprettholde mest mulig lys, luft og grønnstruktur mot øvrig bebyggelse og sjøsiden.

Man holder på det som det var politisk flertall for, og som administrasjonen også foreslo. Man har gått nabo i møte på dette punkt, bolig B1 er plassert nært opp til fotavtrykk på eksisterende bolig.

7. Krav til høyde på bygg:

Det bør fastsettes klare grenser (koter) for gesims- og mønehøyden på bebyggelsen. Tiltakshaver har tidligere søkt om et bygg som fikk en høyde på minst 8,9 meter over gjennomsnittlig planert terreng i 3 etasjer, hvor boligens fulle høyde ble synlig mot vest. Fylkesmannen fant at boligens betydelig høyde og nærhet til sjøen med tyngde talte for at høyden ble nærmere vurdert i en reguleringsplan.

I forlengelsen av det ovennevnte bemerkes at det ikke er andre boliger på Selskjær som har mer enn 2 etasjer, hvorav en hovedetasje og en mindre loftsetasje. Reguleringen av høyden på bebyggelsen har vært streng slik at flere boliger har mye skråtak og begrenset bruksareal i loftsetasjen. Dette gjelder også for Trydal og Dahls bolig som er den siste boligen som er oppført i området. Det bør ikke tillates boligbygg på mer enn 2 etasjer og med en mønehøyde på maksimalt kote 14.

Høyere bygg enn dette vil bli svært dominerende og bryte med eksisterende bebyggelse, samt at bygget vil bli svært eksponert fra sjøsiden. Dette ville være klart i strid med de statlige planretningslinjene og hensynene som skal ivaretas i strandsonen. Det vil også kunne gi uheldige presedensvirkninger med tanke på fremtidig påbygninger/tilbygg i området dersom det åpnes opp for en høyere bebyggelse enn det som er i strandsonen per i dag.

Det ligger også SEFRAK-registrerte bygninger helt i nærheten av planområdet og det vil gi en særdeles dårlig virkning på landskapet og kulturmiljøet dersom det åpnes opp for bygg av over tre

etasjer opp til kotehøyde 17, slik tiltakshaver tidligere har søkt om.

Videre må det tas hensyn til utsikten til bakenforliggende bygg. Det er riktignok slik at man i et

boligområde i visse tilfeller risikerer noe utsiktstap. En plan som åpner opp for at det kan etableres

bygg med større høyde og bygningsmasse enn det som er beskrevet over vil imidlertid i

uforholdsmessig stor grad frata utsikt fra bakenforliggende eiendommer, i tillegg til at det ikke er i

henhold til de landskaps- og miljømessige hensynene i strandsonen.

Det er sjekket mønehøyde, eksisterende mønehøyde ca 14,50, Naboens høyde ca 18,12, regulert mønehøyde settes til 18,0, som noe lavere høyplassering enn tidligere søknad. Takretning beholdes som tidligere planlagt, dette gjelder for begge boligbygninger. Høyde er allerede behandlet positivt av politikerne.

Viktig aspekt ifht det med utsiktstap, velger vi å gjøre et poeng av at i vest fasade er det høytsittende vinduer, med lite utsikt fra før, er derfor ikke uforholdsmessig stor grad av utsiktstap her, det er en åpenhet som gjør at sola kommer rundt, garasje er bl.a lagt under bakken for å skape et større rom rundt boligene. Plasseringen vil

medføre noe utsiktstap direkte mot vest, boligen ligger på linje med naboens bolig, utearealene blir ikke direkte berørt av plasseringen jfr. Utomhusplan pr 22.10.2015 Vi anser at det er bra at det ikke ligger helt på linje med øvrig bebyggelse. Det er ikke 3 etasjer, men 2 etasjer med sokkel leilighet i tillegg blir garsje skjult i terrenget – derav skapes det visuelt/fysisk større rom mellom bygningsmassene. Dette regnes for å være en god metode på mindre tomter.

8. Utforming av bygg:

Det bør i kravene til utformingen av bygget tas hensyn til eksisterende bygg og byggeskikk, samt eiendommens plassering i strandsonen.

Viser til at det er saltak, bygget nede på kaia/sefrak, det er en blanding av bygingsmasse og ulike taktyper, det er ikke enhetlig takformer, men er et blandet småhusmiljø, men med saltak som det vesentligste. Sjøhusrekke i nord har en bratt vinkel, øst mer slagt Ikke entydig karakter, det varierer litt, bygger sånn sett i tråd med gjeldende bygningmasse, vindusplassering/form, har et moderne uttrykk og sørger for gode lysforhold i omsøkte bolig.

ROS – analyse for detaljregulering Fjellhaug 1018 -37/26

Se eget vedlegg merket 1000111 ROS

Sjekkliste fylkesmannen 6 sider (Jfr.mal FMAA)

Se eget vedlegg merket: 1000111 sjekkliste fylkesmannen_1

Avsluttende kommentar ifht tidligere søknad mot nåværende reguleringsforslag:

Man har i prosjekteringen av denne reguleringsplan lagt vekt på å legge seg så nært opptil opprinnelig godkjente boligsøknad som mulig, både med hensyn til plassering høydemessig samt avstand til nabogrenser. Boligene som er vist i utomhusplanen er tilnærmet identiske med plan. Ved tidligere søknad ble bolig (B1) plassert lenger mot nord på tomta, innspill fra nabo i øst ønsket da at bolig skulle ligge med fotavtrykk likt eksisterende bolig. Det ble i revidert søknad (godkjent av politikere/administrasjon) da besluttet å flytte bolig til denne foreslåtte plassering. Således mener vi at man har tatt hensyn til naboens innspill

på dette punktet.

Tilpasning sikt mot vest:

Det er sjekket mønehøyde, eksisterende mønehøyde ca 14,50, Naboens høyde ca. 18,12, regulert mønehøyde settes til 18,0, som er lavere høyplassing enn forrige søknad. Takretning beholdes som tidligere planlagt, dette gjelder for begge boligbygninger. Høyde er allerede behandlet positivt av politikerne.

Viktig aspekt ifht det med utsiktstap, velger vi å gjøre et poeng av at i vest fasade er det høysittende vinduer, med lite utsikt fra før, er derfor ikke uforholdsmessig stor grad av utsiktstap her, det er en åpenhet som gjør at sola kommer rundt, garasje er bl.a. lagt under bakken for å skape et større rom rundt boligene. Plasseringen vil medføre noe utsiktstap direkte mot vest, boligen ligger på linje med naboens bolig, utearealene blir ikke direkte berørt av plasseringen jfr. Utomhusplan pr 22.10.2015 Vi anser at det er bra at det ikke ligger helt på linje med øvrig bebyggelse.

Det er ikke 3 etasjer, men 2 etasjer med sokkel leilighet i tillegg blir garasjer skjult i terrenget – derav skapes det visuelt/fysisk større rom mellom bygningsmassene. Dette regnes for å være en god metode på mindre tomter.

Mønehøyder:

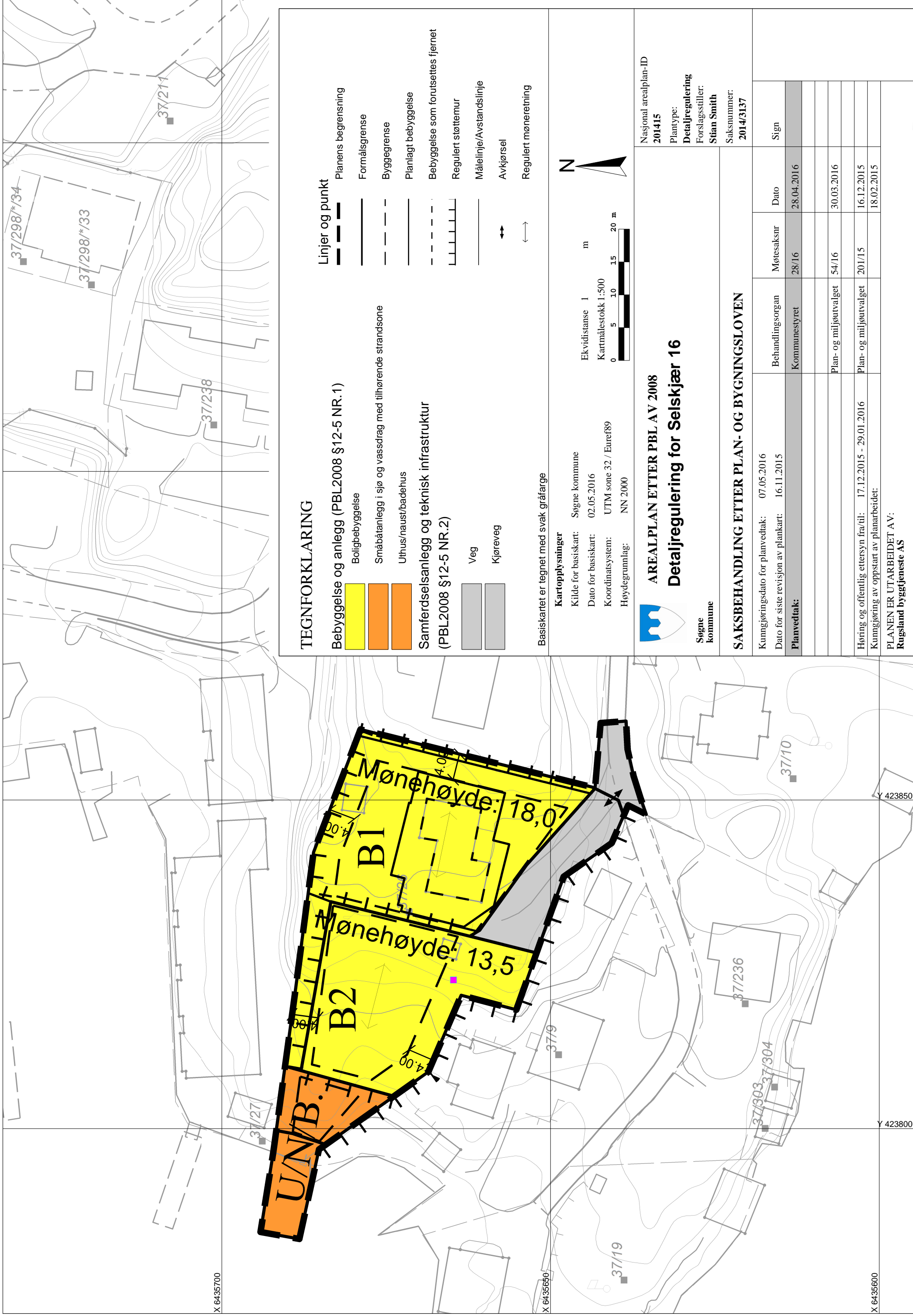
Man har ikke fått anledning til å måle direkte mønehøyde på nabobolig, man har målt seg til mønehøyde via søknadstegninger, terrenghøyde i nivå med nabobolig er målt inn og brukt som referanse for nevnte mønehøyde.

Utrigger:

I kommuneplanen står det at utrigger tillates plassert normalt på bryggefront, minst tre meter fra enden av brygge. Arealet hvor brygga planlegges er smalt, og om en skal legge en utrigger er det ikke mulig å følge opp kommuneplanens bestemmelse. Eier av GB 37/26 og 37/9 ønsker å sette opp en utrigger omtrent i eiendomsgrense, for å kunne dele på den. For å unngå konflikt med nabo i nord, legges det inn i bestemmelsene at utrigger kan plasseres minst 3 meter fra enden av brygga mot nord.

Nabovarsel:

Med planbeskrivelse, reguleringsbestemmelser, «utomhusplan/solskyggeanalyse», reguleringskart, følger også tegninger av boligen med garasje - B1, fasader, plan og snitt med påtegnet mål og prosjektert terreng ved fasader. Dette gjøres fordi man da fanger opp nabovarsel i selve reguleringsprosessen, dvs. det blir ikke nabovarsling ifbm byggesøknad.



TEGNFORKLARING

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

- Boligbebyggelse
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Uthus/naust/badehus

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

- Veg
- Kjøreveg

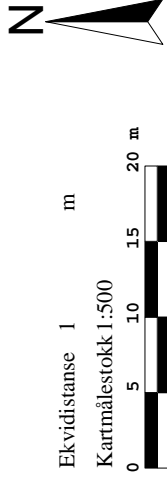
Linjer og punkt

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert møneretning

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Søgne kommune
 Dato for basiskart: 02.05.2016
 Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
 Høydegrunnlag: NN 2000



AREALPLAN ETTER PBL AV 2008

Detaljregulering for Selskjær 16



Søgne kommune

Nasjonal arealplan-ID
201415
 Planstype:
Detaljregulering
 Forslagsstiller:
Stian Smith
 Saksnummer:
2014/3137

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøringsdato for planvedtak: 07.05.2016
 Dato for siste revisjon av plankart: 16.11.2015

Planvedtak:	Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Dato	Sign
	Kommunestyret	28/16	28.04.2016	
	Plan- og miljøutvalget	54/16	30.03.2016	
	Plan- og miljøutvalget	201/15	16.12.2015	
			18.02.2015	

Høring og offentlig ettersyn fra/til: 17.12.2015 - 29.01.2016
 Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:
PLANEN ER UTARBEIDET AV:
Rugland byggtjeneste AS



Kommentarer i rødt fra tiltakshaver
19.02.2016

Søgne kommune
Postboks 1051
4682 SØGNE

Deres ref.
2014/3137-44920/2015

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2016/320

Dato
07.01.2016

Selskjær 16 - uttalelse til detaljreguleringsplan ved offentlig ettersyn - plan ID 201415

Vi viser til kommunens skriv av 17.12.2015.

Planforslaget legger til rette for riving av eksisterende enebolig for oppføring av 2 nye eneboliger, samt sjøbu. I tillegg utvides eksisterende brygge noe.

Planområdet strekker seg fra sjøen og ca. 65 meter innover land. Området er avsatt til boligområde i kommuneplanen, men byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen gjelder med sine strenge nasjonale føringer. Planområdet er imidlertid omgitt av bebyggelse og i liten grad åpent for allment friluftsliv. Derimot knytter det seg allmenne interesser til naturverdiene i landskapet/terrenget ut mot sjøen i vest. Planforslaget vil med boligtomt B2 og sjøbu klart skade dette naturlandskapet. I tillegg vil en ny bolig innenfor B1 få en mønehøyde som gjør den relativt dominerende i landskapet. For øvrig legges det opp til å bygge forstøtningsmurer med høyde opp til 3,5 meter over eksisterende terreng, samt rekkverk med høyde på inntil 1,2 meter på toppen av murene. Ut fra vedlagte perspektivtegninger vil planen ikke bevare noe naturlig areal ut mot sjøen.

Ut fra forannevnte gir vi følgende **faglig råd**:

1. Arealet for sjøbod reguleres til formål som bevarer det naturlige terrenget på stedet.
2. Forstøtningsmurer synlige fra sjøen kreves bygd i naturstein.
3. Bolig på tomt B1 reduseres med en etasje.
4. Reguleringsbestemmelsene sikrer mørke farger/materialer på bygg og anlegg.

Med hilsen

Magnus Thomassen (e.f)
fagdirektør

Ole-Johan Eik
seniorrådgiver

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.
Saksbehandler: Ole-Johan Eik, tlf: 38 17 62 07

Kopi til:
Vest-Agder Fylkeskommune



Kommentar til Punkt:

- 1) Vi ønsker å beholde reguleringsformål som omsøkt.(U/N/B)
- 2) Pga arealutnyttelse ønsker vi å beholde betongmur som byggemateriale, en natursteinsmur tar endel areal da denne må stå skrått.
- 3)Omsøkt høyde ønsker vi å beholde pga arealbehov, utsikt, lys til bolig/boligrom nordfasade.
- 4) OK for tiltakshaver å legge inn premisser for fargebruk hvis kommunen ønsker dette. se innlimt bilde til venstre som viser en mørk grå farge på bolig B1.



SEKSJON FOR PLAN OG MILJØ
Saksbehandler: Maarten Nandrup Stallemo

Vår dato
14.01.2016
Deres dato

Vår referanse
15/03652-8 : Søgne kommune gnr 37
Deres referanse
2015/2663

Søgne kommune
Vibeke Wold Sunde
Postboks 1051
4682 SØGNE

Søgne kommune - merknad til offentlig ettersyn - detaljregulering for Selskjær 16 - planID 201415

Viser til oversendelse 17.12.15 angående offentlig ettersyn av forslag til detaljregulering for Selskjær 16, plan ID 201415.

Fylkeskommunen ga innspill ved melding om oppstart av planarbeidet 13.03.15.

Vi anser våre tidligere innspill for å være ivaretatt eller gjort rede for i planforslaget. Vi har ikke nye merknader ved offentlig ettersyn.

Med vennlig hilsen

OK

Maarten Nandrup Stallemo
Rådgiver



Statens vegvesen

Søgne kommune
Postboks 1051
4682 SØGNE

SØGNE KOMMUNE	
Saksbeh.	Arkivkode
20 JAN. 2016	
Saksnr.	Dok. nr.
14/3137	

Behandlende enhet:
Region sør

Saksbehandler/telefon:
Steinar Ånesland / 38121525

Vår referanse:
15/255342-2

Deres referanse:

Vår dato:
06.01.2016

Høring av detaljreguleringsplan for Selskjær16 i Søgne kommune – uttalelse

Vi viser til brev fra dere av 17.12.2015.

Oversendelsen gjelder høring av reguleringsplan for Selskjær 16 (gnr. 37, bnr. 26).

Det reguleres for to nye eneboliger (tre boenheter) med tilhørende anlegg. Atkomst til området er fra fv. 158.

Ved brev av 5.2.2013 gav Statens vegvesen tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra fylkesvegen til gnr. 37, bnr. 26, for en ekstra boenhet. Det utarbeides nå reguleringsplan for eiendommen og det stilles samme krav til avkjørsel fra fylkesveg som i ovennevnte sak.

I reguleringsplanen må det tas inn rekkefølgebestemmelse om utbedring av frisikt i avkjørsel fra fylkesveg. Fire meter inn i avkjørselen, fra vegkant av fylkesvegen, må det sikres frisikt på 30 meter i hver retning langs fylkesvegen. Utforming og opparbeidelse av avkjørselen for øvrig skal være i samsvar med vilkårene i brev av 5.2.13. Bestemmelsen skal knyttes til igangsettingstillatelse for tiltak i planen.

Vegavdeling Vest-Agder – seksjon for plan og forvaltning
Med hilsen

Anne Grete Tofte
seksjonsleder

Steinar Ånesland

Kopi
Vest-Agder fylkeskommune, regionalavd. (1),

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Se vedlagt skisse merket med: sit plan 1_500 dokumentasjon ifht siktzone uten bakgrunnsbilde. Viser at man sannsynligvis slipper man å fjerne fjell "nabbe", i så fall er det marginalt hva som må fjernes. Høyst 0,55kvm.

Postadresse
Statens vegvesen
Region sør
Postboks 723 Stoa
4808 Arendal

Telefon: 02030
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Rigedalen 5
4626 KRISTIANSAND S

Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap
9815 Vadsø



KYSTVERKET
SØRØST

Søgne kommune
Postboks 1051
4682 SØGNE

Att: Vibeke Wold Sunde

Deres ref.:

Vår ref.:
2015/4965-2

Arkiv nr.:
413.2

Saksbehandler:
Tanya Boye Worsley

Dato:
26.01.2016

Høringsuttalelse til forslag til detaljreguleringsplan for Selskjær 16 - Søgne kommune - Vest-Agder fylke

Vi viser til brev av 17.12.2015 vedrørende høring av forslag til detaljreguleringsplan for Selskjær 16 i Søgne kommune.

Vi minner om at etablering av tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i kommunens sjøområde krever tillatelse av kommunal havnemyndighet, jf. havne- og farvannsloven § 27, 1. ledd. Eksempler på tiltak er brygger og fortøyningsinstallasjoner.

Med hilsen

Man vil ha tett dialog med kommunen før man etablerer utrigger iht reguleringsplan

Tanya Boye Worsley
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Eksterne kopimottakere:

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder
Fiskeridirektoratet

Postboks 788 Stoa
Postboks 185 Sentrum

4809 ARENDAL
5804 BERGEN

Havne- og farvannsavdelingen

Sentral postadresse: Kystverket
Postboks 1502
6025 ÅLESUND

Telefon: +47 07847

Internett: www.kystverket.no
E-post: post@kystverket.no

For besøksadresse se www.kystverket.no

Bankgiro: 7694 05 06766

Org.nr.: NO 874 783 242

Brev, sakskorrespondanse og e-post bes adressert til Kystverket, ikke til avdeling eller enkeltperson

Fra: Elling Utvik Wammer[Elling.Utvik.Wammer@marmuseum.no]

Dato: 25.01.2016 10:46:42

Til: postmottak@vaf.no

Kopi: Vibeke Wold Sunde; Ghattas.Sayej@vaf.no

Tittel: SV: Offentlig ettersyn og høring - Detaljregulering for Selskjær 16 - Plan ID 201415

Vedr. Offentlig ettersyn og høring - Detaljregulering for Selskjær 16 - Plan ID 201415. Forholdet til marine kulturminner.

Norsk Maritimt Museum (NMM) mottok saken e-post av 17.12. 2015 fra Søgne kommune.

NMM er kulturvernets landsdelsinstitusjon for forvaltning av kulturminner under vann i Sør-Norge. Vi vurderer planen ut fra hensynet til kulturminner under vann som er fredet, eller vernet, av Lov om Kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kml) §§ 4 eller 14.

Museet er ikke kjent med marine kulturminner på stedet. Planområdet omfatter et begrenset areal i sjø.

OK

NMM har derfor ingen innvendinger til reguleringsplanen.

Vi minner likevel om meldeplikten ved funn av kulturminner. Dersom det under arbeider i sjøen oppdages kulturhistorisk materiale som kan være vernet eller fredet (for eksempel vrakdeler, keramikk, bearbeidet flint, glass, kritt Piper eller annet), må arbeidene straks stanses og museet varsles, jf. kml § 14 tredje ledd. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står også selv ansvarlig for at det blir overholdt.

Vennlig hilsen
Norsk Maritimt Museum

Elling Utvik Wammer
Rådgiver arkeolog
Telefon: 474 73 036



Fra: Filemail.com [mailto:no-reply@filemail.com]

Sendt: 17. desember 2015 13:01

Til: NMM Fellespost

Emne: Offentlig ettersyn og høring - Detaljregulering for Selskjær 16 - Plan ID 201415

Bilde er fjernet av sender.

Hei fellespost@marmuseum.no,

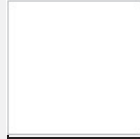
vibeke.sunde@sogne.kommune.no har sendt deg 8 filer (16,75 MB) med Filemail!!

Vedlagt oversendes detaljregulering for Selskjær 16 til offentlig ettersyn - Plan ID 201415

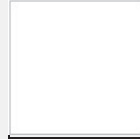
Last ned filene (innen 7 dager) her:
<https://fil.email/1qMVh6>



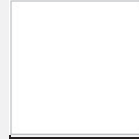
Offentlig etter...



Vedlegg 1. Særu...



Vedlegg 2. Plan...



Vedlegg 3. Best...



Vedlegg 4. Plan...



Vedlegg 5. Sol-...



Vedlegg 6. 1000...



Vedlegg 7. Skis...

Bilde er fjernet av sender.

Fra: Jahn Egil Osestad[jahn.egil.osestad@svw.no]
Dato: 30.01.2016 11:29:01
Til: Vibeke Wold Sunde; Postmottak
Kopi: Trond Gøran Trydal; Helene Dahl
Tittel: SV: Selskjær 16 - uttalelser [SVW-SAKER.FID258874]

Hei.

Jeg viser til e-postene under.

Vedlagt følger som nevnt under en nærmere beskrivelse av innsigelsene til forslaget til detaljreguleringsplan for Selskjær 16 på vegne av Trond Gøran Trydal og Helene Dahl (eiere av gnr. 37 bnr. 212).

Brevet sendes også per post.

Det tas som nevnt forbehold om å komme med ytterligere utdypede kommentarer rett over helgen.

Ha en fortsatt god helg.

Med vennlig hilsen
Jahn Egil Osestad
Senioradvokat

simonsen
vogtweig

M 975 70 174 | T 38 17 00 83 | jao@svw.no | www.svw.no
Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig Kristiansand DA | Org. 988 343 412 MVA
Besøksadresse: Markens gate 9, 4610 Kristiansand | Postadresse: Postboks 437, 4604 Kristiansand S.

*Denne meldingen er kun ment for adressaten og kan inneholde konfidensielle opplysninger som ikke skal bringes videre.
Hvis du ikke er riktig mottaker, vennligst informer avsender og slett meldingen umiddelbart.*

Fra: Jahn Egil Osestad [mailto:jahn.egil.osestad@svw.no]
Sendt: 29. januar 2016 23:28
Til: Vibeke Wold Sunde
Emne: SV: Selskjær 16 - uttalelser [SVW-SAKER.FID258874]

Hei.

Jeg viser til vår telefonsamtale tidligere i dag.

Trond Gøran Trydal og Helene Dahl (eiere av 37/212) har som nevnt innsigelser mot planen, blant annet når det gjelder omfanget av planen, høyde på bygg m.m.

Jeg kommer som avtalt tilbake med utfyllende kommentarer rett over helgen.

God helg.

Med vennlig hilsen
Jahn Egil Osestad
Senioradvokat

simonsen
vogtweig

M 975 70 174 | T 38 17 00 83 | jao@svw.no | www.svw.no
Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig Kristiansand DA | Org. 988 343 412 MVA
Besøksadresse: Markens gate 9, 4610 Kristiansand | Postadresse: Postboks 437, 4604 Kristiansand S.

*Denne meldingen er kun ment for adressaten og kan inneholde konfidensielle opplysninger som ikke skal bringes videre.
Hvis du ikke er riktig mottaker, vennligst informer avsender og slett meldingen umiddelbart.*

Fra: Vibeke Wold Sunde [mailto:Vibeke.WoldSunde@sogne.kommune.no]
Sendt: 29. januar 2016 12:14
Til: Jahn Egil Osestad
Emne: SV: Selskjær 16 - uttalelser [SVW-SAKER.FID258874]

Vedlagt ligger de tre siste uttalelsene som har kommet til planforslaget. I tillegg ligger uttalelsene til Fylkesmannen og fylkeskommunen til oppstarten av planarbeidet.

Med vennlig hilsen

Vibeke Wold Sunde
Arealplanlegger

Søgne kommune, arealenheten
Postadresse: Postboks 1051, 4682 Søgne
Besøksadresse: Søgne Rådhus, Rådhusveien 1
Telefon direkte: +47 99 76 61 73



Fra: Jahn Egil Osestad [<mailto:jahn.egil.osestad@svw.no>]
Sendt: 29. januar 2016 09:57
Til: Vibeke Wold Sunde
Emne: SV: Selskjær 16 - uttalelser [SVW-SAKER.FID258874]

Flott, takk for dette.

Kunne du også ha sendt over innspillene fra Fylkeskommunen og Fylkesmannen i forbindelse med oppstarten av planarbeidet, samt innspill fra eventuelle andre i forbindelse med denne runde (førstegangsbehandlingen).

Med vennlig hilsen
Jahn Egil Osestad
Senioradvokat



M 975 70 174 | T 38 17 00 83 | jao@svw.no | www.svw.no
Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig Kristiansand DA | Org. 988 343 412 MVA
Besøksadresse: Markens gate 9, 4610 Kristiansand | Postadresse: Postboks 437, 4604 Kristiansand S.

*Denne meldingen er kun ment for adressaten og kan inneholde konfidensielle opplysninger som ikke skal bringes videre.
Hvis du ikke er riktig mottaker, vennligst informer avsender og slett meldingen umiddelbart.*

Fra: Vibeke Wold Sunde [<mailto:Vibeke.WoldSunde@sogne.kommune.no>]
Sendt: 29. januar 2016 09:54
Til: Jahn Egil Osestad
Emne: Selskjær 16 - uttalelser

Vedlagt ligger uttalelsene fra Fylkesmannen og fylkeskommunen til reguleringsplanen for Selskjær 16.

Med vennlig hilsen

Vibeke Wold Sunde
Arealplanlegger

Søgne kommune, arealenheten
Postadresse: Postboks 1051, 4682 Søgne
Besøksadresse: Søgne Rådhus, Rådhusveien 1
Telefon direkte: +47 99 76 61 73
E-post: Vibeke.Sunde@sogne.kommune.no
Hjemmeside: sogne.kommune.no



Søgne kommune
Postboks
4682 Søgne

Att: Vibeke Wold Sunde

Ansvarlig advokat:
Atle Berentsen

Vår ref.:
20870 503 ABE/JAO

Deres ref.:
15/03652-8

Kristiansand
29. januar 2016

INNSIGELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR SELSKJÆR 16 – VED OFFENTLIG ETTERSYN - FØRSTEGANGSBEHANDLING – PLAN ID 201415

1 INNLEDNING

Det vises til saksframlegg til førstegangsbehandling av detaljregulering for Selskjær 16.

På vegne av Trond Gøran Trydal og Helene Dahl, eiere av naboeiendommen gnr. 37 bnr. 212, fremsettes følgende innsigelser til planforslaget:

2 INNSIGELSER TIL PLANFORSLAGET

2.1 Antall tomter/boliger

Planforslaget inneholder forslag om to eneboliger hvorav den ene skal ha en hybelleilighet. Dette innebærer at legges opp til å etablere tre boenheter i planområdet.

Etter Trydal og Dahls syn foreligger det en rekke ulemper med å tillate to boligtomter med til sammen tre boenheter:

- To boligtomter vil beslaglegge tilnærmet hele det gjenværende grøntarealet mot sjøen. Fylkesmannen har i sine uttalelser understreket at det knytter seg allmenne interesser til naturverdiene i landskapet/terrenget ut mot sjøen i vest. Fylkesmannen bemerker i denne forbindelse at "*[p]lanforslaget vil med boligtomt B2 og sjøbu klart skade dette naturlandskapet*". **Er behandlet i reguleringsprosessen.**
- To boliger i planområdet innebærer at boligen B2 vil bli plassert nærmere sjøen i strid med de nasjonale retningslinjene for forvaltning av strandsonen. **Er behandlet i reguleringsprosessen.**
- Dersom det åpnes opp for å regulere inn tre boenheter på en eksisterende eiendom, slik det gjøres i dette tilfellet, vil likhetshensyn medføre at det åpnes opp for at andre eiendommer på Selskjær/Trysnes vil kunne gjøre det samme. Det er vanskelig å se hvordan kommunen kan hindre en slik utvikling i andre lignende tilfeller når man tillater vidtrekkende tiltak på en

eiendom helt i sjøkanten i 100-metersbeltet – dette gjelder både for regulering av andre eiendommer i 100-metersbeltet og eiendommer lenger inn i terrenget. Fylkesmannen har i sitt vedtak av 11. juli 2014 (sak11.7.2014) uttalt at karttjenesten Geoport viser at det finnes en rekke eiendommer i det aktuelle området hvor det er plass til å utvide boliger – dette gjelder også antall boenheter. En fortetting med tre boenheter så nærme sjøen vil føre til uheldig føringer og presedensvirkninger for den videre utviklingen av området. **Er behandlet i reguleringsprosessen.**

- To boliger vil være langt mer dominerende og synlig fra sjøen. Det er også lagt opp til forstøtningsmurer og rekkverk som vil bidra til det dominerende inntrykket. Etter Trydal og Dahls syn vil dette gjelde selv om muren etableres med naturstein, jf. uttalelsen fra Fylkesmannen. **Er behandlet i reguleringsprosessen.**

Møneretning vist, mønehøyde 13,5m på B2. Man har flyttet på B1 i tråd med ønsker fra 37/212

Etablering av to boliger vil medføre ytterligere tap av utsikt for Trydal og Dahls eiendom. Basert på kartgrunnlaget blir ikke boligene plassert på linje, noe som innebærer at Trydal og Dahl mister tilnærmet all utsikt vestover mot sjøen der tomten plasseres. **Er behandlet i reguleringsprosessen.**

De planlagte boligene vil skille seg ut fra de eksisterende bygningene (herunder SEFRA-bygninger) i utforming og størrelse. Med to boligtomter vil denne forskjellen bli betydelig mer fremtredende. **Er behandlet i reguleringsprosessen.**

Ikke kjent at det er spesielt porøst fjell. Slike evt. problemstillinger håndteres i byggeprosjektet. vhja størrelse på antall kbm utsprengning pr etappe.

Fortettingen innebærer at det må sprenges ut en til to garasjer på eiendommen med tilhørende skjæringer og fyllinger i 100-meterssonen. Det skal også være porøst fjell i grensen mellom gnr. 37 bnr. 29 og Trydal og Dahls eiendom, noe som medfører en risiko for at en sprengning vil kunne medføre skader på naboeiendommen.

To boliger med tre boenheter vil videre medføre at det blir økt trafikkbelastning fra tre nye husholdninger, gjerne med opptil seks biler. Det må understrekes at trafikkbelastningen ikke kun må vurderes lokalt til dette tiltaket, men ses i sammenheng med planen vil medføre at også øvrige boliger på Trysnes/Selskjær nå enkelt vil kunne omreguleres til flere tomter og flere boenheter. Trafikkbelastningen i området vil da kunne bli betydelig.

Basert på det ovennevnte bør planforslaget endres slik at det kun reguleres til én boligtomt hvor boligen bør plasseres i området mellom de to foreslåtte boligtomtene. Dette vil innebære at man ivaretar naturverdiene og landskapet/terrenget mot sjøen, samtidig som det sikres mer luft og åpent terreng både mot sjøen og naboeiendommene. Det vil også bidra til at det tas noe mindre utsikt og sol fra Trydal og Dahls eiendom. På denne måten vil man ivaretar de hensyn som Fylkeskommunen og Fylkesmannen har vektlagt, samtidig som man ivaretar noe av hensynet til naboeiendommene.

Er behandlet i reguleringsprosessen.

2.1 Høyde på boligen

I henhold til planforslaget vil boligen på B1 få en kotehøyde på + 18,0 meter. Dette er høyere enn forslaget i dispensasjonssøknaden fra tiltakshaver som ble avslått av Fylkesmannen i sak 2014/2373 den 11. juli 2014. Den betydelige høyden på boligen ble vektlagt av Fylkesmannen i dispensasjonssaken og var en av grunnene til at som dispensasjonssøknaden ble avslått.

Trydal og Dahl mener den foreslåtte mønehøyden på boligen er vesentlig for høy i forhold til hva som bør godtas i det aktuelle området. I henhold til forslaget vil boligen i svært dominerende både fra både Trydal og Dahls eiendom og fra sjøsiden.

Det bemerkes at Søgne kommune selv påpeker i saksfremlegget at "ved å ha mønehøyden på samme kote som bygget som ligger høyere, kan boligen bli ruvende i terrenget" [vår understrekning]

Det med høyden.... Fylke av slo disp. pga plankrav. Høyde etc er behandlet i reguleringsprosessen

Det blir luftig til nabo, da nedgravd garasje ligger 4m fra grense, noe som medfører fysisk avstand mellom fasader på 37/26 og 37/212, tilsvarende 14m.

Fylkesmannen er enig i at den foreslåtte høyden på boligen vil medføre at den blir ruvende, og understreker i sine kommentarer av 7.1.2016 at boligen på B1 vil bli dominerende i landskapet. På denne bakgrunn gir Fylkesmannen faglig råd om at "*bolig på tomt B1 reduseres med en etasje*".

Er behandlet i reguleringsprosessen.

Fylkesmannens begrunnelse for å redusere boligen med en etasje er først og fremst begrunnet med at boligen vil bli dominerende i landskapet. Videre henviser Fylkesmannen til byggeforbudet i 100-metersbeltet og de strenge nasjonale føringer som gjelder for dette området.

Er behandlet i reguleringsprosessen.

I tillegg til disse momentene fra Fylkesmannen ønsker Trydal og Dahl å påpeke at høyden på boligen også vil medføre store ulemper for deres egen eiendom ved at de mister betydelig utsikt og sol. Vest-Agder fylkeskommune har i sine merknader i forbindelse med oppstart av planen vektlagt at planforslaget må ivareta et godt bomiljø og at utsikt, solforhold er viktige faktorer.

Er behandlet i reguleringsprosessen.

Boligen som er foreslått blir betydelig høyere enn tidligere bolig på eiendommen, den vil ha bruksareal som er nesten fire ganger så stort som tidligere bolig, og være plassert nærmere grensen mot Trydal og Dahls eiendom. Det anses på det rene at en bolig av en slik størrelse vil oppleves som en vegg mot sjøen og ha en betydelig negativ effekt for utsikt og solforholdene.

Er behandlet i reguleringsprosessen.

Det er grunn til å bemerke at tiltakshavers solanalyse er svært begrenset og kun omtaler vårjevndøgn og den lyseste dagen på året (21.6.). Basert på de foreliggende analysene er det grunn til å anta at boligen vil medføre betydelig skyggeforhold på Trydal og Dahls eiendom i de etterfølgende månedene juli, august og september hvor uteområdene er mest i bruk.

Er behandlet i reguleringsprosessen.

Det vil også være svært uheldig for videre utvikling Trysnes/Selskjær om det åpnes opp for å etablere denne type dominerende bygg i et slikt sjønært område. Dette harmonerer svært dårlig med sentrale retningslinjer for strandsonerforvaltning.

Det følger av det ovennevnte at den betydelige høyden på boligtomten B1 ikke ivaretar de hensyn som de hensyn som både Fylkeskommunen og Fylkesmannen har vektlagt i sinne uttalelser, og vil være direkte i strid med det faglige rådet fra Fylkesmannen. Planforslaget slik det fremstår i dag fremstår videre som svært inngripende for Trydal og Dahl.

Trydal og Dahl er således av den klare oppfatning at planen må endres i tråd med Fylkesmannens uttalelse slik at boligen B1 i det regulerte området reduseres med en etasje.

2.2 Betydning av størrelsen på planområdet

Er behandlet i reguleringsprosessen.

I forbindelse med oppstarten av planarbeidet presiserte Trydal og Dahl at planområdet burde utvides for å få en helhetlig plan for området. Dette ble også fremhevet av Fylkesmannen som uttalte at

"[i] dette tilfellet mener vi det er uheldig at planområdet er lite og i praksis kun omfatter en eiendom. Formålet med planarbeidet bør ære å sikre et godt bomiljø for hele boligområdet, samtidig som de nasjonale føringene for strandsonen også gir føringer for planarbeidet. Vi gir derfor råd om at planområdet utvides vesentlig".

Til tross for dette har kommunen tiltakshaver og kommunen valgt å begrense planområdet til gnr. 37 bnr. 26. Dette medfører at planen i praksis vil kunne få stor betydning for øvrige eiendommer i området, både med tanke på fremtidig planer og dispensasjonssøknader. Likhets hensyn vil medføre at kommunen i stor grad vil måtte etterkomme lignende tiltak i området med mindre man kan påvise saklig relevante forskjeller. Når man legger opp til slik betydelig fortetting og omfattende tiltak i strandsonene er det imidlertid vanskelig å se at kommunen vil kunne hindre øvrige lignende tiltak både i strandsonen og i områdene noe lenger inn fra sjøen.

Trydal og Dahl er av den klare oppfatning at kommunen her må være sitt ansvar bevisst når man først har besluttet å begrense planen på denne måten. Dette innebærer at man ikke bør legge til rette for en slik omfattende fortetting, men begrense planområdet til én tomt, samtidig som man setter begrensninger høyde og utforming på boligene slik at det legges til rette for en fornuftig utvikling av hele området på Selskjær/Trysnes.

3 OPPSUMMERING OG AVSLUTTENDE MERKNADER

Er behandlet i reguleringsprosessen.

Det foreliggende planforslaget vil være et betydelig inngrep for Trydal og Dahl i form av tap av utsikt, luft og solforhold.

Planforslaget legger til rette for omfattende tiltak i strandsonen med svært dominerende bygg som skiller seg fra eksisterende bebyggelse i både størrelse og utforming. Tiltakene vil bli svært godt synlig fra sjøen på grunn av omfanget og høyden på bygg og forstøtningsmurer m.m.

Forslaget anses ikke som forsvarlig med tanke på utviklingen av et godt bomiljø på Trysnes/Selskjær.

Trydal og Dahl har forståelse for at grunneier ønsker å erstatte den gamle boligen på eiendommen med en ny bolig, men det fremstår som klart at de foreslåtte tiltakene er massive og omfattende og medfører så mange kortsiktige og langsiktige ulemper for deres eiendom og nærmiljøet. Man bør være svært varsom med denne type omfattende tiltak i strandsonen.

Det anses om svært viktig at planområdet reduseres til én boligtomt slik det er i dag, og at man i fortsettelsen inntar Fylkesmannens faglige råd om å redusere høyden på boligen med én etasje. Dette vil balansere tiltakshavers behov for bolig med hensynet til allmennheten og en forsvarlig utvikling i strandsonen, samt hensynet til naboeiendommene med tanke på utsikt og solforhold m.m.

Med vennlig hilsen
Simonsen Vogt Wiig

Jahn Egil Osestad
Advokat
jao@svw.no

Kopi til: Trond Gøran Trydal og Helene Dahl



Bilde viser kompass rød pil viser Nord retning, slik at vest retning ses rett fram på bilde.
Ut av dette kan man se at reguleringsplan ikke vil påvirke nr 14 som det hevdes. Da denne ligge mye lavere enn nabo i vest som ses på bilde

Sjekkliste Risiko og sårbarhetsundersøkelse

Reguleringsplan for Selskjær 16

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Vurdering	
		Nei	Ja og merknad (tiltak listes i planbeskrivelsen/ reg. best.)
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	Nei	
	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabil)?	Nei	Fjell i dagen, evt jordsleppe som sjekkes ut ifbm grunnarbeider, kommer ikke i spregningssone for planlagte bygg.
	Er området utsatt for springflo/flo i sjø/vann?	Nei	Badehus legges over kote 3,0, og er således OK ifht springflo
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?	Nei	
	Er det radon i grunnen?	Ja	Ivaretas med radonduk kombinert med radonbrønn, som kan tilkobles avtrekk hvis behov (overstiger grenseverdier)
	Annet (angi)	IA	
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende <i>transportårer</i> , utgjøre en risiko for området?		
	-hendelser på veg	Nei	
	-hendelser på jernbane	Nei	
	-hendelser på sjø/vann/elv	Nei	
	-hendelser i luften	Nei	
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende <i>virksomheter</i> (industriforetak etc.), utgjøre en risiko for området?		
	-utslipp av giftige gasser/væsker	Nei	
	-utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker	Nei	
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester <i>spesielle</i> ulemper for området:		
	-elektrisitet	Nei	
	-teletjenester	Nei	
	-vannforsyning	Nei	
	-renovasjon/spillvann	Nei	
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:		
	-påvirkes området av magnetisk felt fra el.linjer?	Nei	
	-er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	Nei	
Er det <i>spesielle</i> farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området:			
-til skole/barnehage?	Nei		
-til nærmiljøanlegg (idrett etc.)?	Nei		

	-til forretning etc.?	Nei	
	-til busstopp?	Nei	
	Brannberedskap		
	-omfatter området spesielt farlige anlegg?	Nei	
	-har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?	Ja	Denne er sjekket ut med VAR avdeling
	-har området bare en mulig atkomstrute for brannbil?	Nei	Adkomst via privat veier, på sydsiden av boligen samt nordsiden om vei til bolig er stengt.
Tidligere bruk	Er det mistanke om forurensning i grunnen fra tidligere virksomheter?		
	-bensinstasjon/bilverksted/tankanlegg	Nei	
	-mekanisk verksted/skipsverft	Nei	
	-galvaniseringsverksted	Nei	
	-impregneringsverk	Nei	
	-avfallshåndtering/deponi	Nei	
	-gjentatte rivingsarbeider/rehabilitering av bygninger fra 1950 -1980	Nei	
	-byjord: sentrale og eldre bydeler	Nei	
	-gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	Nei	
	-militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringer etc.	Nei	
-annet (angi)	Nei		
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	Nei	
	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)	Nei	Det har ikke vært sikret noe på dagens tomt for dagens bolig, trolig ikke aktuelt utover gjerde på forstøtningsmurer over 2,5m
	Annet (angi)	Nei	
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger		
	- er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terroremål?	Nei	
	- finnes det potensielle sabotasje-/terroremål i nærheten?	Nei	

Utført av: Harald Rugland
Dato: 08.09.2015

Forklaring:
IA=Ikke aktuelt.



Saksframlegg

Førstegangsbehandling - Detaljregulering for Selskjær 16 - Plan ID 201415

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
201/15	Plan- og miljøutvalget	16.12.2015

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljregulering for Selskjær 16, Plan ID 201415, ut på offentlig ettersyn og høring.

Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 16.12.2015

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljregulering for Selskjær 16, Plan ID 201415, ut på offentlig ettersyn og høring.

Behandling:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljregulering for Selskjær 16, Plan ID 201415, ut på offentlig ettersyn og høring.

Bakgrunn for saken:

Planforslaget er utarbeidet av Rugsland Byggtjenester AS, for eier av GB 37/26. Formålet med planforslaget er å legge til rette for boligbebyggelse. Det er tidligere søkt om dispensasjon fra

plankravet i kommuneplanen for bygging av enebolig. Saken ble avslått etter klagebehandling hos Fylkesmannen.

Dagens situasjon:

I kommuneplanen er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse. Selskjær er bebyggt med frittliggende eneboliger, og det er plankrav for nye tiltak. Eiendommen er på ca. 1900 m², og ligger i sin helhet i 100-metersbeltet langs sjøen. Fra før av er eiendommen bebyggt med enebolig, med brygge nede ved sjøen.



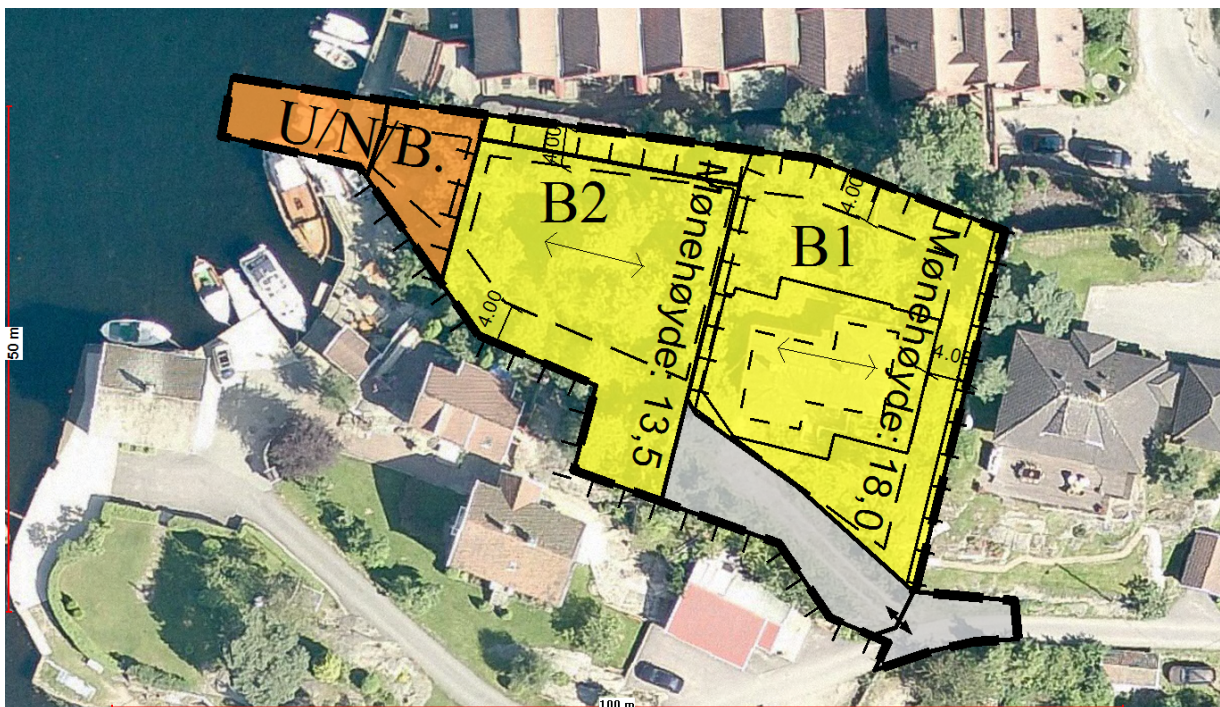
Figur 1. Skråfoto hvor Selskjær 16 og området rundt vises sett fra øst. Bebyggelsen til høyre for Selskjær 16 er deler av bebyggelsen på Trysnes Marina.

Melding om oppstart:

Oppstartsmøte mellom kommunen og regulant, ble avholdt 08.10.14. Det ble varslet oppstart av planarbeidet i Fædrelandsvennen den 16.02.15. Høringsfristen var satt til 23.03.15. Det kom inn fem innspill til planarbeidet. Innspillene er gjengitt og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Planens innhold:

Planforslaget består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse (vedlegg 1 - 3). Sol-skyggeanalyse og ROS-analyse, ligger vedlagt som vedlegg 4 og 5.



Figur 2. Plankartet med flyfoto over eksisterende situasjon i bakgrunnen.

Planen legger til rette for bygging av to eneboliger, med tilhørende anlegg. Innenfor B1 tillates det enebolig med sekundærleilighet. Nede ved sjøen er det åpnet for en mindre utvidelse av den eksisterende brygga. I tillegg legges det til rette for en sjøbod. For ytterligere beskrivelse av planforslaget vises det til planbeskrivelsen.

Administrasjonens vurdering av planforslaget:

Under følger en gjennomgang av temaene som har vært mest sentrale i dette planarbeidet.

Planavgrensning

I innspillene som har kommet til planarbeidet stilles det spørsmål om planområdet er stort nok. Planarbeidet startet opp for å legge til rette for at eksisterende bolig kan rives og erstattes av en ny enebolig. Arealenheten har vurdert at for å kunne håndtere denne problemstillingen, trenger en ikke et større planområde, enn eiendommen og kobling til atkomstvei. Erfaringsmessig er det veldig krevende å gjennomføre planarbeid for store bebygde områder. Vi mener at det ikke er nødvendig med et stort planområde for å vurdere utnytting av GB 37/26, og at den foreslåtte reguleringen ikke vanskeliggjør eventuell framtidig utvikling av Selskjær.

Plassering av bebyggelsen - terreng og hensyn i 100-metersbeltet

Planen gir strammere rammer for byggesaken enn det vi normalt anbefaler, ved at plassering og utforming av ny bolig innenfor B1 er vist konkret i planen. Dette er gjort for å gi forutsigbarhet for naboen på GB 37/212.

Hele planområdet ligger i 100-metersbeltet langs sjøen. I slike områder skal en ta spesielt hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Planområdet grenser til Trysnes Marina i nord, og eksisterende bebygde eiendommer i sør og øst. Eiendommen strekker seg ned til sjøen, og har ca. 5 meter grense mot sjøen, hvor det er opparbeidet brygge. Selskjær 16 ligger omkranset av bebygde eiendommer, og er privatisert og utilgjengelig for allmennheten. Friluftinteressene blir etter vår vurdering derfor ikke berørt av planforslaget.

Eksisterende bolig på GB 37/26 ligger øst på eiendommen. Resten av eiendommen er stort sett ubebygget. Planlagte bolig innenfor B1, er vist plassert i samme område som eksisterende bolig. Boligen er planlagt med mønehøyde omtrent på samme kote som boligen på naboeiendommen

i øst (GB 37/212). Terrenget skrår mot sjøen i vest. Ved å ha mønehøyden på samme kote som bygget som ligger høyere, kan boligen bli ruvende i terrenget. Plasseringen vil også gi redusert sikt mot vest for naboen på GB 37/212. Det foreslås at planen høres med den foreslåtte mønehøyden. Etter høringen må det med utgangspunkt i innspillene som kommer, vurderes om mønehøyden skal reduseres.

Boligen innenfor B2 er foreslått nærmere sjøen og lavere i terrenget enn B1. Mønehøyden vil bli liggende omtrent på samme kote som bebyggelsen nord og sør for planlagte bolig. Plasseringen av boligen er etter vår vurdering godt tilpasset terrenget og den omkringliggende bebyggelsen.

Nede ved sjøen er det lagt inne arealer til sjøbod. Sjøboden vil bli liggende på et nivå over brygga. Det bør vurderes å ta sjøboden ut av planen for å bevare deler av det naturlige terrenget ned mot sjøen. Boligene blir liggende kort vei fra sjøen. Behovet for lagerplass kan følgelig løses i boligene. Det bes i høringen om innspill til plasseringen av sjøboden.

Barn og unges interesser

Området benyttes ikke av barn og unge til lek i dag. Planen legger til rette for en økning med 2 boenheter i området. Det er i planarbeidet vurdert at de anleggene som er i nærområdet i dag, er tilstrekkelig for å dekke behovet for leke- og aktivitetsområder. De minste barna vil i stor grad få dekket sine behov for lekearealer på egen tomt. I tillegg er det planlagt sandlekeplasser i reguleringsplanene for Trysnes Marina og GB 37/81 – Trysnes, deler av lekeplassene er opparbeidet. Disse er i gangavstand fra planområdet, for små barn med følge av voksen. For eldre barn, er det gang- og sykkelavstand til områder hvor det kan spilles fotball, tennis og sandvolleyball. Det er ellers kort veg til skog og sjø, som er egnet for lek og aktivitet.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Det finnes SEFRAK-registrerte bygg på naboeiendommer, disse blir ikke berørt av de planlagte tiltakene.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Det følger av naturmangfoldloven (nml) § 7 at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Det er krav om at vurderingene etter naturmangfoldloven skal framgå av saken. Det er ikke registrert sårbare eller truede arter eller naturtyper innenfor planområdet. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt nok jf. naturmangfoldloven § 8. Det anses ikke som nødvendig å foreta ytterligere vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8-12.

Konklusjon

Med bakgrunn i gjennomgangen over, anbefaler arealenheten at planen legges ut til offentlig ettersyn og høring.

Rådmannens merknader:

Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer til planforslaget.

Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Bestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Sol-/skyggeanalyse

- 5 1000111_Sjekkliste ROS
- 6 Skisse - bolig B1
- 7 Revidert utomhusplan

Referat fra oppstartsmøte om detaljregulering for Selskjær 16, 08.10.14.

1. Om planinitiativet og forslagsstiller

Arbeidstittel	Detaljregulering for Selskjær 16	
Initiativet gjelder		Plan med krav om KU
		Områderegulering
	x	Detaljregulering
		Mindre endring av....
Tiltakets adresse	Selskjær 16	
Berørte eiendommer	GB 37/26 og 37/10	
Formålet med planarbeidet	Legge til rette for foretting av GB 37/26, boliger med tilhørende anlegg	
Tiltakshaver	Stian Smith og Zoe Marie Nicholas	
Regulant	Firma: Rugsland Byggetjeneste AS Prosjektansvarlig: Harald Rugsland Kontaktinfo: Tlf: e-post: harald@rugsland.no	
Bakgrunn	Det er tidligere søkt om dispensasjon fra plankravet for å rive eksisterende enebolig og bygge en ny enebolig med garasje. Naboen klaget på innvilget dispensasjon og fikk medhold i klagen hos Fylkesmannen.	

2. Om oppstartsmøtet

Møtested	Søgne Rådhus, Møterom Høllen
Møtetidspunkt	08.10.2014, kl. 14 - 15
Deltakere	Fra kommunen: Vibeke Wold Sunde (saksbehandler), Glenn Oskar Austegard (leder for arealenheten). Fra forslagsstiller: Harald Rugsland, Åsmund Åmland, Stian Smith
Referent	Saksbehandler

3. Saksopplysninger

Arkivsaksnummer	2014/3137	
Planidentitet	201415	
Saksbehandler	Navn: Vibeke Wold Sunde E-post: Vibeke.Sunde@sogne.kommune.no Tlf: 997 66 173	
Reguleringsplanspørsmål behandlet i plan- og miljøutvalget		Positiv anbefaling
		Negativ anbefaling
	x	Ikke behandlet

4. Gjeldende planer

Planstatus

Plan	Formål	Vedtaksdato
Kommuneplan for Søgne kommune 2012 - 2020	Byggeområde for bolig.	20.12.2012

Kommunale planer, vedtekter, utredninger mm som er relevant

Dokument	Merknader	Vedtaksdato
Krav til bygninger i strandsonen – sikkerhet mot flom og stormflo	Det er et krav om at underkant gulv for boliger må være over kote 2,5 og lagerbygg skal ikke ha lavere underkant gulv enn kote 2,25.	27.06.2012
Kommuneplanens arealdel	<p>Bestemmelser i kommuneplanen som er særlig relevant ved regulering til boligformål:</p> <p><u>§ 5 a. Tilgjengelig boenhet</u> Minst 50 % av nye boenheter i områder med reguleringsplan etter 2007 skal tilrettelegges med hovedfunksjoner som stue, kjøkken, soverom, bad (hovedfunksjoner), på inngangsplanet. Det vises til byggeteknisk forskrift § 12-2.</p> <p><u>§ 5 b. boliger</u> Maksimal utnyttingsgrad for boligtomter er BYA 40 %.</p> <p><u>§ 5 d. Uteoppholdsareal til bolig</u> Minimum uteoppholdsareal pr. boenhet er 80 m². Av dette skal 25 m² pr boenhet være lekeareal.</p> <p><u>§ 5 f. Uthus i 100-metersbeltet fra sjøen</u> Uthus i 100-metersbeltet fra sjøen skal verken ha bebyggt areal (BYA) eller bruksareal (BRA) større enn 15 m² med maksimum mønehøyde 3,5 meter. Det skal ha dører uten vindu og ikke mer enn to vinduer, hvert med glassareal inntil 0,5 m². Takvinkel skal tilpasses øvrig bebyggelse. Ark, kvist, takoppbygg, halvtak og overbygg tillates ikke. Det tillates kun et uthus pr. eiendom.</p> <p><u>§ 5 g. Garasjer</u> Frittstående garasjer skal verken ha bebyggt areal (BYA) eller bruksareal (BRA) større enn 50 m² og maks gesimshøyde 3 meter og maks mønehøyde 5 meter. Takvinkel og utforming tilpasses boligen og arker, kvister, takoppbygg eller liknende tillates ikke.</p> <p><u>§ 6 b. Lokalisering og utbyggingsvolum for areal for lek</u> Det skal etableres/være etablert sandlekeplass/ tilbud på minimum 250 m², maksimalt 100 meter i luftlinje fra bolig ved utbygging i nye eller etablerte områder for bebyggelse og anlegg. Terrengsprang større enn 10 meter og vei større enn atkomstvei A1 regnes som barriere for atkomst til sandlekeplass. Maksimalt 30 boenheter kan være tilknyttet én sandlekeplass.</p> <p><u>§ 8. Parkering</u> 2 plasser pr boenhet på eiendom der minst 1 plass skal kunne være i garasje eller parkeringskjeller. For boenheter under 50 m² BRA er det krav om 1 parkeringsplass på egen eiendom.</p>	
Forskrift om avløp	Krav om tilkobling til offentlig vann- og avløpssystem.	

Statlige retningslinjer, planbestemmelser, nasjonale forventinger som er relevant for planarbeidet

Dokument	Merknad
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	Byggeforbudet i 100 – metersbeltet gjelder innenfor området. Det må reguleres inn byggegrenser mot sjø.
Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	Hensynet til barn- og unge må ivaretas i planarbeidet.

5. Planavgrensning

Planavgrensningen omfatter GB 37/26 og deler av GB 37/10 for å regulere avkjørsel og atkomstvei til eiendommen. Det tas også med et mindre sjøareal for å kunne regulere inn brygge med tilhørende sjøareal.

Kommunen sender over SOSI-fil med planavgrensning til regulanten.

6. Viktige tema for planarbeidet

Teknisk infrastruktur – vei, vann og avløp

Kontaktperson hos Ingeniørvesenet: Paal Kristensen.

Det er krav om påkobling til offentlig vann og avløp. Det er privat atkomstvei til eiendommen. Planområdet omfatter avkjøringa inn til eiendommen.

Det er et rekkefølgekrav i kommuneplanen om at det må være etablert et nytt kryss på Kjelland med tilhørende veganlegg før det kan gis byggetillatelse til nye boligenheter i området fra Lunde til Trysfjorden. Rekkefølgekravet innarbeides i planen. Kravet kan innfris ved innbetaling av bidrag til bygging veganlegget.

Parkering

Parkering må løses på boligeiendommene. Se parkeringskravene i kommuneplanen.

Barn og unges interesser

Barn og unges interesser skal tas hensyn til i planarbeidet. Det skal framgå av planbeskrivelsen hvordan barn og unges interesser er ivaretatt i planarbeidet. Dersom det er områder som blir benyttet av barn og unge til lek, skal disse områdene sikres i planarbeidet.

Landskap

Av § 1-8 i plan- og bygningsloven følger det at en i strandsonen blant annet skal ta spesielt hensyn til landskap. Nye tiltak må i størst mulig grad tilpasses terrenget og landskapet på stedet. Ny bebyggelse helt nede i vannkanten må unngås.

Plassering av bebyggelse

Det må framgå av planbeskrivelsen hvordan hensynet til den omkringliggende bebyggelsen er ivaretatt med hensyn til sikt og eventuelle skyggevirksomheter. Plasseringen og utformingen av bebyggelsen skal tilpasses terrenget på en best mulig måte.

Naturmangfold

Det må gjøres en vurdering etter naturmangfoldlovens prinsipper, §§ 8 - 12. Det vises til Miljøverndepartementets veileder T-1514. Det må som et minimum gjøres en sjekk opp mot artsdatabankens artskart og miljødirektoratets naturbase. Vi har ikke kjennskap til konkrete registreringer innenfor planområdet per i dag.

Risiko og sårbarhet

Det er krav om ROS-analyse jf. pbl § 4-3.

Kjente forhold:

Havnivå, stormflo, sjø og bølger etc. (Det er et krav om at underkant gulv for boliger må være over kote 2,5 og lagerbygg skal ikke ha lavere underkant gulv enn 2,25 meter over havnivå).

Jordslipp registrert på nordre del av tomta. Det må vurderes om revna er stabil eller ikke.

Kulturminner / kulturmiljø

Eventuelle nødvendige undersøkelser må avklares med kulturmyndighetene.

Konsekvensutredning

Administrasjonen har i samsvar med pbl og forskrift om konsekvensutredning vurdert om tiltaket faller inn under forskriftens saklige virkeområde med bakgrunn i at planinitiativet strider med overordnet plan.

Administrasjonen kan ikke se at planinitiativet rammes av vurderingskriteriene i forskriftens § 4, *kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn*.

Dersom berørte myndigheter under varsel om oppstart er av en annen oppfatning vil spørsmålet måtte tas opp på nytt. Det vil da måtte vurderes utarbeidelse av planprogram. Det gjøres for øvrig oppmerksom på ansvarlig myndighets standpunkt om at planinitiativet ikke rammes av KU forskriften skal opplyses om i oppstartsvarsel jf. KU forskriften § 5.

7. Varsel om oppstart – krav til materiale

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Saksbehandler oversender SOSI-fil med planavgrensning og adresseliste over interessenter som skal varsles. Nødvendig kartgrunnlag kan fås ved å kontakte kommunens geodataavdeling.

	Merknad
Annonse i minimum en lokalavis	Fedrelandsvennen og/eller Budstikka
Annonse på kommunens hjemmeside	Konsulent oversender annonse til saksbehandler i redigerbart format med kart og vedlegg.
Brev til berørte interessenter: - oversiktskart - kart med planavgrensning - redegjørelse for planens hensikt - kart med dagens planstatus - om tiltaket faller inn under forskrift om konsekvensutredning	
Evt. informasjonsmøte/andre info-tiltak?	
Planprogram (ved KU)	Ikke relevant

8. Innlevering av planforslag – krav til materiale

	Merknad
1. Plankart (evt. i alternativer)	Leveres i siste gjeldende SOSI standard på innleveringstidspunktet. Kart skal være i samsvar med gjeldende nasjonal produktspesifikasjon for arealplaner.
2. Bestemmelser	Leveres i Word eller annet digitalt i redigerbart format.
3. Planbeskrivelse	Leveres i Word eller annet digitalt i redigerbart format. Miljøverndepartementets oppsett på planbeskrivelse i veileder T-1490 skal følges.
4. Kopi av alle innspill under varslingen	
5. Kopi av annonser	

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til innhold og utforming av planforslaget. Planforslaget blir ikke behandlet før materialet er komplett og i henhold til maler og avtaler med kommunen på oppstartsmøtet.

9. Foreløpig konklusjon fra kommunen

Planstatus	X	Planinitiativet SAMSVARER med overordnet/gjeldende plan
		Planinitiativet STRIDER med overordnet/gjeldende plan
Kreves KU		Ja
	X	Nei
Anbefaling	X	Anbefaler oppstart av planarbeid
		Anbefaler ikke oppstart av planarbeid
		Anbefaler at reguleringsspørsmålet fremmes som prinsippavklaring til planutvalget.

Intensjonene med planarbeidet er i hovedsak i tråd med føringene i kommuneplanen.

Søgne kommunens merknader og innspill bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet fant sted. Konklusjonene er derfor foreløpige, og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

Nye opplysninger, endrede rammebetingelser, rutiner og politikk kan føre til endrede planfaglige vurderinger. Innspill fra berørte parter, herunder naboer, offentlige myndigheter, interesseorganisasjoner med mer kan føre til krav om endring av prosjektet, og/eller framdriften av det.

10. Framdrift

Søgne kommune har informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første gangs vedtak i saken er 12 uker.

Framdriften er blant annet avhengig av hvilke innspill som kommer under offentlig ettersyn. Det er ikke avtalt noe særskilt fremdriftsplan.

11. Gebyr

Saksbehandlingen er gebyrbelagt. Gjeldende gebyrregulativ er tilgjengelig på kommunens hjemmeside: www.sogne.kommune.no.