



## 1422 E1 Skudeviga, endring av reguleringsplan

Plannummer: 1422 E1  
Saksnummer plan&build: 24/00688  
Saksnummer p360 online: 2024006904  
Møtedato: 07.06.2024  
Saksbehandler: Anne Mari Aasaaren  
Sidemannskontrollør: Anne Marit Tønnesland  
Byggesaksbehandler: Dijana Bozic

### MØTEDELTAKERE

**Forslagsstiller** Eierseksjonssameiet Skudeviga Leilighetsbygg, Asbjørn Breistein  
**Konsulent** Svein Erik Bjorvand  
**Fra kommunen** Plan og bygg:  
Eirik Heddeland Martens, Elin Aabel Bergland

### REFERAT SENDES

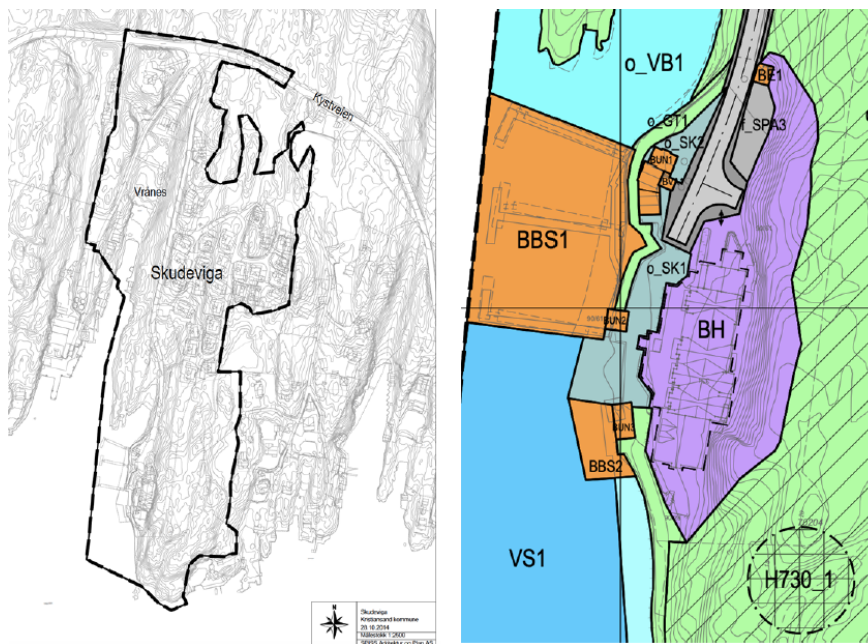
Møtedeltakere  
Samarbeidsgruppas medlemmer og sektorkontakter  
By- og stedsutviklings ledergruppe  
Planleder  
[Agder fylkeskommune](#)  
[Avfall Sør](#)

## FORSLAGSSTILLERS BESKRIVELSE AV PLANIDÉEN

### **Planideen**

Forslagsstiller ønsker å:

- Endre formål for dagens leilighetsbygg i felt BH fra næring - hotell/overnatting til bebyggelse og anlegg - fritidsbebyggelse i tråd med bystyrets vedtak av kommuneplanens arealdel 28.02.2024
- Beholde dagens bygg, og ikke bygge ut noe ytterligere.
- Endre plankart og bestemmelser i tråd med formålet i kommuneplanens arealdel.



*Planområdet for Skudeviga – planendringen gjelder felt BH (Fra planinitiativet)*

## TILBAKEMELDING OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

### **Hovedgrep**

Plan og bygg vurderer at ønsket endring er i tråd med nylig vedtatt formålsendring i kommuneplanen.

De viktigste føringene i overordna planer som er relevante er å ivareta er allmennhetens tilgang til strandsonen.

### **Utnyttelse**

Utnyttelsesgraden BYA 60 % er høy, og er satt på bakgrunn av næringsformål. Forslagsstiller sier i planinitiativet: "Det er ikke planlagt ny bebyggelse". Kommunen anser felt BH som ferdig utbygd med dagens bygg og dagens antall leiligheter.

<b>Planområdet</b>	Endringen gjelder felt BH i planid. 1422 reguleringsplan Skudeviga, se illustrasjon over.
<b>Grønnstruktur</b>	Det er viktig å sikre stiene i området, og traseene til bade- og fiskeområdene langs fjorden må få fysiske markeringer. Dette for å tydeliggjøre allmennhetens rett til ferdsel og opphold i området og motvirke privatisering som følge av formålsendringen. Det må settes et krav om fysiske tiltak for offentlig gjennomgang.
<b>Allmennhetens adgang til strandsonen</b>	Ta med en vurdering i planbeskrivelsen om endring til fritidsbebyggelse og strandsonen, og tiltak som kan motvirke privatisering av denne delen av strandsonen.
<b>Kommunaltekniske anlegg</b>	Ingen kjente spesielle behov.
<b>Vannmiljø/vannforekomst</b>	Planendringen omhandler endring av formål for felt BH der det står et leilighetsbygg i strandkanten. Siden felt BH er ferdig utbygd, blir det ingen endring fra dagens situasjon. Det vurderes derfor at vannforskriften § 12 ikke kommer til anvendelse.
<b>Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav</b>	Fysiske markeringer/skilting for å tydeliggjøre allmennhetens tilgjengelighet.
<b>Kart</b>	Nyeste grunnkart for området må brukes. Ved innsendelse av planforslag, bør ikke basiskartet være eldre enn 6 måneder.  Kommunen ved planforvaltning kan utføre endringen i plankartet.
<b>Eiendomsforhold</b>	Bygget er seksjonert til næring. Forslagsstiller representerer seksjonseierne i sameiet.
<b>Veinavn</b>	Eksisterende veinavn dekker planområdet.
<b>Boligprogram og utbyggingsavtale</b>	Eventuelle behov for endring av den inngåtte utbyggingsavtalen som følge av planendringen vurderes i planprosessen
<b>Særskilte utredninger</b>	- Ingen
<b>Konsekvensutredning og planprogram</b>	Forskrift om konsekvensutredninger  § 6 (alltid KU), b) pkt. 25 gjelder nye bolig- og fritidsboligområder i strid med overordnet plan. Denne planendringen gjelder eksisterende leilighetsbygg, og formålet fritidsboliger er i tråd med nylig vedtatt kommuneplan.  § 8 (KU-krav må vurderes), a) Miljøverdier berøres i liten grad siden planforslaget ikke åpner for omdisponering av

grønnstruktur til byggeformål, det skal ikke etableres virksomhet som danner ekstraordinære utslipp under byggeprosessen siden det gjelder et eksisterende bygg, og heller ikke i framtidig bruk. Naturressurser vil dermed ikke påvirkes.

Beslutningen er vurdert ut fra forslagstillers vurdering av KU-plikten. Kommunen vurderer at KU-plikten er avklart:

- Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

### ***Samarbeid og medvirkning***

Drøftelse av prosessen og samarbeid mellom forslagsstiller og saksbehandler. Velforeninger/sameier må involveres.

### ***Fagkyndighet***

Kommunen vurderer at kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt.

### ***Fremdrift***

Oppstartsvarsel må ikke sendes ut slik at høringsfrist blir i eller rett etter ferie.

Forventet tidspunkt for innsending av komplett plan i høst.

Plan- og bygningsloven har behandlingsfrist på 12 uker for private planforslag. Denne kan fravikes ved avtale. Både forslagsstiller og kommunen er tjent med mest mulig forutsigbarhet i saken og ønsker et konstruktivt samarbeid og mener det er hensiktsmessig at planforslaget bearbeides før det legges fram politisk. Partene er innstilt på at det er aktuelt å avtale en annen framdriftsplan enn lovens hovedregel på 12 uker, for at kommunen kan gi en skriftlig tilbakemelding på mottatt planforslag, og forslagsstiller kan revidere planforslaget før politisk behandling.

### ***Konklusjon***

Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid. Kommunen samtykker til å gjennomføre varsling og kunngjøring av planoppstart, jf. pbl § 12-8, 3. ledd.

Anne Mari Aasaaren/ Eirik Heddeland Martens, 07.06.2024

Referent

Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunkt oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

## VEDLEGG

### OVERORDNA PLAN OG STYRINGSVERKTØY

***Kommuneplanens  
samfunnsdel og  
overordnet  
arealstrategi 2020  
– 2030***

Tre satsingsområder:

- Attraktiv og miljøvennlig
- Inkluderende og mangfoldig
- Skapende og kompetent

***Kommuneplanens  
arealdel 2024 –  
2035***

Formål: Fritidsbebyggelse

Bestemmelser: § 13.1: Byggetiltak under kote +5 skal dokumentere hvordan hensynet til høyvann, stormflo og fremtidig havnivå er ivaretatt.

Andre føringer i kommuneplanen som er relevante for denne planoppgaven: Se kommuneplanens konsekvensutredning s. 39-40

***Reguleringsplan for  
Skudeviga***

Formål: Næringsbebyggelse, hotell/overnatting

Ny reguleringsplan vil gjelde foran deler av denne reguleringsplanen.

***Aktuelle politiske  
vedtak***

Kommuneplanens arealdel, vedtak i bystyret 28.02.2024.

***Nasjonale føringer***

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023)

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021): Kommunene bør innføre bestemmelser i kommuneplanen for størrelse og standard for fritidsboliger i strandsonen.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Om barn og planlegging, rundskriv T-2/08

***Aktuelle lover***

Plan- og bygningsloven

Naturmangfoldloven (§8-§12)

Folkehelsesloven (§4)

## **GENERELL INFORMASJON**

**Oppstartsmelding** Kommunens mal for avisannonse, adresseliste og brev til grunneiere, naboer, offentlige etater og andre berørte interesser skal benyttes.

Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte skal legges ved oppstartsvarelet.

Adresseliste må bestilles fra plan og bygg v/ saksbehandler.

Forslagsstiller kan benytte digital oppstartsvarsling.

Oppstartsvarsel sendes til  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

Det varsles samtidig endring av utbyggingsavtalen.

Hører ikke tiltakshaver fra fylkeskommunen innen fristen angitt i melding om oppstart, vil det ikke komme ytterligere innspill fra fylkeskommunen. Fylkeskommunen kan likevel komme med faglige råd og innsigelser ved offentlig ettersyn.

**Planmateriale** Komplette planmateriale skal være i henhold til plan- og bygningsloven § 12-1 og kart- og planforskriften §§ 9 og 10 samt plan og byggs krav til detaljreguleringsplaner, se internett: [www.kristiansand.kommune.no](http://www.kristiansand.kommune.no) – Bolig, kart og eiendom – Plan og bygg – Reguleringsplan – [Skal du utarbeide en detaljregulering](#) eller kortadressen [kristiansand.kommune.no/detaljregulering](http://kristiansand.kommune.no/detaljregulering)

**Plangebyr** Det må betales gebyr for behandling av regulerings saker i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ når planen legges ut til offentlig ettersyn. Det er også gebyr på saker som fremmes til areal- og miljøutvalget for avklaring etter pbl § 12-8, 1. eller 2. ledd.

Gebyr sendes: Eierseksjonssameiet Skudeviga Leilighetsbygg, c/o DKS AS, postboks 4074, 4689 Kristiansand S