



Dato 4. august 2025
Saksnr.: PLAN-23/01634-29
Saksbehandler Anne Marit Tønnesland
Godkjent av Eirik Heddeland Martens

Venke Moe

Saksgang

Møtedato

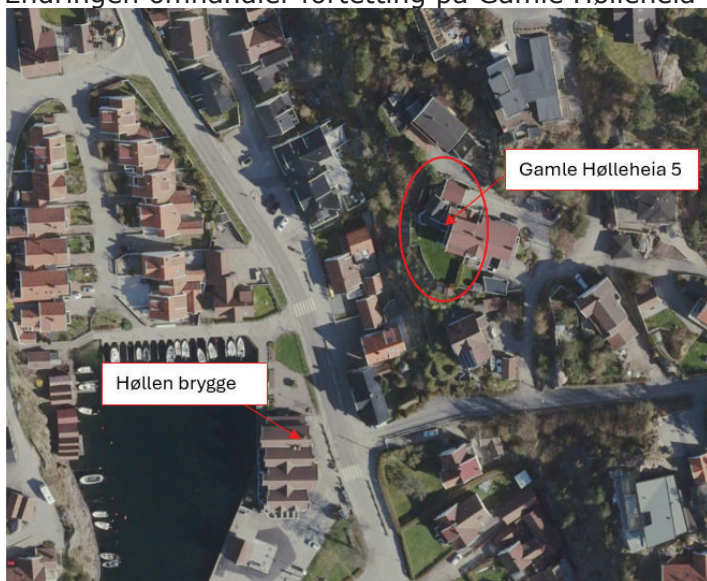
19620612 E1 - Et område av Høllen - mindre endring av reguleringsplan - vedtak

Forslag til vedtak

Areal- og miljøutvalget vedtar ikke mindre endring av reguleringsplanene med ID 19620612, 19901018, 19750912 som vist på plankart og bestemmelser datert 30.05.2025.

Sammendrag

Endringen omhandler fortetting på Gamle Hølleheia 5, med én ny enebolig.



Figur 1 - Oversiktskart

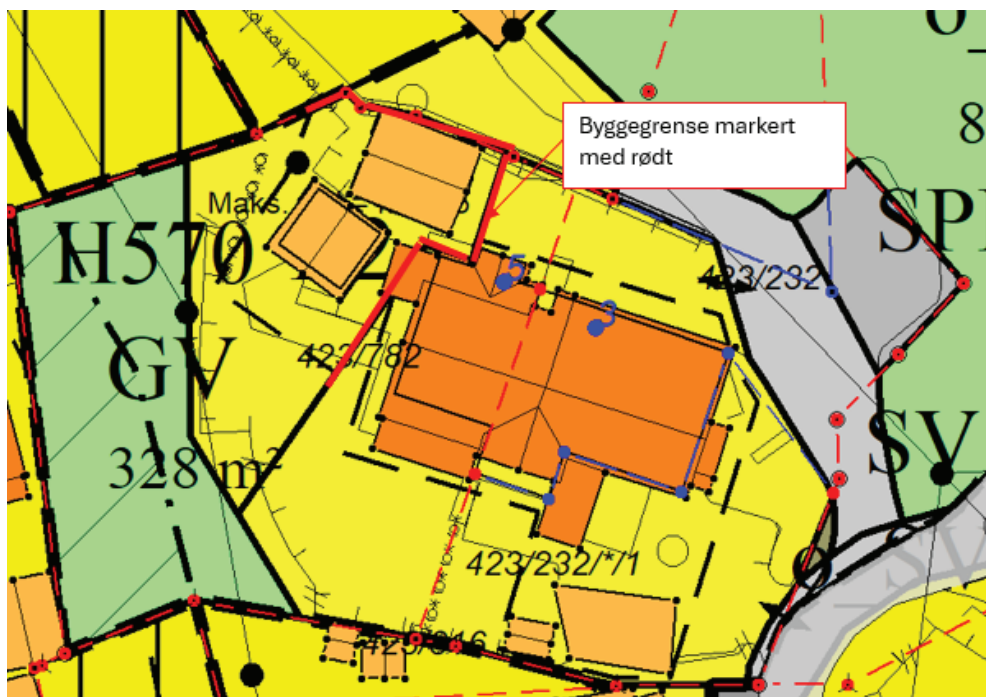
Det søkes om en mindre endring av reguleringsplanene for å kunne fortette med

én ny enebolig i Gamle Hølleheia 5. Gamle Hølleheia 5 er en del av en vertikaldelt tomannsbolig. Det er etablert en ekstra leilighet i tomannsboligen slik at det er totalt 3 boenheter i boligen i dag. Tilhørende boligen i nr. 5, er det oppført en frittstående garasje, og en eldre trafostasjon, markert med grønt kryss på fig. 2. Begge disse skal rives, for å gi plass til en ny bolig.



Figur 2 - flyfoto over eiendommen

Deler av arealet hvor ny bolig skal oppføres, er i dag uteoppholdsarealer bestående av terrasser og plen. Plan og bygg mener det er for liten plass til ytterligere en bolig på tomten da dette vil føre til svært tett bebyggelse med tilhørende redusert bokvalitet for både ny og eksisterende bolig, se fig. 2.



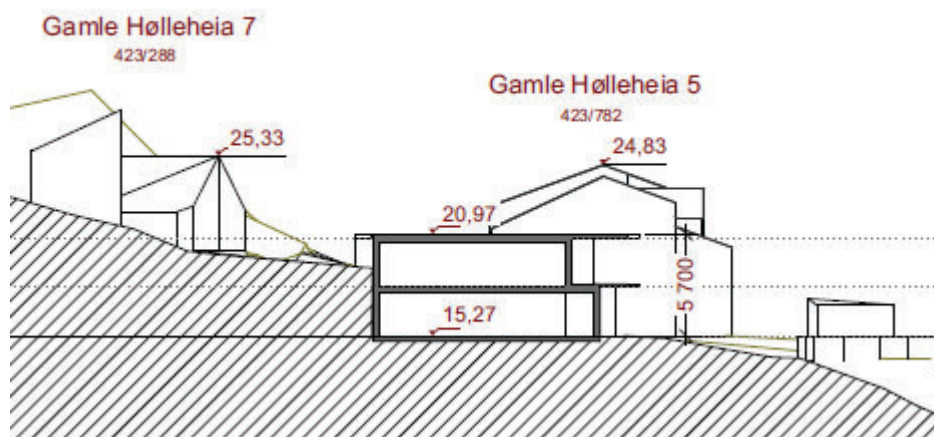
Figur 3 - forslag til plankart med inntegnet byggegrense

Tomten er allerede mye fortettet. Det er et trangt og lite areal som nå foreslås for ny bolig. Som forslag til plankartet viser, er nye byggegrenser plassert i fasaden på eksisterende bolig, og helt inn mot nabogrensen i nord, se fig. 3.



Figur 4 - Foto med påtegnet byggegrense (skissert inn)

Byggegrensen går gjennom eksisterende tilbygg, som på plankartet er regulert inn som bebyggelse som skal rives.



Figur 5 - snitt

Ny bolig skal trekkes tilbake på eiendommen, og sprenges inn i terrenget, se snitt i fig.5. I tillegg til selve boligen, må det etableres infiltrasjonskum for bortledning av takvann, som skal tilknyttes et pukk basseng med LxBxH på 6x2x0,5 m. For å få etablert et pukk basseng må hagen undersprenges/pigges og tilbakefylles. Terrenginngrepene blir etter plan og bygg sin vurdering svært omfattende.

Gjeldende reguleringsplan har utfyllende bestemmelser om estetikk, takvinkel og etasjeantall. Området består hovedsakelig av store, romslige tomter i størrelsesorden 1000 - 1500 m². Bebyggelsen er rimelig ensartet med god avstand mellom boligene. Tomtene er delvis opparbeidet, men består også av relativt mye naturlig terreng. Disse eldre boligområdene har kvaliteter vi ikke finner i nye, tettbygde strøk, og det må av den grunn vurderes særskilt om man ønsker fortetting og mer bebyggelse i disse områdene. Selv om det tidligere har vært innvilget dispensasjoner i området, mener plan og bygg at området fortsatt er preget av store tomter med romslige uteoppholdsarealer. Tomten ligger rett over Hølleheia, et kulturmiljø regulert til bevaring. Terrenget utgjør også en viktig del av dette kulturmiljøet. Planforslaget vil etter plan og bygg sin vurdering bryte med områdets karakter med hensyn til både takform og tomtestørrelse.

Eiendommen ligger i 100-metersbeltet langs sjøen, hvor det skal vises stor forsiktighet med terrengendringer og videre utbygging. Pbl § 1-8 skal i første omgang ivareta forhold som natur og kulturmiljø, friluftsliv, terreng, vegetasjon og allmenne interesser. Denne

saken gjelder tiltak på en allerede etablert og bebygd eiendom, og eiendommen ligger heller ikke i første rekke av bebyggelse mot sjølinje. Tiltaket vil etter plan og bygningssjefens vurdering ikke ha vesentlig betydning for de forhold bestemmelsen om bygge og deleforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen skal ivareta, og vi kan ikke se at endringen vil svekke bestemmelsen. Avstanden til sjøen er ca. 60 meter og tiltaket ligger tett opp mot eksisterende bebyggelse i et område regulert til boligbebyggelse. Plan og bygningssjefen konkluderer med at hensynet bak bestemmelsen blir tilsidesatt, men ikke vesentlig.

Plankonsulent ble tidlig i prosessen gjort oppmerksom på at plan og bygg ikke kan anbefale endringen. Saken ble imidlertid sendt ut på høring, før den nå legges frem for areal- og miljøutvalget for vedtak.

Plan og bygningssjefen anbefaler at areal- og miljøutvalget avviser søknaden om mindre endring av tre reguleringsplaner, med plankart og bestemmelser datert 30.05.2025.

Dersom utvalget velger å godkjenne endringen, må det legges inn et rekkefølgekrav om at lekeplassen på GB 423/111, som ligger nordøst for Gamle Hølleheia 5, blir oppgradert med ett lekeelement.



Figur 6 - Kart som viser lekeplass

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Forslag til plankart sist datert 30.05.2025
2. Reguleringsbestemmelser med revidert dato 30.05.2025
3. Søknad om mindre reguleringsendring
4. Sol og skyggeanalyser
5. Gjeldende planer
5. Overvannsnotat-med-vedlegg
6. Høringsbrev
7. Høringsinnspill
8. Forslagsstillers kommentar til innkomne merknader

BAKGRUNN FOR SAKEN

Det ble i 2019 fremmet en søknad om dispensasjon for oppføring av forstøtningsmur og tilbygg til del av tomannsbolig. Det skulle med dette legges til rette for en boform hvor flere generasjoner kunne bo i samme boenhet, altså en generasjonsbolig. Kommunen avslo søknaden i vedtak av 28.08.2019. Saken ble endelig avgjort av Fylkesmannen den 17.01.2020, og hvor kommunes vedtak ble opprettholdt.

Det ble deretter i 2021 fremmet en tilnærmet lik søknad om dispensasjon. I det reviderte prosjektet var tilbygget trukket tilbake, og tidligere planlagte murer var fjernet. Kommunen avslo søknaden i vedtak datert 17.12.2021. Kommunen, ved by- og stedsutviklingsutvalget, tok ikke klagen til følge i møte den 31.03.2022, og saken ble sendt over til Statsforvalteren som opprettholdt kommunens vedtak den 31.03.2023.

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd har Trollvegg arkitektstudio AS i søknad sist revidert 05.02.2025, nå fremmet forslag om en mindre endring av følgende reguleringsplaner:

- Omregulering del av 23/111, 222 m.fl., vedtatt av kommunestyret 18.10.1990
- Et område av Høllen, vedtatt av kommunestyret 12.06.1962
- Høllen syd, vedtatt av kommunestyret 12.09.1975.

Endringen omhandler fortetting på Gamle Hølleheia 5, med én ny enebolig.

Dagens situasjon

Eiendommen ligger i gamle Hølleheia, nordvest for Høllen brygge.



Figur 7 - Foto tatt fra Hølleveien, like ved Høllen brygge

Eiendommen er på ca. 945 m². Eiendommen er imidlertid kupert, med en bratt fjellside ned mot Høllegata som gjør at nyttbar tomt er betraktelig mindre enn det faktiske arealet. Den relativt flate delen av tomten er i dag godt utnyttet med bolig, garasje og uteoppholdsarealer, se fig. 2.



Figur 8 foto med inntegnede koter

Høydeforskjellen er på ca.12 meter, og fjellsiden er en del av landskapet ned mot Høllegata.

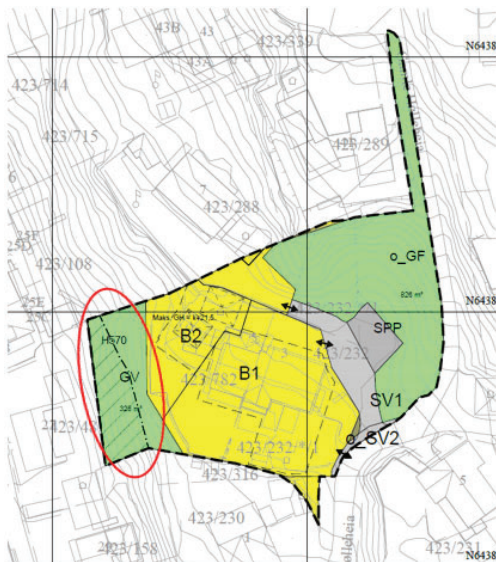


Figur 9 - foto tatt fra Høllegata

Forslag til endring

Det søkes nå om en mindre endring av reguleringsplanene for å kunne fortette med en ny enebolig i Gamle Hølleheia 5. Gamle Hølleheia 5 består i dag av en vertikaldelt tomannsbolig. Det er i tillegg en ekstra leilighet i tomannsboligen slik at det er totalt 3 boenheter i boligen. Det er en garasje, og en eldre trafostasjon på eiendommen som skal rives. Ny bolig skal plasseres i området hvor garasje og trafostasjon står i dag. Forskjellen i fra tidligere søknader er at det nå søkes om en ny frittliggende enebolig i stedet for en ny boenhet som tilbygg til eksisterende bolig.

I tillegg til innregulering av en ny boenhet, omhandler endringsforslaget justering av arealformål. Deler av regulert fellesareal reguleres til boligformål og parkeringsareal, og deler av regulert boligformål med bevaring, reguleres til grøntformål/ vegetasjonsskjerm med bevaring kulturmiljø, markert med rød ring på fig. 10.



Figur 10 - Forslag til plankart

Gjeldende reguleringsplaner

I reguleringsplanene for Et område av Høllen, vedtatt 12.06.1962, og områderegulering del av 23/111, 222 m. fl. vedtatt 18.10.1990, er eiendommen regulert til boligformål.

I reguleringsplanen for Høllen syd, vedtatt 12.09.1975, er eiendommen regulert til spesialområde, anlegg av kulturhistorisk verdi som bør søkes bevart.

Høring av endringen

Forslaget ble sendt på høring 27.03.2025. Det kom inn 4 merknader. Under følger sammendrag av hver enkelt uttalelse og plan og byggs vurdering.

Agder fylkeskommune, 09.04.2025

- Fylkeskommunen har ingen merknader til reguleringsendringen.

Plan og byggs kommentar

- Tas til etterretning.

Sameiet Høllegata 25, 04.04.2025

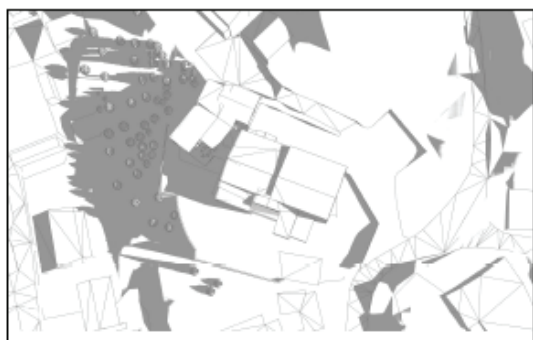
1. Vi har gjennom årenes løp mottatt en rekke tilsvarende nabovarsler på samme eiendom og fra samme tiltakshaver som ønsker fortetting på sin eiendom. Det er 3 boenheter på eiendommen. Tidligere dispensasjonssaker har vært avslått av kommunen, og stadfestet hos Statsforvalteren i Agder. Tiltakshaver prøver å finne nye vinklinger på et tiltak som i hovedsak er likt tidligere avslåtte dispensasjonssaker. Saken burde nå være avsluttet, og eiendommen bør anses for å være ferdig fortettet.
2. Vår eiendom ligger på gateplan uten buffer til Høllegata foran huset. Bak eiendommen er det et høyt skattet og usjenert mindre uteområdet som ender opp i en bratt skråning opp mot tiltakshavers eiendom. Vi forholder oss usjenert til baksiden av en garasje og en lav trafo i en bratt og ufremkommelig skråning. Ny bolig på 150 m² i to etasjer medfører en stor endring, og det vil bli etablert et aktivt innsyn til vår skjermede bakgård.
3. Ny bolig vil danne en ruvende silhuett, fremmed for det øvrige kulturmiljøet i Høllen. Boligkvaliteten for beboerne vil bli redusert, og områdets tradisjonsrike karakter vil bli endret.
4. Miljødepartementet har tidligere påpekt at man ved fortetting ikke skal forringe kvaliteten til eksisterende tomter, og at det er viktig at nye og gamle tomter får gode innsynsfrie uteplasser.

5. Boligmassen vil virke massiv. Selv om nybygget er ment å gi inntrykk av å være et selvstendig bygg, så vil bygget i innseilingen til Høllen fremtre som et samlet bygg, og virke massivt inn i et klassisk og velkjent sørlandsmiljø.
6. Ny bolig vil skygge for solen om morgenen/ formiddagen og solforholdene i vår bakgård vil bli annerledes. Beboerne i Høllegata 25 e, som når været tilsier det, spiser frokost på verandaen, vil miste solen.
7. Omsøkt tiltak ligger innenfor 100-metersbeltet til sjøen, i strid med byggeforbudet.
8. I dokumentet uttrykker beboerne i Høllegata 25 at de ikke har prinsipielle innvendinger mot flatt tak på boliger. At en to etasjers firkantet boligprofil blander godt inn i miljøet er likevel tvilsomt. Det finnes andre bygg med flatt tak i området, men disse ligger høyere opp i Hølleheia, ikke så nær den historiske bebyggelsen som det omsøkte bygget.
9. Veien i fra Høllegata og opp til Hølleheia 5 er gammel, smal, uten fortau og dessuten svært bratt. Mange skolebarn ferdes på denne veien for å nå skolebussen nede i Høllen. All fortetning bidrar til flere fotgjengere på denne farlige veien.

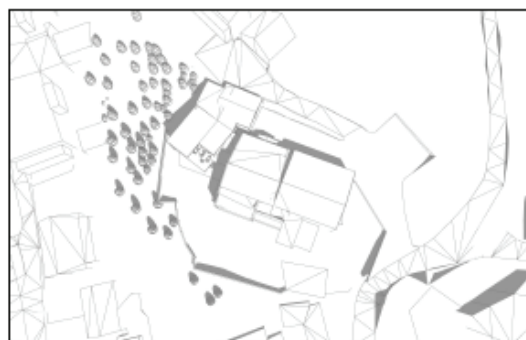
Plan og byggs kommentar

1. Tas til orientering. Plan og bygg er enig i at eiendommen må anses for å være ferdig utbygd.
2. Det er i dag etablert uteoppholdsarealer i form av plen og terrasser i Gamle Hølleheia 5. Disse ligger på bakkeplan, og brukes i all hovedsak på sommerstid når været tilsier det. Gamle Hølleheia 5 ligger ca. 12 meter høyere i terrenget enn Høllegata 25, og en ny bolig i 2 etasjer, vil føre til noe mer innsyn til Høllegata 25. Det må imidlertid påregnes noe innsyn i tettbygde strøk.
3. Sett fra Høllegata 25 vil ny bolig danne silhuett, men terrenget stiger mot nord og ny bolig vil av den grunn ikke danne silhuett når en ser området i fra noe avstand. Plan og bygg støtter imidlertid vurderingen om at områdets karakter endres, se saksutredningen.
4. Det er viktig at man i fortettingssaker vurderer hvilke konsekvenser fortettingen får for eksisterende bebyggelse. Størrelsen på de terrengmessige endringene, og hvilke bokvaliteter man får ved å fortette med ytterligere en bolig må vurderes. I denne saken vurderer plan og bygg at konsekvensene for nabobebyggelsen blir av begrenset størrelse. Økt innsyn er selvsagt ikke ønskelig, men må påregnes i tettbygde områder.
5. Plan og bygg er enig med naboer i dette, se saksutredningen.
6. Ny bolig skal plasseres på en høyde, øst for Høllegata 25. Ny bolig får maksimal gesimshøyde kote +21, som er 0,5 meter lavere enn mønehøyden på eksisterende garasje, og 3 meter lavere enn mønehøyden på boligen i Gamle Hølleheia 5. Det er utarbeidet sol/ skyggeanalyser, som viser at ny bolig vil gi noe skygge på morgenen for Høllegata 25, men får ellers ingen store konsekvenser for uteoppholdsarealene i Høllegata 25.

21 juni



09:00



12:00

7. Dette medfører riktighet.
8. Plan og bygg er enige i dette, og viser til saksutredningen.

9. Saken omhandler fortetting med en ny boenhet. Plan og bygg kan ikke se at trafikkbildet endres i særlig stor grad. Det er gang- og sykkelvei fra boligområdet og frem til Nygård skole, og Tangvall sentrum.

Sverre Høyem, Hølleheiveien 41, 28.03.2025

- Vi er positive til fornyelse av eldre boliger på Hølleheia, men dersom eksisterende reguleringsplan skal endres, bør man se på hele Hølleheia og lage en plan for fremtidens behov. Foreslåtte endringer i planen er veldig spesifikke for en tomt. Eventuelle endringer i en stor plan bør være av mer generell karakter.

Plan og byggs kommentar

- Revidering av hele reguleringsplanen for Hølleheia (et område av Høllen) er et omfattende arbeid. Plan og bygg kan ikke se at det kan stilles krav om full revidering av plan ved fortetting på en enkelt eiendom, men vurderer i alle saker hvorvidt flere eiendommer skal inngå i prosessen. I denne saken kan vi ikke se at planområdet skal utvides.

Anne Christin og Tore Høyem, Gamle Hølleheia (GH) 7, 30.04.2025

- Avstand mellom tomtegrense og bygningsmasse. Eksisterende garasje på eiendommen Gamle Hølleheia 3/5 har vi hatt som nabo inntil vår tomtegrense siden den ble bygget for ca 20 år siden. Vi fikk asfaltert vei inn til vår eiendom og det ble gjort et kjøp av tilleggsareal på vår eiendom slik at vår garasje sto på eiet grunn. Alt dette var vi godt fornøyd med. Det har nå vært en befaring 29.04.25 på eiendommene og Aleksander Aamodt fra Aamodt Bygg AS har forklart planene. Eksisterende garasje på GH5 skal rives, men erstattes med en innebygget garasje i den nye bygningsmassen. Den nye bygningen får flatt tak og høyden på taket vil til dels bli mye lavere enn i dag. Utbygger Bergheim får vekk en gammel trafo som nå er demontert og som har vært til betydelig sjenanse. Aamodt Hus informerer om at branntekniske forhold fullt ut blir ivarettatt av GH5 og at krav om 8 m avstand ikke vil være til hinder for planer på vår side.
- Vi har planer om endringer på vår eiendom med mulig ny tilgang til garasjen og utvidelse av et kjøreareal ved garasjen. Disse forhold er foreløpig ikke omsøkt. Det er en forståelse med Bergheim om at det kan bli aktuelt med en hagemur i byttet mellom våre eiendommer nedenfor vårt hovedplan mot vår eiendoms sydvestre hjørne. Da GH5 utbygges og fyller alle brannforskrifter slik at dette ikke hindrer utvikling på vår side og flatt tak ikke kommer over kote 20,9 meter har vi ingen motforestillinger til det nye huset.
- Biler. Det kan etter vår oppfatning ikke planlegges biloppstillingsplasser foran dagens eksisterende inngang til nr 5. Biler til den nye enheten må alltid stå i garasjen. Det er overbelastning på eksisterende parkeringsarealer og det bør vurderes å utvide eksisterende parkeringsarealer til nr 3/5 uten at adkomsten til GH 7 affiseres. Opprinnelig var GH 3/5 en tomannsbolig. Nå er denne seksjonert i 3 enheter pluss en hybel som har gitt utfordringer med parkering. Den nye bygningsenheten vil da komme i tillegg.

Plan og byggs kommentar

- Tas til orientering.
Med hensyn til parkering, så er det i søknaden illustrert 12 plasser. 3 plasser i garasje og 9 plasser på terreng. Dette er mer enn det normalt legges til rette for, og plan og bygg kan med dette ikke se at parkering er en utfordring i denne saken.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV ENDRINGEN

Plan og bygg mener denne saken er spesielt utfordrende. Det er etter plan og bygg sin vurdering ikke plass til en ny bolig på tomten, og planfaglig sett egner ikke denne eiendommen seg for fortetting med ytterligere en bolig. Tomten er allerede svært godt utnyttet.

Byggegrensen i felt B1 foreslås utvidet slik at eksisterende bebyggelse blir liggende innenfor byggegrensen.

Etter høring er bestemmelsene om utnyttelsesgrad redusert i fra BYA=150 m² til BYA=130 m². Selv om eksisterende terrasser, trafostasjon og garasje skal rives, og det bebygde arealet forblir tilnærmet uendret, kan ikke plan og bygg se at det skal åpnes opp for ytterligere en ny bolig på eiendommen. Det er allerede 3 boenheter på eiendommen i dag, og for å få plass til ytterligere en bolig planlegges det å rive deler av eksisterende bolig, for å få plass til ny bolig, se fig. 4. Ny bolig vil bli liggende helt inn mot eksisterende bolig og inn mot eiendomsgrensen i nord. Som vist på figur 5, vil etablering av en ny bolig kreve store terrenginngrep.

Plan og bygg er ikke enige i at ny bolig med flatt tak er tilpasset bygningsmiljøet. Alle tilgrensende boliger har saltak, og det er et mindretall som er blitt godkjent med flate tak i området. Vi er kjent med boligene i Hølleheiveien 41 og 43 på nordsiden av omsøkte eiendom, som er store eneboliger med flatt tak. Disse kan imidlertid ikke sies å være representative for boligene i området. Etter plan og bygg sin vurdering vil ytterligere en bolig med flatt tak endre områdets karakter, og boligen vil fremstå som fremmed i sitt miljø.



Figur 12 - illustrasjon av ny bebyggelse

Det må også understrekes at selv om det søkes om en frittliggende enebolig, så er avstanden mellom boligene så liten at dette ikke vil være synlig eller relevant på avstand. I tillegg til at effekten fortsatt vil være massiv og iøyenfallende, er de to bygningene lite tilpasset til hverandre. En bygning med flatt tak, plassert inntil en bygning med saltak, vil fremstå som et fremmedelement i omgivelsene.

Boligen grenser ned mot bevaringsområdet i Høllekata, og hvor boligenes egenart anses for å være svært viktig. Byantikvaren i Kristiansand har uttalt at tiltaket berører et av de viktigste kulturmiljøene i kommunen. Tomten er et sentralt plassert blikkfang fra brygge- og strandområder i Høllen, og omsøkte tiltak vil føre til at bebyggelsen vil fremstå som massiv og iøyenfallende. Den vil danne silhuett og vil være synlig mot Høllekata.

Det er ikke krav til utarbeidelse av klimaregnskap for en ny enebolig. Garasje og trafo skal rives. Gjenbruk av materialer anses ikke for å være særlig aktuelt. Tiltaket har relativt begrensede, men noe negative klimakonsekvenser.

Plan og bygg vurderer at endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Saken kan av den grunn behandles etter pbl §12-14 annet ledd.

Plan og bygg understreker at eiendommen ikke egner seg for fortetting med en ny enebolig, og anbefaler areal- og miljøutvalget å avvise søknaden, jf. plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, slik det fremgår av plankart og reguleringsbestemmelser sist datert 30.05.2025.

Anne Marit Tønnesland, 24.06.2025