



Dato 26. mai 2025
Saksnr.: PLAN-24/00688-21
Saksbehandler Anne Mari Aasaaren
Godkjent av Eirik Heddeland Martens

Venke Moe

Tone Iglebæk

Saksgang

Møtedato

1422 E1 Detaljregulering Skudeviga - Endring av reguleringsplan - sluttbehandling

Forslag til vedtak:

[Bystyret vedtar endring av detaljregulering for Skudeviga med plankart sist datert 17.03.2025 og bestemmelser sist datert 06.03.2025.](#)

Sammendrag

LY Arkitekter AS har på vegne av Eierseksjonssameiet Skudeviga Leilighetsbygg fremmet forslag om endring av reguleringsplan for Skudeviga, vedtatt av bystyret 01.02.2017.

Tiltaket ligger i Randesund, like ved Tømmerstø brygge med atkomst via Kystveien. Planen hjemlet opprinnelig en utbygging av feriehus for utleie på inntil 6525 m2 BRA, samt en bolig inntil Kystveien på 300 m2 BRA. Småhusene ble omregulert fra næringsvirksomhet (utleie) til fritidsboliger, og eiendommen fradelt i eiertomter i etterkant av vedtak av ny reguleringsplan i 2017. Leilighetsbygget i felt BH ble ikke omregulert og beholdt utleieklausulen som ligger i at arealet fremdeles er et næringsbygg (hotell og overnatting). Bygget er seksjonert og leilighetene er privat eiet. Utleievirksomheten drives i dag ved at private eiere leier ut sine feriehus og leiligheter iht. bestemmelser om utleieplikt. Det betyr at bruken av leilighetsbygget er i samsvar med planens bestemmelser om kommersiell drift som ferieboliger. Enhetene leies ut på både korte og lange kontrakter. Det er fortsatt en betydelig ferieutleievirksomhet i området, og det er en klar forutsetning for en eventuell endring av arealbruksformålet at det ikke skal legges til rette for vesentlig fortetting eller videre utbygging i området.

Omreguleringen av området fra næring til fritidsbolig var i 2017 i strid med daværende kommuneplanens arealdel. Ettersom kommuneplanens arealdel nå er endret fra næring til bebyggelse og anlegg er ikke lenger en endring i strid med overordnet plan.

Saken gjelder nå endring av leilighetene i område BH som i dag er regulert til næring og har en utleieklausul, til fritidsformål. Ved revisjon av kommuneplanen ble denne lokasjonen spesifikt diskutert i forhold til reiseliv som formål. Konklusjonen var at

gjenværende leilighetsbygg i felt BH var for liten til å opprettholde formålet i KPA og ble derfor endret. Planendringen følger opp nytt formål i kommuneplanen og gjelder endring av formål for eksisterende leilighetsbygg fra næring – hotell/overnatting til bebyggelse og anlegg – fritidsbebyggelse.

Allmennhetens ferdsel i strandsonen er vurdert opp mot endringen fra utleie til private fritidsleiligheter, og det forutsettes at dagens bruk og fri ferdsel opprettholdes. Det er ikke gjort endringer etter offentlig ettersyn utover å oppdatere planbeskrivelsen. Eiendommen er å anse som ferdig utbygget, og er i bygget ut i samsvar med gjeldende plan.

Byutviklingsdirektøren vurderer at endringen kan virke negativt inn på reiselivstilbudet i Kristiansand, men at det er relativt få enheter det er snakk om.

Byutviklingsdirektøren anbefaler at endringen av detaljreguleringen vedtas.

Ragnar Evensen
Byutviklingsdirektør
Sign.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

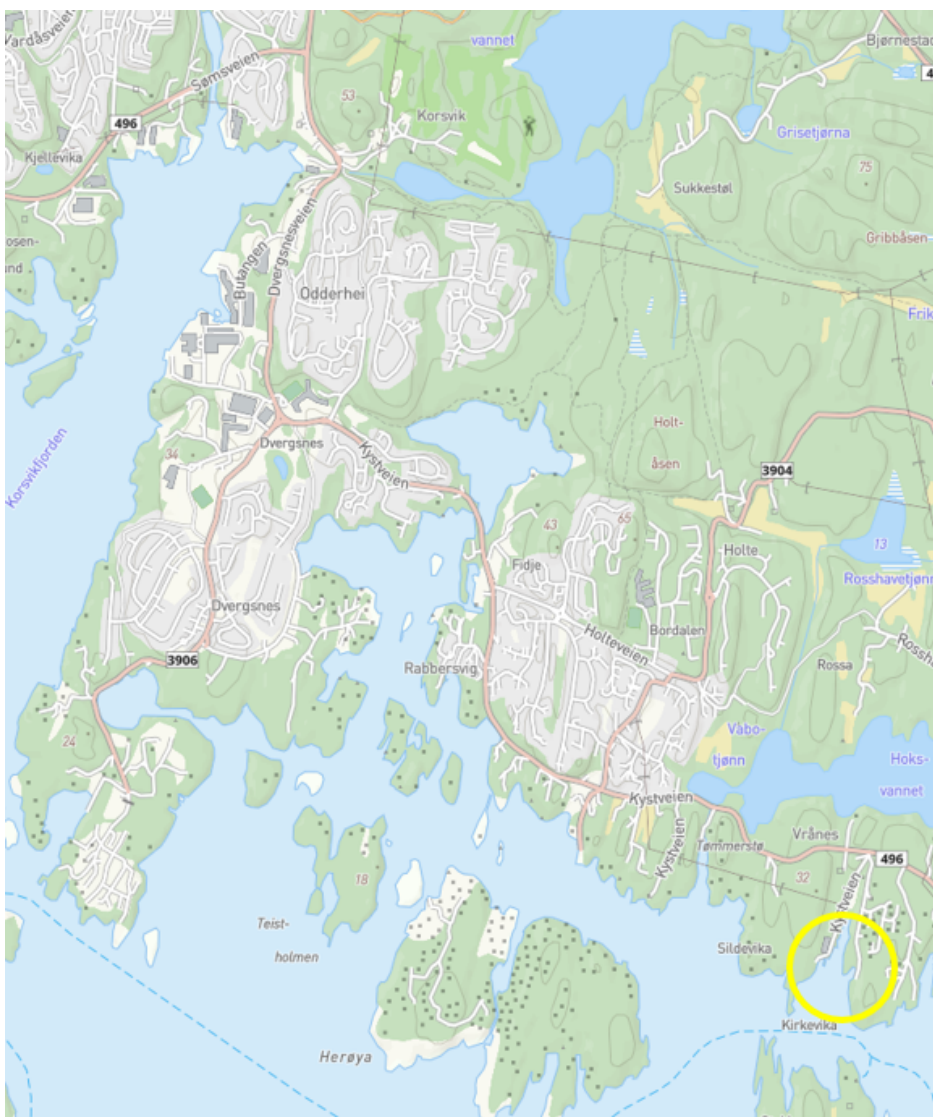
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg

1. Endret plankart, sist datert 17.03.2025
2. Endrede bestemmelser, sist datert 06.03.2025
3. Planbeskrivelse, sist datert 16.05.2025
4. Høringsinnspill

BAKGRUNN FOR SAKEN

LY Arkitekter AS har på vegne av Eierseksjonssameiet Skudeviga Leilighetsbygg fremmet forslag om endring av reguleringsplan for Skudeviga, vedtatt 01.02.2017. Hensikten er å endre reguleringsformålet for felt BH fra næring – hotell/overnatting til bebyggelse og anlegg - fritidsbebyggelse. Leilighetsbygget fra 2009 har i dag leiligheter med utleieklausul, som foreslås endret til ordinære fritidsboliger. Området er ferdig utbygd.



Foreslått endring i Skudeviga markert gult på oversiktskart og ortofoto



Dagens situasjon

Planområdet ligger i Randesund, like ved Tømmerstø brygge og omfatter gnr./bnr. 90/108, felt BH i gjeldende plan 1422 Skudeviga. Atkomsten er via Kystveien. Leilighetsbygget fra 2009 har i dag leiligheter med utleieklausul.

Forslag til endring

Endringen som er foreslått er å endre reguleringsformålet for felt BH fra næring – hotell/overnatting i gjeldende reguleringsplan til bebyggelse og anlegg – fritidsbebyggelse. Leilighetsbygget fra 2009 har i dag leiligheter med utleieklausul, som foreslås endret til ordinære fritidsboliger.

Gjeldende reguleringsplan

Planen hjemlet opprinnelig en utbygging av feriehus for utleie på inntil 6525 m² BRA, samt en bolig inntil Kystveien på 300 m² BRA. Småhusene ble omregulert fra næringsvirksomhet (utleie) til fritidsboliger, og eiendommen fradelt i eiertomter i etterkant av vedtak av ny reguleringsplan i 2017. Leilighetsbygget i felt BH ble ikke omregulert og beholdt utleieklausulen som ligger i at arealet fremdeles er et næringsbygg (hotell og overnatting). Bygget er seksjonert og leilighetene er privat eiet. Utleievirksomheten drives i dag ved at private eiere leier ut sine feriehus og leiligheter iht. bestemmelser om utleieplikt. Det betyr at bruken av leilighetsbygget er i samsvar med planens bestemmelser om kommersiell drift som ferieboliger. Enhetene leies ut på både korte og lange kontrakter. Det er fortsatt en betydelig ferieutleievirksomhet i området, og det er en klar forutsetning for en eventuell endring av arealbruksformålet at det ikke skal legges til rette for vesentlig fortetting eller videre utbygging i området.

Omreguleringen av området fra næring til fritidsbolig var i 2017 i strid med daværende kommuneplanens arealdel. Ved revisjon av kommuneplanen ble denne lokasjonen spesifikt diskutert i forhold til reiseliv som formål. Konklusjonen var at gjenværende leilighetsbygg i felt BH var for liten til å opprettholde formålet i KPA og ble derfor endret. Planendringen følger opp nytt formål i kommuneplanen og gjelder endring av formål for eksisterende leilighetsbygg fra næring – hotell/overnatting til bebyggelse og anlegg – fritidsbebyggelse. Ettersom kommuneplanens arealdel nå er endret fra næring til bebyggelse og anlegg er ikke lenger en endring i strid med overordnet plan.

Høring av endringen

Forslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 29.03 - 10.5.2025 Det kom inn 2 merknader. Under følger sammendrag av uttalelsene og plan og byggs vurdering.

Statsforvalteren i Agder v/ Miljøvern avdelingen, 28.03.2025

- Kommunens føringer og krav gitt i oppstartsmøtet ansees ivaretatt i planforslaget
- Har ingen ytterligere kommentarer

Plan og byggs kommentar

- Tas til etterretning

Statens Vegvesen, 05.05.2025

- Ingen vesentlige merknader

Plan og byggs kommentar

- Tas til etterretning

Endringer etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn er det ingen endringer utover oppdatert planbeskrivelse.

Ekstern medvirkning

Forslagsstiller vurderer at planendringen ikke medfører endringer som berører naboer eller andre parter i området, og at det derfor ikke er behov for annen medvirkning fra naboer enn at de har mottatt planforslaget på høring. Det fremholdes at planendringen er i tråd med sameiernes ønsker for videre utvikling av området.

Intern medvirkning

Merknader fra andre kommunalsjefområder er ivaretatt.

Det er ikke gjennomført medvirkning med rådene, fordi planendringen gjelder formålsendring av et eksisterende leilighetsbygg fra næring – hotell/overnatting til bebyggelse og anlegg - fritidsbebyggelse i tråd med kommuneplanen.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV ENDRINGEN

Arkitektur, stedstilpasning og estetikk

Det er et eksisterende bygg, området er ferdig utbygd og planendringen tar ikke for seg selve bygget. I bestemmelsene pkt. 1.1.3 står dette om estetiske forhold:

«Bygninger skal ha saltak eller valmet tak og ha takvinkel mellom 27 og 40 grader. Tak, vegger og andre elementer i eksteriøret, inkludert murer, terrasser og liknende, skal bygges av eller tekkes med materialer som ikke skiller seg vesentlig ut fra omkringsliggende bebyggelse. Annekser, boder o.l. skal oppføres innenfor de viste byggegrenser. Gjerder og forstøtningsmurer tillates oppført mellom tomtene og mot felles vei.»

Temaet vurderes ivaretatt.

Barn og unges interesser

Dagens tilbud til barn og unge i området er lekeareal, ballspill, badeplasser i sjø og tilgrensende friområder. Temaet vurderes ivaretatt.

Universell utforming

Det er et eksisterende bygg som ikke skal endres fysisk. Skiltplanen vil bidra til at folk lettere finner veien til friområdene, og det vurderes positivt i forhold til universell utforming. Temaet vurderes ivaretatt.

Klima- og miljøkonsekvenser

Siden planendringen gjelder et eksisterende bygg, og det ikke skal bygges noe mer, vurderes klima- og miljøkonsekvensene for arealbruk og transport å bli omtrent som i dag. For å minke klimagassutslippet og redusere energiforbruket kan tiltak som bergvarme og solcellepanel på tak vurderes.

Det skal ikke bygges ned noe mer natur. Eksisterende bygg skal gjenbrukes bare med endret formål, og det blir ingen destruksjon.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Planforslaget gjelder endring av formål på eksisterende bygg, men ellers ingen nye tiltak utover skiltplan. Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 endres ikke og anses å være ivarettatt.

Næringsareal

Planforslaget innebærer at Kristiansand mister overnattingstilbud med tilgang til sjø, et tilbud det er lite av i kommunen. Plan og bygg vurderer at endringen vil virke negativt inn på reiselivstilbudet, men at det er relativt få enheter det er snakk om.

Strandsonen og grønnstruktur

Plan og bygg vurderer at formålsendringen kan virke mer privatiserende, men at skilting vil bidra positivt for allmennhetens tilgjengelighet med tanke på bruk av strandsonen og friluftsområdet med mange kulturminner.

Flom, havnivåstigning og overvannshåndtering

Leilighetenes status vil med planforslaget endre seg fra næringsareal (med krav om utleie) til fritidsboliger (uten krav om utleie), men Plan og bygg vurderer at planforslaget ikke endrer den fysiske bruken av bygget. Plan og bygg vurderer at sikkerhet mot flom og havnivåstigning er tilstrekkelig utredet på reguleringsplannivå og i forhold til § 28-1.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planendringen vurderes ikke å få økonomiske konsekvenser for kommunen.

Oppsummering

Planendringen følger opp og er i tråd med formålsendringen i kommuneplanen. Plan og bygg vurderer at endringen kan virke negativt inn på reiselivstilbudet i Kristiansand, men at det er relativt få enheter det er snakk om.

Plan og bygg anbefaler bystyret å vedta endring av detaljregulering for Skudeviga, slik det fremgår av plankart sist datert 17.03.2025 og reguleringsbestemmelser sist datert 06.03.2025.

Anne Mari Aasaaren, 16.05.2025