



Kristiansand  
kommune

HKS BYGG ANS  
Naglestadveien 1054  
4525 KONSMO

Vår ref.:  
BYGG-21/00763-7  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
26.04.2021

## Songdalsvegen 904B, 519/83 - Godkjent tillatelse til tiltak og dispensasjon - Enebolig med garasje.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 519 / 83 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: HKS BYGG ANS  
Tiltakshaver: Morten Løland  
Vurdert dispensasjon: Kommunal Dispensasjon fra LNF formål og utnyttelsesgrad  
e  
vedtekter

### Vedtak

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 05.03.2021 ligger til grunn for godkjenningen.

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

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) gis dispensasjon fra LNF formål og utnyttelsesgrad i kommuneplanen for Songdalen.

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

---

### Søknaden:

Søknaden mottatt 05.03.2021 og manglende dokumentasjon mottatt 19.04.2021. Omfatter søknad om oppføring av enebolig med garasje. BRA er oppgitt til 331,7 m<sup>2</sup>. Søknaden er avhengig av dispensasjon for å kunne godkjennes.

---

**Sikker post**  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

**E-postadresse**  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

**Postadresse**  
Postboks 4  
4685 Nodeland

**Besøksadresse**  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

**Kommunalområde**  
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers  
telefonnummer:**  
98062868

**Telefon**  
38 07 50 00

**Nettadresse**  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

**Org. nummer** NO985713529

**Spesielle forhold:**

Signert avtale om drikkevann datert 19.04.2021.

Søknad om dispensasjon for fradeling av tomt til å bygge ny bolig er behandlet etter Plan og- bygningsloven §19-2 og godkjent den 11.12.2020.

Tinglyst veirett til tomten datert 19.02.2021.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Kommuneplanen for Songdalen. Godkjent 26.09.2012. Formål LNF.

**Byggetomten:**

Eiendommen er godkjent fradelt og opprettet 11.12.2020 og har et areal på 1992 m<sup>2</sup>. Eiendommen skal tilkobles privat renseanlegg. Eiendommen skal ha adkomst via 519/15.

**Avkjørsel:**

Tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra Agder Fylkeskommune datert 19.12.2020.

**Estetiske krav:**

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. også plan- og bygningsloven [§§ 3-1](#), [29-1](#) og [29-2](#).

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt <dato> til grunn for sin vurdering av fasadetrykk og materialvalg. Plan- og bygningssjefen mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

**Naturmangfoldloven**

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøvelse etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

**Beliggenhet og høydeplassering:**

Høydeplasseringen definert som overkant ferdig gulv fastsettes til cote + 225,5.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart>.

Dersom det ved kontroll av plassering i utførelsesfasen, er avvik i forhold til innsendt situasjonsplan/gitt tillatelse, må det innsendes ny revidert situasjonsplan og **evt. søknad om endring av tillatelse**. Dersom eventuelle avvik betinger endring av tillatelse, skal arbeidene stanses til det foreligger endringstillatelse>.

#### **Avstand til nabogrense:**

Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre sjenanse eller ulemper for naboeiendommen ved å innvilge tillatelse etter pbl. § 29-4 tredje ledd, bokstav a). Det henvises her bl.a. til at tiltaket ikke vil ha negativ innvirkning ifht. naboeiendommens tilgang til lys og luft mellom bygg.

#### **VA-tilkobling:**

Utslippstillatelse behandlet og godkjent 19.10.2020.

#### **Overvann:**

Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret.

#### **Avfall:**

Tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse, jfr. forskrift om tekniske krav til byggverk TEK17 §§ 9-6 og 9-7. Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn.

Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK17 § 9-8. Det er viktig at avfallet er sikret i byggeperioden, slik at det ikke kommer på avveie ved kraftig vind el. l.

#### **Dispensasjoner:**

Tiltaket er i strid med LNF formål i kommuneplanen for Songdalen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Tiltaket krever også dispensasjon fra utnyttelsesgrad i kommuneplanen som setter maksimal BRA for ny bebyggelse til 250 m<sup>2</sup>.

#### Dispensasjonsgrunnlaget:

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i lovens § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

#### Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra LNF formål og maksimal utnyttelsesgrad i kommuneplanen for Songdalen.

#### Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

«Ekteparet, Morten Løland og Eva Hagen Løland, som nå bor i Lyngdal kommune i Konsmo, ønsker å flytte til Finsland. Foreldrene til Eva bor i nabohuset Songdalsvegen 906. Det er et ønske om å komme i nærheten til besteforeldre, som omgang for barnebarn, og barnevakt ved behov. Den del av eiendommen 519/15 er ca. 28daa dyrka, ca 20daa skog, ca 2daa restareal. Det meste av skogarealet er

fjell og gir lite eller ingen avkastning. Nord for Fv 461 er det på parsellen bygd 3 hus. Disse er bygd ca. 1968, ca 1970 og ca. 2017. Det ligger et areale på ca. 5daa inneklemt mellom bebyggelsen. Det er fra dette arealet den aktuelle tomt skal deles fra. Den skog som var på arealet er hogd etter ønske fra naboene for å bedre solforholdene om kvelden. Jeg ønsker å medvirke til økt utvikling og bosetting i bygda, og ønsker å selge.»

#### Hensyn:

Hensynet med å legge området ut som LNF-område i kommuneplanen er bl.a. å sikre ressursene på landbrukseiendommene og at disse eiendommene ikke nedbygges.

#### Vurdering:

I LNF-områder er det kun tillatt med tiltak som har tilknytning til tradisjonell landbruksvirksomhet. Eiendommen hvor tiltaket søkes oppført er godkjent fradelt til å kunne bebygges med en ny bolig. En kan ikke se at tiltaket vil påvirke nærliggende landbruksdrift. Tiltaket berører ikke dyrka mark eller dyrkbart areal. Det vil heller ikke hindre utsikt eller forringe solforhold for noen. Dette begrunnes med at tiltaket ligger høyere i terreng i forhold til de nærmeste naboer. En kan ikke se at viktige naturverdier blir berørt av omsøkt tiltak. Når det gjelder overskridelsen av utnyttelsesgrad, så ligger selve boligen innenfor det som er tillatt i kommuneplanen på 250 m<sup>2</sup>. Det som medfører til økt areal er garasjen på 64 m<sup>2</sup> og overbygd arealer. En kan ikke se at overskridelsen vil medføre ulempe for naboer. Berørte naboer er varslet og ingen har merknader til tiltaket.

#### Konklusjon:

Plan- og bygnings sjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen <og lovens formål> ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) foreligger.

#### **Adresse:**

Avdeling for geografisk informasjon har tildelt tiltaket følgende adresse Songdalsvegen 904B.

#### **Gjennomføringsplan:**

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

#### **Erklæring om ansvarsrett:**

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

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

#### **Bruk av underleverandører:**

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivarettatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

### Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. forskrift om byggesak SAK [§ 8-1](#) må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall
3. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
4. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)
5. Godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal foreligge. Meldingen skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. abonnement.
6. Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av kommunen før de gjennomføres.

### Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2021, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2021.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Dispensasjon fra kommuneplan	5068	17 000
Bolig med enboenhet	5033	29 000
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		47 000

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

### Gyldighet:

Vedtaket om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

### Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Samir Wisam George  
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

## ORIENTERING OM KLAGEADGANG

### Klageorgan

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

### Klageadgang, hvem kan klage?

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

### Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland  
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

### Klagefrist

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

### Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

### Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

### Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

### Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir

endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Kopi til:  
Morten Løland