



Kristiansand  
kommune

MOLO CONSULTING AS  
c/o Fredrik BakkevoldTjønnelia 106  
4640 SØGNE

Vår ref.:  
BYGG-22/01958-36  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
14.06.2024

## Hølleveien 14, 472/17/0/0 - Dispensasjon - tilbygg til våningshus

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 472 / 17 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: MOLO CONSULTING AS  
Tiltakshaver: Kai Arne Martinson  
Vurdert dispensasjon: Arealplane dispensasjon fra arealformål annen veigrunn  
r  
Vurdert dispensasjon: Arealplane riving av låve og oppføre nytt tilbygg  
r bolig/driftsbygning

Vi viser til søknad om dispensasjon for riving av frittliggende låve og oppføring av nytt tilbygg til våningshus. Søknad om dispensasjon er mottatt 21.03.2023.

Det er tegningene, situasjonskartet, datert 21.04.2023 og begrunnelse som er vedlagt søknaden, som ligger til grunn for vedtaket.

Vi gir dispensasjon fra LNF-formål og arealformål annen veigrunn for oppføring av nytt tilbygg til våningshus, som vist på tegninger og situasjonskart mottatt

### Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt:

1. Dersom veranda og støyskjerm står i veien for fremtidig realisering av reguleringsplanen, så skal hjemmelshaver selv bekoste fjerning og evt. remontering av disse.
2. Det må innhentes tillatelse til selve tiltaket.
3. Vilkår fra Agder fylkeskommune veimyndighet må ivaretas.
4. Tillatelsen gjelder i tre år.
5. Ved endringer må det sendes inn ny søknad om dispensasjon.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

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  
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Saksbehandlers  
telefonnummer:  
91161240

Telefon  
38 07 50 00

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

Org. nummer NO985713529

## Opplysninger om byggesaken

### Spesielle forhold

Tiltaket har vært behandlet tidligere. Settestatsforvalteren i Vestfold og Telemark opphevet Kristiansand kommunes vedtak datert 17.08.2023 ettersom vedtaket ikke oppfylt kravet til begrunnelse. Saken ble sendt tilbake til kommunen, for ny behandling.

Bygningsmyndighet bemerker at settestatsforvalteren har avgrenset sin behandling til å gjelde den delen av vedtaket som omhandler å innvilge dispensasjon fra arealformålet LNF, der hensynet til blant annet jordvernet er relevant.

Settestatsforvalteren går ikke inn på spørsmålet om dispensasjon fra byggegrense mot vei, eller spørsmålet om dispensasjon fra arealformålet annen veigrunn i reguleringsplanen, som gjelder for deler av eiendommen øst og nordøst.

### Kort beskrivelse

Saken har lengre historikk:

#### BYGG-22/01958:

24.06.2022: Søknad om rammetillatelse og dispensasjon

21.10.2022: Vedtak om dispensasjon på vilkår

21.03.2023: Ny søknad om dispensasjon, endret tiltak

01.06.2023: Vedtak BYSTED – utsatt for befaring

17.08.2023: Vedtak BYSTED – Dispensasjon godkjennes

#### Klage-23/02623:

12.09.2023: Statsforvalteren i Agder klager på vedtaket

30.10.2023: Klagebehandling i By- og stedsutviklingsutvalget sak 140/23: Dispensasjonssøknaden innvilges på vilkår. Administrasjonen anbefalte at søknaden skulle avslås.

22.04.2024: Settestatsforvalter i Vestfold og Telemark opphever vedtaket i hovedsak grunnet manglende begrunnelse.

09.05.2024: Tiltakshavers kommentarer til Settestatsforvalters vedtak

### Søknaden:

Søknad om dispensasjon er mottatt 21.03.2023. Komplet sett med tegninger er datert 21.04.2023 og mottatt 09.05.2024.

Tiltaket gjelder rivning av frittliggende låve og oppføring av nytt tilbygg til våningshus.

Driftsbygget som skal rives er frittliggende og oppgitt areal er ca. 160 m<sup>2</sup> BYA. (BRA er ikke oppgitt grunnet mange nivåer i bygget).

Tilbygget søkes oppført i to etasjer med boligareal i hele 2. etasje, samt mindre deler av 1. etasje. Det skal være en utleiedel i tilbygget (ca. 80m<sup>2</sup> BRA). Øvrige arealer skal inngå i eksisterende boenhet/våningshus.

Tiltaket gjelder også støyskjerm på deler av strekket mot Hølleveien. Nytt tilbygg er 351,54m<sup>2</sup> BRA/ 231,14m<sup>2</sup> BYA. Total BRA/BYA etter gjennomføring er 568,4m<sup>2</sup>/378,25m<sup>2</sup>.

Rammesøknad er satt i bero i påvente av dispensasjonsbehandling.

### **Hvilke planer gjelder for eiendommen?**

I nylig vedtatt kommuneplan er tiltaksområdet endret fra LNF-formål til bebyggelse og anlegg. Etter pbl § 21-7 femte ledd er det plangrunnlaget som gjaldt da ved utløp av saksbehandlingsfristen som skal legges til grunn i saken.

Eiendommen var da omfattet av *LNF-formål* i kommune(del)plan for Søgne, vedtatt 28.02.2019. I nylig vedtatt kommuneplan er området utlagt til bebyggelse og anlegg. Det aktuelle området ligger også innenfor *sikringssone nedslagsfelt Søgneelva*.

En liten del av eiendommen (østre del) ligger innenfor område avsatt til *Annen veigrunn – teknisk anlegg* – i planen Detaljregulering for del av Hølleveien – Tangvall til Stauslandsveien, vedtatt 26.09.2019. Deler av dagens driftsbygning (som skal rives) er i planen vist som *del av bygg som skal rives*.

Både riving av eksisterende frittliggende driftsbygning, og oppføring av tilbygg til våningshus med boligdel er i strid med *LNF-formålet* i kommuneplanen. Plassering av støyskjerm og nytt tilbygg er i strid med arealformål *annen veigrunn* og *byggegrense*.

Agder Fylkeskommune gav dispensasjon fra byggegrensen mot fv. 456 for oppføring av driftsbygning på gnr. 472 bnr 17 i Kristiansand, den 13.07.2021.

### **Uttalelser/vedtak fra andre myndigheter**

Plassering av støyskjerm og nytt tilbygg er i strid med arealformål *annen veigrunn* og *byggegrense*.

Agder fylkeskommune gav dispensasjon fra byggegrensen mot fv. 456 for oppføring av driftsbygning på gnr. 472 bnr. 17 i Kristiansand, den 13.07.2021. Vilkår for tillatelsen er:

- Driftsbygningen må plasseres vest for areal regulert til *annen veigrunn*.
- Arbeidet skal være påbegynt innen tre år fra dags dato, ellers bortfaller dispensasjonen.
- Nødvendig godkjenning fra kommunen skal foreligge før arbeidet igangsettes.

Vilkårene følges opp med dispensasjon fra arealformål *annen veigrunn* og vilkår om at dersom veranda og støyskjerm står i veien for fremtidig realisering av reguleringsplanen, så skal hjemmelshaver selv bekoste fjerning og evt. remontering av disse

Parkvesenet v/landbruk og friluftsliv har uttalt seg til søknaden som ble behandlet 21.10.2022. Uttalelsen er datert 27.09.2022 og er deres kommentar til de opprinnelige tegninger/utforming som ble omsøkt 24.06.2022. Vi viser til saksutredningen vår forut for vedtaket gitt 17.08.2023 der vi bemerket at tiltaket de utalte seg til fremsto med to utleiedeler og noe mer areal i 1. etasje som var tiltenkt boligformål. Revidert søknad, som nå er under behandling, viser at tiltaket har bare en utleiedel og at noe mindre areal i 1. etasje skal benyttes til boligformål. Plan- og bygningsssjefen har i saksutredningen forut for vedtaket 17.08.2023 vurdert at det ikke er behov for å innhente ny uttalelse etter reviderte tegninger da uttalelsen fremdeles har relevans.

Etter Settetatsforvalters opphevelse av vedtaket, har parkvesenet har får saken til ny uttalelse. Det foreligger ikke nye vurderinger.

Statsforvalterens miljøvern avdeling har ikke fått saken til uttalelse. Deres klagepunkter i klagen som gikk på at tiltaket er i strid med nasjonale mål om

jordvern vil bli vurdert nedenfor. Statsforvalteren får kopi av vedtaket og har klagerett.

Uttalelser kan leses i sin helhet i sakens dokumentasjon.

### **Merknader fra naboer og gjenboere**

I utgangspunktet forelå det merknad fra nabo på gnr. 472 bnr 10, men tiltakshaver og nabo er kommet til enighet ved at det er utarbeidet en privat avtale. Nabo har signert avtale om bygging nærmere grensen enn 4 meter, og vi anser derfor merknaden som imøtekommet.

Merknaden kan leses i sin helhet i sakens dokumentasjon.

## **Bygningsmyndighetens vurderinger**

### **Søknad om dispensasjon fra arealformål *annen veigrunn – teknisk anlegg i reguleringsplan***

Tiltakshaver mener tiltaket er avklart med Agder Fylkeskommune og at tiltakene er plassert på område hvor det er unaturlig å etablere vegareal. Der hvor leveggen/altanen søkes oppført vil det naturlig nok bli en skråning ned mot sykkelstien/undergangen – og denne vil være helt unaturlig å etablere som den inntegnede firkanten. Skråningen vil da gå på skrå forbi dette området. Tiltakshaver anfører videre at det er tillatt med støyskjerm i dette området.

### **Vurdering av om hensynet bak arealformålet blir vesentlig tilsidesatt**

Innledningsvis vil vi påpeke at Agder Fylkeskommune er veimyndighet i uregulerte områder og kommunen er veimyndighet i regulerte områder. Bygningsmyndighet tar dermed kun stilling til dispensasjon fra arealformål *annen veigrunn – teknisk anlegg*. Agder fylkeskommune er veimyndighet for byggegrensen utenfor reguleringsplanen. Det vises til Agder Fylkeskommunes vedtak datert 13.07.2021 der det gis dispensasjon fra byggegrensen mot vei, med forutsetning om at tiltakets plassering endres:

#### **Vedtaket:**

Med hjemmel i vegloven §§ 29 og 30 gir Agder fylkeskommune dispensasjon fra byggegrensa mot fv. 456 for oppføring av driftsbygning på gnr. 472, bnr. 17 i Kristiansand kommune.

#### **Vilkår for tillatelsen:**

- Driftsbygningen må plasseres vest for areal regulert til annen veigrunn.
- Arbeidet skal være påbegynt innen tre år fra dags dato, ellers bortfaller dispensasjonen.
- Nødvendig godkjenning fra kommunen skal foreligge før arbeidene igangsettes.

Vilkårene er begrunnet med at det er behov for arealet regulert til annen veigrunn for funksjonell drift/vedlikehold av gang-/sykkelvegen. Justert plassering er også positivt for oppføring og fremtidig vedlikehold av den nye driftsbygningen:

#### **Begrunnelse for vedtaket:**

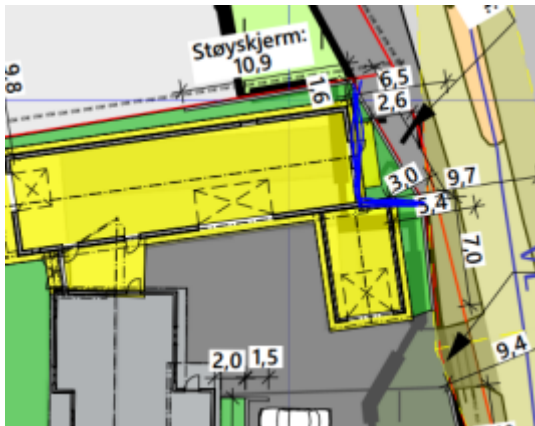
Byggegrenser skal ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veinettet, arealbehov ved eventuell utvidelse av veien og miljøet langs veien. Eksisterende driftsbygning ligger svært nærme gang-/sykkelveien langs fv. 456, og deler av bygningen er i reguleringsplan markert revet. Fylkeskommunen trenger areal regulert til annen veigrunn for funksjonelt drift/vedlikehold av gang-/sykkelveien, og driftsbygningen må justeres mot vest, i forhold til omsøkte plassering. Større avstand vil også være positivt med tanke på oppføring- og fremtidig vedlikehold av driftsbygningen. Fylkeskommunen har ingen merknader til utleievirksomhet i bygningen, forutsatt atkomst til eiendommen via regulert avkjørsel fra fylkesvei. Eventuelt behov for skjerming mot veitrafikkstøy må inngå som del av kommunens byggesaksbehandling.



Bygningsmyndigheten kan imidlertid ikke se at plassering er avklart med Agder Fylkeskommune slik tiltakshaver hevder. Det legges til grunn at hensynet bak arealformål annen veigrunn er å ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veinettet, arealbehov ved evt. utvidelse av veien og miljøet langs veien. Agder fylkeskommune vurderer at tiltakets plassering på arealformål annen veigrunn er til hinder for trafiksikkerhet og funksjonell drift/vedlikehold av veien, jf. vilkår i deres

dispensasjon datert 13.07.2021. Bygningsmyndighet vurderer i likhet med Agder fylkeskommune at omsøkte plassering – på annen veigrunn – kompliserer fremtidig realisering av planen.

Det vises til at reguleringsplanen forutsetter at bygningsdelen på dette arealet skal rives. Tiltakshaver har på telefon til saksbehandler anført at arealformålet annen veigrunn burde fulgt en sammenhengende, rett linje langs gang- og sykkelvegen, fremfor et vinklet hjørne inn på tiltakseiendommen (se utsnitt over til venstre, areal ringet inn med gul markering). Årsaken til at formålet fikk et vinklet hjørne, må ifølge tiltakshaver ses i sammenheng med at deler av låven ble regulert revet og at det var kun fotavtrykket til denne bygningsdelen som ble avsatt til *annen veigrunn* i reguleringsplanen.



Til venstre har undertegnede markert med blå linje formålgrensen til annen veigrunn. Det fremgår her at det er veranda, hageareal og støyskjerm som skal plasseres på dette formålet. Det fremstår som klart at tiltaket ikke er justert iht. dispensasjon gitt av Agder fylkeskommune.

Bygningsmyndigheten vurderer at tiltakets plassering kan vanskeliggjøre realisering av planen og at det kan oppstå interessekonflikter mellom trafikanter og beboere. Det vurderes videre at det er

uheldig å plassere bygningsdel svært nær veien, da dette medfører interessekonflikter ved fremtidig vedlikehold av bygningen. En veranda fra andre etasje, som rager ut over annen veigrunn, fremstår uheldig både for beboere og trafikanter, både med tanke på støy og støv og veiinteresser.

Bygningsmyndighet kan ikke legge vekt på tiltakshaver opplysning om at formålgrensen ikke er hensiktsmessig plassert, eller at tiltakshaver subjektivt mener det ikke er ulemper med denne plasseringen for hans vedkommende.

Det legges imidlertid vekt på at tiltakets plassering tilsidesetter hensynet bak arealformål, som tilstrekkelig areal for veivedlikehold- og drift, og trafiksikkerhet. Det legges også vekt på de uheldige interessekonflikter som oppstår mellom beboere og trafikanter ved omsøkte plassering.

Når det gjelder støyskjerm, så åpner § 3 for støyskjerm, slik tiltakshaver hevder – men dette gjelder dersom det er nødvendig tiltak for bygging, drift og vedlikehold av veianlegget, jf. bestemmelsens første ledd:

### Relevante bestemmelser i reguleringsplanen:

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, nr.2)

3.1 Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)

Innenfor området tillates oppført nødvendige tiltak for bygging, drift og vedlikehold av veganlegget. Arealet kan blant annet benyttes til følgende formål: Venteareal for buss med lehus, belysning, vegteknisk infrastruktur, murer, trapp, rekkverk, stabiliserende tiltak, transportareal, støyskjermer, grøfter, jf. plan og bygningsloven §12-7 nr 2.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynet bak bestemmelsen er veiinteresser, ikke private interesser, og at plassering av støyskjermer i skrå linje inne på dette arealet er til ulempe for veiinteressene, herunder fremtidig drift- og vedlikehold, utvidelse m.m. og dermed at omsøkte plassering ikke er iht. § 3. Støyskjermer bør plasseres i formålsgrensen.

For å sikre tilstrekkelig ivaretagelse av hensynet stilte By- og stedsutviklingsutvalget i møte den 01.06.2023, sak 102/23 (nå opphevet), vilkår til dispensasjonen om at hjemmelshaver tar kostnaden for flytting og remontering av støyskjermer dersom det står i veien for realisering av reguleringsplanen.

Som følge av By- og stedsutviklingsutvalgets vurdering stiller bygningsmyndigheten følgende vilkår til dispensasjonen: Dersom veranda og støyskjermer står i veien for fremtidig realisering av reguleringsplanen, så skal hjemmelshaver selv bekoste fjerning og remontering av disse.

Bygningsmyndigheten vurderer at med dette vilkåret blir hensynet bak bestemmelsen tilsidesatt, men ikke i vesentlig grad.

### **Vurdering av fordeler og ulemper**

Det vises til By- og stedsutviklingsutvalgets vurdering i møte den 01.06.2023 etter å ha befart eiendommen, der de støtter tiltakshavers angitte fordel om at eiendommen har tilstrekkelig areal for driftsbygning og at tiltaket er tilpasset landbrukseiendommen. Med gitte vilkår vil ikke tiltaket ha ulemper for veiinteressene.

Bygningsmyndighet legger med dette til grunn at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

### **Øvrige bemerkninger**

Plan- og bygningssjefen bemerker imidlertid at reguleringsplanen stiller krav om at eksisterende avkjørsel skal stenges og at det skal etableres ny avkjørsel lenger sør på eiendommen. Agder fylkeskommune har i sin dispensasjon fra byggegrensen, datert 13.07.2021, anført at de ikke har merknader til utleievirksomhet i bygningen, forutsatt atkomst til eiendommen via regulert avkjørsel fra fylkesveien, se vår uthevelse i begrunnelsen:

Begrunnelse for vedtaket:

*Byggegrenser skal ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veinettet, arealbehov ved eventuell utvidelse av veien og miljøet langs veien. Eksisterende driftsbygning ligger svært nære gang-/sykkelveien langs fv. 456, og deler av bygningen er i reguleringsplan markert revet. Fylkeskommunen trenger areal regulert til annen veigrunn for funksjonell drift/vedlikehold av gang-/sykkelveien, og driftsbygningen må justeres mot vest, i forhold til omsøkte plassering. Større avstand vil også være positivt med tanke på oppføring- og fremtidig vedlikehold av driftsbygningen. **Fylkeskommunen har ingen merknader til utleievirksomhet i bygningen, forutsatt atkomst til eiendommen via regulert avkjørsel fra fylkesvei.** Eventuell behov for skjerming mot veitrafikkstøy må inngå som del av kommunens byggesaksbehandling.*

Følgende vurderinger er gjort i reguleringsplanen, jf. planbeskrivelse s. 86:

Hølleveien 14, gnr/bnr 72/17

Eiendommen har i dag to avkjørsler. Fra boligen krysser en avkjørsel gang-/sykkelvegen og går direkte ut på fv. 456. Like nord for låven er en avkjørsel som går ut på gang-/sykkelvegen, der det må kjøres et lite stykke sørover på gang-/sykkelvegen fram til åpning mot fv. 456. Avkjørselen ut på fylkesvegen treffer på sperrefelt i forlengelse av deleøy for gangfelt. Det er dermed tvungen kjøreretning sørover fra dagens avkjørsel.

I planen flyttes avkjørselen sørover på egen eiendom. Avkjørselen krysser sykkelveg med fortau, og går så ut til fylkesvegen. Årsaken til at avkjørselen flyttes er at etablering av ny undergang under fv. 114 Tangvallveien gjør at sykkelvegen med fortau må senkes gradvis ned mot undergangen, og det blir et sprang i høyden mellom eiendommen og sykkelvegen i dagens avkjørsel.

Vilkåret gitt av Agder Fylkeskommune innebærer flytting av avkjørsel. Omsøkte tiltak gjelder ikke endring på avkjørsel, og kommunen stiller ikke krav til å etablere ny avkjørsel i forbindelse med byggesaken, slik Agder fylkeskommune ønsker. Vesentlig for dette er at utleiearealet ikke utgjør selvstendig boenhet, og i utgangspunktet ikke økt trafikk. Utover dette er det dukket opp forhold på eiendommen som krever nærmere undersøkelse før avkjørsel kan flyttes. Dette gjelder funn av arkeologisk gjenstand i marka tett på innregulert avkjørsel. Tiltakshaver ønsker derfor ikke å flytte avkjørsel nå i forbindelse med omsøkte tiltak og vi tar dette til etterretning.

### **Søknad om dispensasjon fra LNF-formål**

Dispensasjonssøknaden er i hovedsak begrunnet med:

- Eksisterende låve er eldre og dårlig tilstand og ikke egnet for gårdsbruk eller lagringsplass for bolig.
- Tiltaket skal kun inneholde en utleiedel.
- 1. etasje er i hovedsak garasje og lager som er tjenlig for gårdsbruk. Del mot øst inneholder gang og ett soverom.
- 2. etasje er oppholdsrom, med mulighet for utleiedel mot øst. Utleiedelen har fysisk forbindelse med den øvrige boligen. Dette gir mulighet for å innlosjere sesongarbeidere. I mellombygget er det lagt opp til kontor/musikkstudio og den store stuen er tiltenkt som ekstrastue til boligen.
- Tiltaket sikrer nødvendig areal til drift av den forholdsvis lille gården.
- Skulle det være behov for mer lagringsplass i fremtidig drift, vil det kunne søkes bruksendring fra stue til lager slik at denne stuen ikke setter begrensninger for evt. større drift.
- Tiltaket berører i seg selv ikke dyrka mark.
- Tiltakets arkitektur fremstår som en driftsbygning

### **Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt**

De generelle hensynene bak LNF-formålet er å ivareta landbruksproduksjon og/eller sikre naturområder med spesielle naturkvaliteter og/eller spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentligste skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruket og for bruk av området til friluftsliv.

Bygningsmyndigheten vurderer at det primært er landbruksinteressene som utfordres i denne saken. Det aktuelle arealet ligger i et område med flere store jordbruksområder der det drives et aktivt landbruk. Området hvor det nye bygget

søkes plassert er i dag bebygget med en låve. Det er gjort funn av arkeologisk kulturminne fra jernalderen på jorden.

Store deler av det omsøkte tilbygget inneholder boligareal, og det kan derfor ikke anses som en driftsbygning i landbruket. Landbruksmyndighet har i sin uttalelse frarådet tiltaket ettersom det ikke er annet areal enn dyrka mark å plassere en evt. fremtidig driftsbygning.

Det har derfor vært vesentlig i vurderingen som er gjort i dispensasjonsvedtaket av 21.10.2022, at hoveddelen av tiltaket skal være driftsbygning. Plan- og bygningssjefen viser til forelagte plantegninger, og vurderer at hoveddelen av tiltaket er tiltenkt boligformål og ikke driftsbygning. Dette gjelder hele 2. etasje, inkl. mellombygg, samt gang og soverom i 1. etasje. Tegninger viser ikke tydelig hvilke arealet som er tiltenkt driftsdelen/driftsbygning, utover en traktorgarasje/lager på 27,7m<sup>2</sup>. Videre er det to store rom, omtrent 100m<sup>2</sup> totalt som omsøkes som garasje/lager. Dette er arealer som tiltakshaver anfører kan benyttes til driftsdelen av bygget. I tillegg er det to utendørs, overbygde arealer på totalt 35/40m<sup>2</sup> BRA som er tiltenkt driftsdelen.

Tiltakshaver har i sin søknad oppgitt at den store tv-stuen i andre etasje er mulig å bruke til driftsbygning dersom gårdens aktivitet øker. Bygningsmyndighet bemerker at man ikke kan legge vekt på en evt. fremtidig bruksendring av dette arealet, og må forholde seg til den konkrete bruken som det søkes om nå.

Landbruksmyndighet har anbefalt at søknaden avslås, fordi dette tiltaket vil kunne stå i veien for et evt. fremtidig driftsbygg. Statsforvalterens miljøvernavdeling anførte det samme i sin klage på vedtak av 17.08.2023, at tiltaket var i strid med et nasjonalt mål om jordvern.

Tiltakshaver oppgir at tiltaket ikke legger beslag på dyrkbar mark, men bygningsmyndigheten må legge vekt på at tiltaket vanskeliggjør plassering av et framtidig driftsbygg uten konflikt med dyrkbar mark. Det vil igjen være en forringelsen av gårdens ressursgrunnlag. Det er derfor av stor betydning at omsøkte tiltak innehar tilstrekkelige arealer til driftsdelen av bygget. Vi må derfor gå nærmere inn på arealdisponeringen. Eksisterende låve som skal rives er 160m<sup>2</sup> BYA, og noe større i BRA. Nytt tilbygg er 179,91 m<sup>2</sup> BYA, 231,14m<sup>2</sup> BYA inkl. overbyggede arealer. Slik planløsningen framstår, vurderer bygningsmyndighet at det kun er arealet i 1.etasje mot vest (51,5m<sup>2</sup> BRA) og traktorgarasjen mot øst (27,7m<sup>2</sup> BRA) som framstår tilknyttet driftsdelen. Dette gjelder også de to overbygde arealene (utendørs lager og overbygget areal), selv om dette er arealer som er relativt åpne. Bygningsmyndigheten legger dermed til grunn at tiltaket gjør at eiendommen får redusert areal til driftsbygning sett i forhold til dagens situasjon. Dette er en tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen. Det legges i denne vurderingen mindre vekt på at areal senere kan brukes til driftsdel. Det legges også noe vekt på at eiendommen ikke har garasje til private biler, og det framstår som naturlig at deler av tiltaket vil bli benyttet til parkering av boligens/utleieenhets biler. Her bemerker bygningsmyndigheten at tiltakshaver anfører at parkering for utleieenheten skal være utendørs.

Bygningsmyndighet viser imidlertid til vurderingen By- og stedsutviklingsutvalget gjorde i møte den 01.06.2023 der det ble lagt vekt på at eiendommen har tilstrekkelig areal til driftsbygg og at arkitekturen er tilpasset landbrukseiendommen. Hensynet bak bestemmelsen er dermed vurdert å ikke bli vesentlig tilsidesatt.



Det legges også vekt på at arealformålet, i nylig vedtatt kommuneplan for Kristiansand Kommune, er endret fra landbruk, natur og friluftsliv, til bebyggelse og anlegg. En evt. ny søknad ville derfor ikke vært i strid med arealformålet.

### **Vurdering av fordeler og ulemper**

Tiltakshaver oppgir følgende fordeler ved dispensasjon i denne saken.

- Eksisterende låve er eldre, dårlig stand og ikke egnet til sitt formål
- Tiltaket har tilstrekkelig areal til driftsdelen av gården
- TV-stuen i 2.etasje, kan enkelt endres til driftsformål senere
- Arkitekturen er tilpasset landbrukseiendommen
- Tiltaket muliggjør innlosjering av sesongarbeidere
- Tiltaket gir en god arealutnyttelse av eksisterende bolig/våningshus
- Evt. fremtidig driftsbygning kan plasseres utenfor dyrka mark.

Utover dette ser plan- og bygningssjefen følgende ulemper:

- Tiltaket er hovedsakelig ikke en driftsbygning
- Tiltaket vanskeliggjør plassering av fremtidig driftsbygg utenfor dyrka mark
- Tiltaket utgjør en stor bygningsmasse

Bygningsmyndigheten legger i denne saken noe vekt på landbruksmyndighets vurdering om at det er en ulempe å rive eksisterende låve og oppføre nytt tilbygg til våningshus med store arealer knyttet til bolig. Sambruk driftsbygning/boligdel er ikke nødvendigvis kurant og driftsdelen av tilbygget kan gi ulemper til boligdelen, som igjen kan utløse interessekonflikter som kan gå ut over bruken av de ulike formålene. Bygningsmyndigheten legger til grunn at ved evt. senere økt drift på eiendommen, kan kunne oppstå et behov for en frittliggende driftsbygning – og at denne vanskelig kan plasseres utenfor dyrka mark på grunn av manglende areal på eiendommen. Selv om tiltakshaver mener tv-stuen i 2. etasje kan bruksendres, vil arealet ikke være optimalt på grunn av dets umiddelbare nærhet til rom som skal være boligformål. Tiltakshaver anfører imidlertid i sine tilleggs kommentarer, mottatt 09.05.2024, at det er plass til enda en driftsbygning på tunet, utenfor dyrket mark. Det legges videre stor vekt på By-og stedsutviklingsutvalgets vurdering, den 01.06.2023, om at ulempene knyttet til ivaretagelsen av landbruksinteressene er tilstrekkelig godt ivaretatt og at fordelene er klart større enn ulempene.

### Konklusjon

Bygningsmyndigheten vurderer at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt i henhold til pbl. § 19-2. Etter dette kan bygningsmyndigheten gi dispensasjon. I denne saken finner bygningsmyndigheten å kunne benytte anledningen til å gi dispensasjon fra arealformål LNF, arealformål *annen veigrunn – teknisk anlegg* på følgende vilkår: Dersom veranda og støyskjerm står i veien for fremtidig realisering av reguleringsplanen, så skal hjemmelshaver selv bekoste fjerning og evt. remontering av disse.

### **Området er registrert med naturfare**

Eiendommen ligger innenfor grenseflate for marin leire, og innenfor kartlagt potensielt kvikkleireområde. Før rammetillatelse må det foreligge geoteknisk vurdering av tiltaksområdet, evt. dokumentasjon på lokale forhold som kan tilsi at tiltaket ikke er utsatt for områdeskredfare. Se Norges vassdrags- og energidirektoratets veileder 1/2019.

### **Privatrettslige forhold**

Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan derfor foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av et senere

tiltak. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatrettslige rettighetene.

### **Hvordan berører tiltaket naturmangfold?**

Vi har sjekket kommunens database for biologisk mangfold. Vi har ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

### Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på innvilgelse av dispensasjon, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

### Byggesaksgebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ, og betalingssetser for kartgebyr. I denne saken er saksbehandlingsfristen oversittet og gebyret er redusert til 0,-

### **Gyldighet:**

Vedtaket om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jmfør plan- og bygningsloven § 21-9.

### **Har du spørsmål?**

Ta kontakt med saksbehandler på e-post [elin.pettersen@kristiansand.kommune.no](mailto:elin.pettersen@kristiansand.kommune.no)

Med hilsen

Arne Kjell Brunnes  
Leder/virksomhetsleder

Elin Pettersen  
Rådgiver byggesak

*Dokumentet er elektronisk signert*

## Du kan klage på vedtaket

### Når kan du klage?

Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.

Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

### Hvem kan klage?

For at vi skal behandle klagen din, må du være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at du skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot deg, eller direkte gjelde deg. For at du skal ha rettslig klageinteresse må du ha en tilknytning til saken. Du kan også ha en rettslig klageinteresse om du har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurransforhold og verdiforringelse). Om du har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

### Slik klager du

Klagen må være skriftlig og sendes oss på [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no) (eller per post)

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak du klager på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold du har til saken, for eksempel at du er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket endret.
- Hvis du har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at du sender inn den.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

### 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. Trenger du veiledning om hvordan du klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

### 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 utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no). Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

### 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. Du må sende kravet til byggesak innen tre uker.

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.

### Hvor sender du klagen?

På e-post til: [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no) eller

Byggesak

Postboks 4

4685 Nodeland