



Kristiansand
kommune

MARIUS EGELAND ARKITEKTER AS
Strandgata 8
4790 LILLESAND

Vår ref.:
BYGG-23/03650-18
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
30.04.2024

Buaneveien 60 - 83/45 - Rammetillatelse for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av enebolig med garasje og tilhørende terrenginngrep

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 83 / 45 / 0 / 0
Ansvarlig søker: MARIUS EGELAND ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: Terje Falk Formoe

Vi viser til søknad om rammetillatelse for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av enebolig med garasje og tilhørende terrenginngrep mottatt 22.12.2023.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-2 og 20-3.

Søknaden er godkjent. Det er vedlagte tegninger og situasjonskart som ligger til grunn for godkjenningen.

Areal- og miljøutvalget ga i møte 18.04.2024 dispensasjon fra plankrav, maksimal utnyttelsesgrad og plan- og bygningslovens § 1-8 vedrørende byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø for tiltaket (sak 69/24). Det gis også dispensasjon fra arealformålet LNF (se eget avsnitt).

Vilkårene for dispensasjonen er:

Det tinglyses rettigheter for kommunen til å anlegge og skilte kyststi over eiendommen i en trasé som sikrer minimalt terrenginngrep og som godkjennes av grunneier. Skiltingen skal være dempet og tilpasset naturomgivelsene og øvrig bebyggelse.

Følgende tiltak er godkjent

1. Riving av eksisterende bolig og garasje.
2. Oppføring av enebolig med integrert garasje.
3. Nødvendige terrenginngrep for oppføring av ny bebyggelse.

Andre type tiltak, utover gitte tillatelse, slik som eventuelle murer/ leegger/ boder

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
48033099

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

og liknende, kan være søknadspliktig og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

Betingelser for tillatelsen

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Ansvarlig søker må sende inn søknad om igangsettingstillatelse og denne må være godkjent før tiltaket igangsettes. Søknaden må inneholde:
 - Tegninger.
 - Oppdatert gjennomføringsplan.
 - Erklæringer om ansvarsrett.
 - Opplysninger om tiltakets plassering, helst i digital form.
 - Godkjenning av utvendig og innvendig va-anlegg fra ingeniørvesenet, avdeling abonnent.
 - Dokumentasjon på ivaretagelse av vilkår for dispensasjon.
3. Før søknad om ferdigattest sendes inn må eiendommene 83/45 og 83/50 være sammenføyd.
4. Tillatelsen gjelder i tre år. Søknad om igangsettingstillatelse må innsendes og godkjennes i god tid før denne fristen. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.
5. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder. Gjennomføringsplan må oppdateres og innsendes ved endringer.
6. Ved endringer må det sendes inn endringssøknad.
7. Tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk TEK17 §§ 9-6 og 9-7.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av byggesaken

Vi mottok søknad om rammetillatelse for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av enebolig med garasje og tilhørende terrenginngrep 22.12.2023.

Det er avholdt forhåndskonferanse angående tiltaket, jf. saksnr. BYGG-23/01179.

Søknaden omfatter riving av eksisterende bolig og garasje, samt oppføring av ny bolig med integrert garasje og tilhørende terrenginngrep.

Opplysninger til matrikkelføring

Bygningstype: 111

Etasje	Boenheter nye	BRA nytt	BYA nytt
U01		162,1	
H01	1	351,4*	480
H02		157,0	
Sum	1	670,5	506**

Etasje	Rom	Bad	WC	Kjøkken
U01	1***	1	1	0
H01	3	1	2	1
H02	5	1	1	0
Sum	9	3	4	1

*Inkl. garasje 91,8m². **Inkl. eksisterende sjøbod som beholdes. ***Treningsrom i U01.

Reguleringsplaner

Eiendommen er avsatt til arealformål *LNF* og *LNF spredt nåværende* i kommuneplanen for Kristiansand kommune (vedtatt 28.02.2024). Den delen av eiendommen som skal bebygges ligger i all hovedsak innenfor arealformålet *LNF spredt nåværende*. En mindre del av den nye bygningen vil bli liggende innenfor arealformål *LNF*.

Eiendommen ligger innenfor følgende temakart:

- T2 Kvikkleire
Innenfor marin grenseflate, men utenfor aktsomhetsområder.
- T5 – Grønnstruktur
Det er tegnet inn fremtidig kyststi over eiendommen.
- T8 Kulturminner
Område 11ø (middels verdi). Saken har vært til uttalelse hos byantikvaren.

Uttalelser/vedtak fra andre myndigheter

Saken har vært oversendt til Statsforvalteren i Agder, parkvesenet og byantikvaren. Statsforvalteren har ikke kommet med uttalelse i saken. Parkvesenet har ingen merknader til tiltaket. Byantikvaren fraråder tiltaket. Uttalelsen fra byantikvaren er vurdert i forbindelse med behandlingen av dispensasjonssøknaden.

Krav til plassering av tiltaket

Høydeplassering angitt som topp gulv første etasje fastsettes til kote + 11,3 og topp gesims fastsettes til kote + 17,4 med største tillatte avvik ved etterprøving/måling på +/- 0,10 meter.

Dette tiltaket krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, noe som vil si kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Når plasseringen er kontrollert (hjørner innmålt) ber vi om at koordinatene for disse sendes til kommunen, og da helst i digital form, for oppdatering av kartet.

Dersom det ved kontrollen av plassering i utførelsesfasen, er avvik i forhold til innsendt situasjonsplan/gitt tillatelse, må det innsendes ny revidert situasjonsplan og eventuelt søknad om endring av tillatelse. Dersom eventuelle avvik medfører endring av tillatelsen, skal arbeidene stanses til det foreligger endringstillatelse.

Det foreligger samtykke fra hjemmelshaver på eiendommen gnr. 83 bnr. 5, Svein Arild Sørensen, til plassering av tiltak i eiendomsgrensen.

Avkjørsel

Tiltaket gir ikke endrede avkjørselsforhold til eiendommen.

Tilkobling til vann- og avløpsanlegg

Tilkobling til vann- og avløpsledning (VA) må være godkjent av ingeniørvesenet, avdeling abonnent, før igangsettingstillatelse kan gis. Søknad sendes inn via rørleggerportalen.

Vi minner også om at ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal sendes ingeniørvesenet. Meldingen skal godkjennes

av ingeniørvesenet, avdeling abonnent. Kopi av godkjent ferdigmelding utvendig og innvendig VA kan sendes sammen med søknad om ferdigattest.

Avfallshåndtering

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

Det er viktig at avfallet er sikret i byggeperioden, slik at det ikke kommer på avveie ved kraftig vind eller lignende.

Ansvar

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 ivaretatt 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 saksforskriften SAK10 tredje del.

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

Bygningsmyndighetens vurderinger

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

Naturfare

Eiendommen ligger innenfor marin grenseflate, men utenfor område registrert med mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire.

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.

Overvann

Avledning av grunn- og overvann må være sikret, jf. pbl. § 28-10.

Overvann og drensvann skal i størst mulig grad håndteres på egen eiendom. Vi anbefaler at dere benytter mest overflater som trekker til seg fuktighet. Eksempler på slike flater er gress og grus.

Visuelle kvaliteter

Plan- og bygningsloven § 29-2 gir føringer om at nye tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn har «gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i relasjon til sine bygde og naturgitte omgivelser og plassering».

Bygningsmyndigheten konkluderer med at tiltaket tilfredsstiller lovens krav til estetikk.

Dispensasjon

Søknad om dispensasjon fra plankrav, maksimal utnyttelsesgrad og plan- og bygningsloven § 1-8 vedrørende byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø ble gitt av Areal- og miljøutvalget i møte 18.04.2024, saksnr. 69/24. Dispensasjonen ble gitt på vilkår av at det tinglyses rettigheter for kommunen til å anlegge og skilte kyststi over eiendommen i en trasé som sikrer minimalt terrenginngrep og som godkjennes av grunneier. Skiltingen skal være dempet og tilpasset naturomgivelsene og øvrig bebyggelse.

Ved en injurie er søknad om dispensasjon fra arealformål LNF ikke tatt med i saksfremlegget til Areal- og miljøutvalget. Det er en mindre del av omsøkt bolig som blir liggende innenfor arealformålet LNF. Dette gjelder den nordlige delen av boligen. Arealformålet på eiendommen ble endret i forbindelse med arbeidet med ny kommuneplan, slik at eksisterende bebyggelse ble liggende innenfor arealformål *LNF spredt*. Den nye bygningen er i all hovedsak plassert innenfor dette formålet. Bygningsmyndigheten vurderer at avgrensningen av arealformålet *LNF spredt* er fastsatt nettopp for å omfavne eksisterende bebyggelse. Bygningsmyndigheten kan ikke se at det er andre særskilte forhold på stedet som tilsier at formåls grensen mellom *LNF spredt* og *LNF* skulle gå akkurat der den er satt. Arealet som nå søkes bebygd i arealformålet *LNF* er i dag opparbeidet som del av uteoppholdsarealene til eksisterende bolig. Formåls grensen for *LNF spredt* gir også en avgrensning mot sjøen. Den nye bebyggelsen blir liggende innenfor arealformålet *LNF spredt* i retning mot sjøen.

På bakgrunn av ovenstående vurderinger sammenholdt med vurderinger og begrunnelse i saksfremlegg og vedtak fra Areal- og miljøutvalget gir bygningsmyndigheten i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra arealformålet *LNF* som omsøkt. Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene synes klart større enn ulempene.

Tiltakshavers ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i samsvar med plan- og bygningsloven, selv om det er engasjert en ansvarlig søker og andre foretak i byggesaken.

Klage på vedtaket

Det er mulig å klage på tillatelsen, 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.

Gyldighet

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

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ og betalingssatser for kartgebyr.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Riving	5087	11 500
Ny bolig m/garasje	5033	30 000
Dispensasjon pbl § 1-8	5068	18 000
Dispensasjon plankrav (50%)	5068	9 000
Dispensasjon maksimal utnyttelse (25%)	5068	4 500
Kartavgift	5032	1 000
Totalt å betale		74 000

Faktura ettersendes tiltakshaver:

Terje Falk Formoe
Hånesveien 7
4635 Kristiansand

Kontaktinformasjon

Ta kontakt med saksbehandler, Lise Grundeland, på tlf. 480 33 099 eller på e-post lise.grundeland@kristiansand.kommune.no.

Med hilsen

Lise Grundeland
Saksbehandler

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Site plan

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning ny plan

Tegning ny plan

Tegning ny plan

Tegning nytt snitt

Tegning nytt snitt

Kopi til:

Terje Falk Formoe

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/tiltakhaver 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 utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til Plan og bygg. Plan- og bygnings sjefens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren 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 og bygg 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 og bygg 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.