



Kristiansand
kommune

PROSJEKTGRUPPEN AS
Sentrumsveien 27
4640 SØGNE

Vår ref.:
BYGG-24/00113-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
23.05.2024

Lundeveien 2 – 472/55 – Dispensasjon og tillatelse for oppføring av tilbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 472 / 55 / 0 / 0
Tiltakshaver: Ida Andersen

Vi viser til søknad om oppføring av tilbygg. Søknaden ble mottatt 22.02.2024 og ansett komplett 08.05.2024.

Søknaden er godkjent.

Tegninger og situasjonskart vedlagt søknaden ligger til grunn for godkjenningen.

Vi gir dispensasjon fra plankravet og kommuneplanen § 29 punkt 1.

Vilkårene for dispensasjonen er:

- Eksisterende garasje på eiendommen må rives.

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Rørleggerarbeid skal være søkt om og godkjent av ingeniørvesenet, avdeling abonnent, før arbeidet settes i gang. Ferdigmelding for arbeidet på privat vann- og avløpsanlegg skal godkjennes av ingeniørvesenet, avdeling abonnent, og kan sendes inn sammen med søknad om ferdigattest.
3. Ansvarlig søker må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sammen med søknad om ferdigattest må dette sendes inn til oss:
 - «Som bygget»-tegninger.
 - Oppdatert gjennomføringsplan.
 - Dokumentasjon som viser at eksisterende garasje er revet.
 - Opplysninger om tiltakets plassering, helst i digital form.
4. Tillatelsen gjelder i tre år. 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

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:
48279098

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

koordinere overlappende ansvarsområder. Gjennomføringsplan må oppdateres og innsendes ved endringer.

6. Ved endringer må det sendes inn endringssøknad.

Dere kan sette i gang tiltaket nå.

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

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av byggesaken

Søknaden omfatter oppføring av tilbygg til eksisterende bolig på BYA 90,5 m². Tilbygget anlegges i to etasjer. Første etasje består av garasje, bad og vaskerom. Andre etasje består av praktikantdel (stue, gang, bad, kjøkken og to soverom) med intern adkomst til hovedboligen. Mønehøyde er angitt til 7,84 meter og gesimshøyde er angitt til 4,56 meter (underordnet hovedboligen).

Det er opplyst i søknaden at eksisterende garasje skal rives, men dette er ikke omsøkt. Bygningsmyndigheten vurderer at rivingen ikke er søknadspliktig, og det er i tillegg satt som betingelse for dispensasjonen.

Tiltaket er nabovarslet. Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Det gjøres oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jf. Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til *LNf areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse* i kommuneplanen for Kristiansand kommune med plan-id 1600, vedtatt 28.02.2024.

Uttalelser/vedtak fra andre myndigheter

Saken har vært oversendt til Agder fylkeskommune. Det er gitt dispensasjon fra byggegrensene mot fylkesvei 439 og 3975 i vedtak datert 16.01.2024. Følgende vilkår for dispensasjonen er gitt:

1. Tiltaket skal være i tråd med situasjonsplan 03.01.2024.
2. Avstanden fra tilbygg inkludert takutspring til senterlinjen på fylkesveg 439 og fylkesveg 3975 skal være minst 19 meter og 45 meter.
3. Det gis ikke tillatelse til oppføring av bygninger/byggverk på fylkeskommunal grunn. Omsøkte tiltak skal ikke ha festeordninger til fylkeskommunale bygninger/byggverk eller andre installasjoner.
4. Dersom tiltaket medfører endringer i tilknytning til eiendommens adkomstforhold må det fortsatt være opparbeidet tilstrekkelig areal til å kunne snu på egen eiendom slik at rygging ut på offentlig vei unngås. Siktkrav til eiendommens avkjørsel må ivaretas.
5. Tilbygget må ikke brukes til andre formål enn det dispensasjonen gjelder.
6. Grenseverdiene for støy og luftkvalitet i Klima- og miljøverndepartementets rundskriv T-1442 og T-1520 må tilfredsstilles.
7. Det kan ikke kreves erstatning for skader og ulemper som følge av at bygningen/innretningen ligger nær fylkesvei 439 og 3975.
8. Arbeidet må være påbegynt innen tre – 3 – år fra dispensasjonen er gitt, ellers faller dispensasjonen bort.

Det er en forutsetning for godkjenning etter plan- og bygningsloven at vilkår fra Agder fylkeskommune følges.

Avkjørsel

Tiltaket gir ikke endrede avkjørselsforhold til eiendommen.

Tilkobling til vann- og avløpsanlegg

Vi minner 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.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Søknad om ansvarsrett som selvbygger

Kommunen kan godkjenne en person for ansvarsrett som selvbygger av egen bolig, uten hensyn til kravene i kapitlene 9, 10 og 11, dersom personen sannsynliggjør at arbeidet godkjenningen gjelder, vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan og bygningsloven, jf. pbl. § 23-8 og SAK10 § 6-8.

Tiltakshaver har søkt ansvar som selvbygger for funksjonene prosjekterende og utførende for ansvarsområdene konstruksjonssikkerhet og sanitærinstallasjoner.

Det er oppgitt at det benyttes egen utdanning/praksis samt medhjelper og innleid foretak for å sikre at tiltaket utføres forskriftsmessig. Tiltakshaver har fremlagt dokumentasjon på svennebrev i tømmerfaget. Vi vurderer at tiltakshaver har nok kompetanse til å utføre arbeidet og at det leies inn kompetanse som er nødvendig for å utføre arbeidet knyttet til sanitærinstallasjoner.

På bakgrunn av det opplyste godkjennes derfor tiltakshaver som selvbygger for tiltaket.

Tekniske krav

Det er ikke opplyst i søknaden at tiltaket ikke tilfredsstiller tekniske krav, og det er dermed en forutsetning for vedtaket at dette er ivaretatt.

Tiltakshaver må håndtere overvann og overflater

Overvann og drensvann skal i størst mulig grad infiltreres eller på annen måte håndteres lokalt for å sikre vannbalanse i området og unngå overbelastning på avløpsanleggene. Vi anbefaler at dere benytter mest mulig permeable overflater på eiendommen, for å unngå problemer med overvann. Permeable overflater trekker til seg fuktighet, og bidrar til at overvann håndteres på egen eiendom. Eksempler på slike flater er gress og grus.

Vi forutsetter at avledning av grunn- og overvann er sikret, jf. pbl. § 28-10.

Området er registrert med naturfare

Eiendommen ligger innenfor grenseflate for marin leire. Kvikkleire kan kun finnes i områder der marin leire er kartlagt. Det er markert middels kvikkleirefare i området. Tiltaket er vurdert av Grunnundersøkelser AS i henhold til veileder 1/2019 fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Det vises til at planlagt tilbygg skal plasseres i område der det er fjell i dagen, og det vil derfor ikke være fare for skred. Videre ligger tiltaket i tilnærmet flatt terreng med bratthet 1/67 mot øst,

bratthet 1/20 mot vest og fjell i dagen mot nord. Konklusjonen er at tiltaket ikke er utsatt for kvikkleireskred og videre at tiltaket ikke anses å utløse skred.

Bygningsmyndigheten viser til utarbeidet rapport vedlagt søknadsdokumentasjonen og legger denne til grunn.

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.

Naturmangfoldloven

Vi har sjekket kommunens database for biologisk mangfold. Det er funnet registreringer av ulike fuglearter i området. Eiendommen er allerede bebygd og tiltaket beror på ytterligere utvidelse av eksisterende bebyggelse. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

Vår vurdering av dispensasjon

Tiltaket er i strid med kommuneplanens plankrav jf. § 2. Videre er tiltaket i strid med kommuneplanen § 29 punkt 1. Kommuneplanen tillater tilbygg inntil BYA 50 m² i LNF-områder (spredt boligbebyggelse), og omsøkt tiltak er på BYA 90,5 m². Følgelig er tiltaket avhengig av en dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at kommunen kan gi dispensasjon, dersom hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Søkers begrunnelse for dispensasjon

Ansvarlig søker har blant annet gitt følgende begrunnelse for dispensasjon:

- Formålet med en detaljregulering er å få oversikt og belyse de hensyn som må tas til private og offentlige interesser på en eiendom eller i et område. Dette er allerede en bebygd eiendom og forholdene og hensynene som skal tas, endres ikke mer enn at disse tydelig belyses i en dispensasjonssøknad.
- Antall boenheter endres ikke og tiltaket gir et tydelig løft til eiendommen.
- Eiendommen får en samlet bebyggelse, og en vesentlig oppgradering.
- Dersom tiltaket hadde vært delt opp i tilbygg som boligdel og frittliggende garasje ville arealbestemmelsene være innenfor kommuneplanens krav. Dette ville likevel ikke gitt en like god tilpasning til eksisterende bolig med tanke på høyder og utnyttelse av arealene. Den eneste størrelsesutfordringen er da at tilbygget henger sammen med hovedboligen.

Det vises til redegjørelsen i sin helhet.

Hensyn bak plankravet

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og bl.a. få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området.

Vår vurdering av om hensynet bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt

Eiendommen er bebygd med godkjent enebolig i tre etasjer, og en frittliggende garasje. Omsøkt tiltak medfører ingen endring i antall etasjer eller økning av verken gesims- eller mønehøyder. Tilbygget får et mer moderne uttrykk, men beholder formen til hovedboligen. Videre medfører ikke tiltaket endring av antall boenheter på eiendommen. Tiltaket vil således ikke medføre økt trafikk eller belastning på omkringliggende arealer. Avkjørselsforhold og tilkobling til VA-anlegg er allerede avklart.

Tilbygget er videre tilpasset omkringliggende bebyggelse og eksisterende terreng. Det anses også positivt at bebyggelsen på eiendommen blir mer samlet og tilbaketrekkes ytterligere fra fylkesvei. Tiltaket utfordrer ikke avstand til nabogrenser og naboer er varslet uten at det har innkommet merknader. På denne måten har potensielle konsekvenser og ulemper for naboer blitt hensyntatt. Landbruksdrift på naboeiendommen vil forbli upåvirket av omsøkt tiltak.

Bygningsmyndigheten kan på bakgrunn av det ovennevnte ikke se at det er forhold som må avklares gjennom reguleringsplan for det planlagte tiltaket. Tiltaket gir ikke større negative virkninger for området, og sannsynligheten for at det skal gi en negativ innvirkning på den fremtidige utviklingen av området, anses som liten. Vår vurdering er at hensynet bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Hensyn bak kommuneplanen § 29 punkt 1

Hensynet bak formålet LNF – spredt boligbebyggelse er å sikre at kommunen i juridisk bindende planbestemmelser kan åpne opp for en *vis*s boligbebyggelse i områder det i utgangspunktet ikke tillates annen bebyggelse enn den som er i samsvar med landbruks- eller friluftsmål. Kommunen har valgt å avgrense dette til tiltak i samsvar med pbl. §§ 20-4 og 20-5. Maksimalt tillatt størrelse på tilbygg er angitt til BYA 50 m².

Vår vurdering av om hensynet bak kommuneplanen § 29 punkt 1 blir vesentlig tilsidesatt

I denne saken er ønsket tilbygg totalt BYA 90,5 m². I utgangspunktet er det en vesentlig overskridelse av hva som er tillatt i områder avsatt til LNF – spredt boligbebyggelse. Likevel stiller saken seg noe annerledes da eksisterende garasje på ca. BYA 37 m² skal rives, slik at tiltaket reelt sett medfører en økning på 53,5 m² (etter fratrekk av garasjeareal). Den samlede bebyggelsen på eiendommen etter riving og nyoppføring vil i realiteten gi en overskridelse på 3,5 m² av størrelsesbegrensningen fastsatt i kommuneplanen, og anses som av liten karakter. Bygningsmyndigheten har også vektlagt, i likhet med søkers redegjørelse, at kommuneplanen i prinsippet for denne eiendommen tillater etablering av 70 m² garasje og tilbygg på 50 m². Dette vil gi et visuelt og reelt større bebygd preg på eiendommen enn hva omsøkte tiltak vil medføre. Det at tiltakshaver har ønsket å samle bebyggelsen i stedet for å beslaglegge flere arealer på eiendommen, anses dermed som en fordel. Videre vises det til at tomten er romslig og har ikke særlig høy utnyttelse, noe som gjør at det er god plass til utvidelse av bebyggelsen. Det er tilstrekkelig med gode uteoppholdsarealer, og disse blir ivaretatt også ved omsøkt tiltak. Tiltaket vil heller ikke endre området overveiende karakter, som er åpen og ikke tett bebygget. Etter en konkret helhetsvurdering er bygningsmyndighetens oppfatning at overskridelsen på 3,5 m², ikke *vesentlig* tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen.

Vår vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Vurderingen av fordeler og ulemper foretas samlet for begge dispensasjonsforhold.

Fordelene for tiltakshaver er åpenbare ved at eiendommen oppgraderes med ny garasje og utvidelse av bolig. Slik som tidligere omtalt, anses det som en fordel at bebyggelsen samles (integrert garasje og bolig). Dette er både i forhold til en hensiktsmessig plassering på eiendommen og til hensynet om å unngå å beslaglegge flere arealer med bebyggelse. Tilbygget plasseres i bakkant av boligen, noe som er en fordel sett opp mot det visuelle inntrykket tilbygget vil gi. I tillegg blir avstanden til fylkesvei større da eksisterende garasje skal rives. Tomten har en del fjell på nordsiden og tilbygget er plassert slik at en unngår unødige store terrenginngrep. I forhold til dagens moderne standard kan det anføres at det er en fordel at garasjen er integrert med nærmere avstand til hovedbolig og med intern gjennomgang. I forhold til plankravet er den eneste nevneverdige ulempen utløsning av dispensasjonsbehov. Tilbygget anses ellers godt tilpasset eksisterende bolig og terreng. Det vises ellers til relevante momenter nevnt i øvrige avsnitt.

Det vurderes videre at tiltaket ikke har negative ulemper som gjør seg gjeldende med styrke, hverken for naboer, det offentlige eller omgivelsene. Det foreligger ingen protester/merknader, og naboeiendommen med landbruksdrift blir ikke påvirket.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre, og kommet fram til at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon for begge forhold.

Ulempen ved å innvilge dispensasjon er at det kan skape en uheldig presedensvirkning for andre som ønsker lignende byggverk på sine eiendommer. Bygningsmyndigheten mener at denne saken vil gi begrensede presedensvirkninger da den reelle overskridelsen av maksimal størrelse på tilbygg er liten, og vi har tatt i betraktning riving av eksisterende bebyggelse på tomten. Dette er forhold som ikke kan nyttes av andre i generell søknad om dispensasjon.

Konklusjon

Bygningsmyndigheten vurderer at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt i henhold til pbl. § 19-2.

Tiltakshaver har ansvar for utførelsen av tiltaket

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

Du kan 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.

Tiltakshaver må betale byggesaksgebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ og betalingssetser for kartgebyr. Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Dispensasjon fra arealformål LNF	5068	18 000
Dispensasjon fra plankrav (50 % reduksjon)	5068	9 000
Tillatelse tilbygg	5025	9 200
Selvbygger SAK § 6-8	5090	2 600
Kartavgift	5032	1 000
Totalt å betale		39 800,-

Faktura ettersendes tiltakshaver:

Andreas Bentsen

Lundeveien 2

4640 Søgne

Gyldighet

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

Har du spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på e-post Dijana.Bozic@kristiansand.kommune.no.

Med hilsen

Dijana Bozic
Byggesaksbehandler

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

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 (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

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. 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 eller

Byggesak
Postboks 4
4685 Nodeland