



Kristiansand
kommune

SVABERG ARKITEKTUR OG PLAN AS
Tømmerstien 3A
4639 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-23/02648-18
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
10.04.2024

Farvannsvegen 116 - GB 611/2 - dispensasjon og tillatelse til riving av driftsbygning og oppføring av to stk. nye driftsbygninger, samt planering av plass for tømmer

Eiendom (gnr/bnr): 611/2
Ansvarlig søker: SVABERG ARKITEKTUR OG PLAN AS
Tiltakshaver: Tom Rune Stedal

Vedtak

Vi viser til søknad om riving av driftsbygning, oppføring av to nye driftsbygninger, samt planering av plass for tømmer, som vi mottok 15.09.2023.

Søknaden er godkjent. Vi gir dispensasjon fra bestemmelsen om avstand til vassdrag for planeringsarbeidene.

Det er tegningene og situasjonskartet som er vedlagt vedtaket, som er godkjent.

Vilkårene for dispensasjonen er:

- Før tiltaket igangsettes skal det foreligge avfallsplaner for hele tiltaket og Miljøsaneringsrapport for eksisterende driftsbygning. Ref. reglene i TEK 17§§ 9-6 og 9-7. Miljøsaneringsrapport skal ikke sendes inn, men må foreligge i tiltaket og gjøres tilgjengelig for kommunen ved tilsyn.
- Ny bygninger skal utelukkende brukes i forbindelse med landbruksdriften, i tråd med uttalelse fra landbruksmyndighetene. Det samme gjelder planert tømmerplass, som utelukkende skal benyttes til lagring av tømmer og ved.
- Nye bygninger kan ikke tilknyttes vannforsyning før det foreligger utslippstillatelse.
- Før etablering av nye bygg påbegynnes skal det foreligge rapport fra foretak med hydro- geologisk kompetanse, som redegjør for nødvendige kompenserende tiltak i forhold til flomfare.
- Ingen tiltak skal utføres nærmere Straisvannsbekken enn det som er vist på situasjonskart. Eventuelle skjæringer og fyllinger skal avsluttes innenfor vist

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:
47605535

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

område for å unngå konflikter med bekken som er registrert som et viktig bekkedrag i Miljødirektoratets naturbase. Av samme grunn skal alle tilkjørte masser være «rene» og det skal sørges for at avrenning til bekken, blir så liten som mulig. I tråd med kommuneplanens bestemmelser skal kantvegetasjonen langs bekken bevares i et minimum 5 meter bredt belte.

Følgende tiltak (det du har søkt om å bygge) er godkjent:

- Riving av eksisterende driftsbygning
- Oppføring av to stk.-driftsbygninger.
- Planering av areal for tømmerlagring.

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt:

1. Du må følge plan- og bygningsloven med forskrifter.
2. Du må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført.
Bygningen/bygningsdelen kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sjekk nettsidene våre for mer informasjon.
3. 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.

Du kan sette i gang tiltaket etter at vilkår om avfallsplan og miljøsaneringsrapport, samt rapport vedr. flomfare, er innfridd.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 og §19-2.

Bygningssmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av byggesaken

Vi mottok søknad om riving av driftsbygning, oppføring av to nye driftsbygninger, samt planering av areal for tømmerlagring, den 15.09.2023. Tilleggsdokumentasjon er mottatt i flere omganger, sist reviderte tegninger og situasjonskart mottatt 03.04.2024.

Søknaden omfatter riving av eksisterende driftsbygning, oppføring av to stk.-driftsbygninger og planering av areal for tømmerlagring.

Opplysninger til matrikkelføring

Bygningstype: 249 – annen landbruksbygning – lager.

[\(BRA står for bruksareal, BYA står for bebygd areal\)](#)

Etasje	BRA eksisterende	BRA nytt	BYA nytt
H01	Hele den eksisterende	2stk. bygg à 200 m ²	2stk. bygg à 218 m ²
Sum	driftsbygningen rives.	400 m ²	436 m ²

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er uregulert og avsatt til LNFR formål i kommuneplanen for Kristiansand kommune.

Uttalelse fra annen myndighet

Saken er ikke oversendt sektormyndigheter, da saken kun gjelder lokale forhold. Statsforvalter og Fylkeskommunen informeres om saken, gjennom kopi av vedtaket.

Internt har saken vært forelagt byantikvaren som i brev av 03.11.2023 uttaler:

«Låven ligger i utkanten av et boligområde og fremstår i dårlig stand, men det er ikke sendt inn noen beskrivelse eller dokumentasjon av tilstand eller noen forklaring av behovet for riving.

Med hensyn til avstandseffekt og tradisjonell tunplassering stiller byantikvaren seg spørrende til om det er behov for å utvide tunet. Dersom låven rives bør det være mulig å plassere ny bygning på eksisterende tomt, både av hensyn til kulturmiljø og for å unngå unødvendig nedbygging av natur.

Byantikvaren vil anbefale istandsetting og gjenbruk av eksisterende låve og en plassering av bygningene som tar bedre hensyn til tradisjonelle tunformer men har ikke merknader til riving utover dette».

Spesielle forhold

I søknaden er det vist at det er planer om å etablere et våtrom med vask i den en av bygningene. Det er avtalt på telefon med ansvarlig søker at det settes som vilkår i tillatelsen at før bygningen tilkobles vannforsyning må det foreligge utslippstillatelse. Dette da etablering av VA anlegg vil være søknadspliktig tiltak med krav om ansvarsrett, samt at det vil måtte søkes om utslippstillatelse etter reglene i forurensingsforskriften.

Tiltaket er nabovarslet

Ansvarlig søker oppgir at det ikke foreligger merknader.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Du må håndtere overvann og overflater

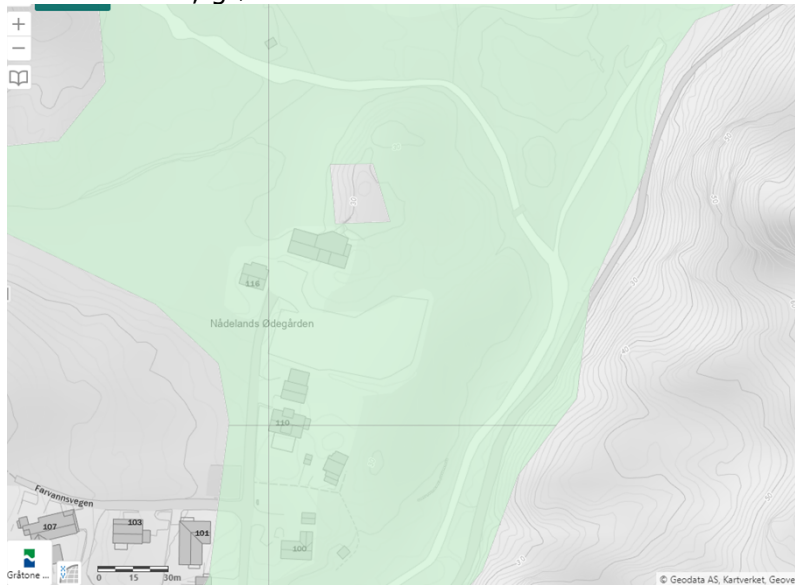
Håndtering av overvann skal løses lokalt på egen eiendom. For å unngå problemer med at overvann som kan føre til skade på naboeiendommer og vei, anbefaler vi at dere benytter mest mulig permeable overflater på eiendommen. Permeable overflater trekker til seg fuktighet, og bidrar til at overvann håndteres på egen eiendom. Eksempler på slike flater er gress og grus.

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

Området er registrert med naturfare

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Det er satt som vilkår for dispensasjonen at før etablering av nye bygg påbegynnes skal det foreligge rapport fra foretak med hydro- geologisk kompetanse, som redegjør for nødvendige kompenserende tiltak i forhold til flomfaren. Det er en forutsetning for godkjenning etter plan- og bygningsloven at vurderingens eventuelle, foreslåtte tiltak gjennomføres.

Se kartutsnitt, grønt areal markerer aktsomhetsområde for flom:



Privatrettslige rettigheter

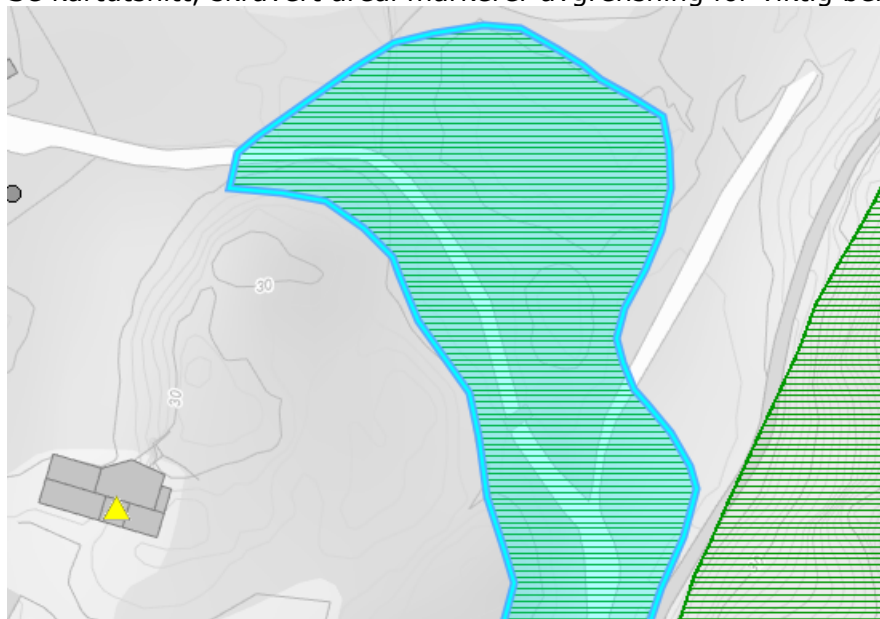
Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan derfor foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatrettslige rettighetene.

Hvordan berører tiltaket naturmangfold

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

Vi vil likevel opplyse at Straisvannsbekken, med sidearealer er registrert som viktig bekke­drag og det er viktig at planering av område for tømmer utføres så skånsomt som mulig og med god avstand til bekken og at kantvegetasjonen ikke skades.

Se kartutsnitt, skravert areal markerer avgrensning for viktig bekke­drag:



Visuelle kvaliteter

Plan- og bygningsloven § 29-2 gir føringer om at nye tiltak skal planlegges og utføres slik at det etter kommunens skjønn har gode visuelle kvaliteter (oppleves som vakkert og godt tilpasset) både i seg selv, og i relasjon til sine bygde og naturgitte omgivelser og plassering.

Omsøkte bygg vurderes å ha god utforming og være tilpasset omgivelsene. Bygningsmyndigheten konkluderer med at tiltaket er i tråd med lovens krav om visuelle kvaliteter, både i seg selv og i relasjon til sine omgivelser.

Vår vurdering av dispensasjon

Tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelser om byggegrense langs vassdrag og er avhengig av 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.

Dispensasjon fra byggegrense mot vassdrag

Bakgrunn for dispensasjonen og tiltakshavers begrunnelse for dispensasjon. Søker begrunner søknaden med at bekken har liten vannføring og snaut kan betraktes som et vassdrag. Videre opplyses det at valgt plassering er gjort for å ikke berøre dyrka mark.

Vi viser til tiltakshavers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

Hensynet bak bestemmelsen

Kommunestyret har gjennom kommuneplanens arealdel gitt 50 – meters beltet langs vassdrag en særskilt beskyttelse. Målet er, i likhet med plan- og bygningslovens § 1-8, en ivaretagelse av natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. I 50 metersbeltet langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og allmenne interesser.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Da det i denne saken kun er planering av areal for tømmeropplag som skal plasseres nærmere bekken enn 50 meter kan vi vanskelig se at dette i vesentlig grad vil tilsidesette hensynet bak avstandsbestemmelsen.

Terrengendingene er ikke store og med de satte vilkår vurderer vi det slik at hensynet ikke settes vesentlig til side, da hensynet til bekkedraget blir ivarettatt.

Forholdet til allmennhetens muligheter for fri ferdsel påvirkes ikke av omsøkte tiltak. Vi kan heller ikke se at naturverninteressene blir skadelidende, da kantvegetasjonen og tilstrekkelig avstand til bekken ivaretas.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

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

Vi kan vanskelig se at det foreligger vesentlige ulemper ved omsøkte tiltak. Bekken blir godt ivarettatt gjennom de satte vilkår for tillatelsen. Planering av arealet med «rene» masser gjør det enkelt å tilrettelegge for annen, landbruksmessig, bruk av arealet på senere tidspunkt dersom dette skulle bli aktuelt, dette må regnes som en

vesentlig fordel. Gjennom de satte vilkår hindrer man at arealet tas i bruk til annet enn landbruksdrift.

Det er ingen naboer som har uttalt seg negativt til planene, noe som også indikerer fravær av ulemper.

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

Når det gjelder faren for presedens kan vi vanskelig se at denne er særlig stor, da hver sak skal vurderes på selvstendig grunnlag. Dersom det senere skulle komme tilsvarende saker hvor det var forhold som taler mot dispensasjon vil dette, i seg selv, være avslagshjemmel.

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 da det ikke foreligger sterke argumenter mot slik dispensasjon. Hensynet til bekken, naturmangfoldet og allmennhetens muligheter for fri ferdsel blir ikke forringet som følge at tillatelsen.

Du har ansvar for utførelsen av tiltaket

Det er ditt ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i samsvar med plan- og bygningsloven.

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.

Du må betale byggesaksgebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ og betalingssatser for kartgebyr.

Følgende gebyr skal betales:

<u>Beskrivelse</u>	<u>Varenr</u>	<u>Beløp</u>
Behandlingsgebyr dispensasjon	5069	6 100,-
Behandlingsgebyr driftsbygning i landbruket	5028	8 800,-
Behandlingsgebyr driftsbygning nr. 2 (50% rabatt)	5028	4 400,-
Behandlingsgebyr riving av uthus	5087	11 000,-
Kartavgift	5032	1 000,-
<u>Totalt gebyr å betale</u>		<u>31 300,-</u>

Faktura ettersendes tiltakshaver,
Tom Rune Stedal,
Amfenesveien 197
4640 SØGNE.

Gyldighet

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

Har du spørsmål

Ta kontakt med saksbehandler på e-post:
jan.inghard.thorsen@kristiansand.kommune.no

Med hilsen

Jan Inghard Thorsen
Byggesaksbehandler

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

- 2_KART_Situasjonsplan_A10-01 Situasjonsplan
- 3_TEGN_TegningNyFasade_A40-03 SETT FRA ADKOMST
- 4_TEGN_TegningNyFasade_A40-04 Utv. perspektiv m_skygge (3)
- 5_TEGN_TegningNyFasade_A40-01 Fasade nord og sør
- 6_TEGN_TegningNyFasade_A40-02 Fasade øst og vest
- 7_TEGN_TegningNyPlan_A20-01 PLAN 1. ETG
- 8_TEGN_TegningNyttSnitt_A30-01 Snitt A OG B

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I AGDER
AGDER FYLKESKOMMUNE
Tom Rune Stedal

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