



Kristiansand
kommune

FLATNES BYGG CONSULT AS
Skippergata 4
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-24/00439-6
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
29.04.2024

Songdalsvegen 451 og 457 - Vestre Fidje - Innvilget dispensasjon for utvidelse av vei, oppføring av ridehus og etablering av ridebane

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 585 / 8 / 0 / 0
Ansvarlig søker: FLATNES BYGG CONSULT AS
Tiltakshaver: Kristin Ødegård Johnsen

Vedtak

Vi viser til søknad om dispensasjon for etablering av utvidelse av vei, oppføring av ridehus og etablering av ridebane, som vi mottok 16.02.2024.

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

Vi gir dispensasjon fra

- LNF-formål i kommuneplan

Vilkår for dispensasjon:

- Dispensasjonen gis på bakgrunn av tidligere godkjenning av stall. Det gis ikke dispensasjon for næringsvirksomhet utover dette.

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt:

1. Det må innhentes tillatelse til selve tiltaket.
2. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
3. Tillatelsen gjelder i tre år.
4. 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

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
94195003

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse

Vi mottok søknad om dispensasjon den 16.02.2024.

Søknaden omfatter dispensasjon fra arealformål i kommuneplan for utvidelse av vei og oppføring av ridehus og ridebane.

Hvilke planer gjelder for eiendommen?

Eiendommen er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen for Kristiansand kommune.

Uttalelser/vedtak fra andre myndigheter

Søknaden har vært oversendt Statsforvalteren og Kristiansand kommune V/parkvesenet for uttalelse. Det er p.t ikke innkommet noe uttale fra Statsforvalteren.

Parkvesenet har gitt følgende uttale;

Omsøkte ridehus/hall på 60 m x 28 m (1,680 daa) vurderes ikke å være en mindre ridehall som kan inngå i LNF formålet jf. veilederen. Omsøkt ridehall har omtrent samme størrelse som en ridehall som er oppført på Gill. Det ble for denne hallen søkt om dispensasjon etter plan- og bygningsloven.

Ved tidligere innsendte søknad om stall og bolighus er deler av omsøkte arealer vist som inngjerdet areal for hester, arealer hvor det ikke er planlagt eller prosjektert andre typer enn elektriske gjerder.

I tillegg til ridehallens omsøkte areal vil det være behov for manøvreringsarealer rundt hallen. Fyllinger og skjæringer for tiltaket må vises.

Størstedelen av stallplassene skal være til utleie og dette vil skape behov for plass til parkering av biler og hengere. Både manøvreringsarealer og plasser til parkering må vises. Det samme gjelder behov for paddocker/luftegårder, slik at alle tiltak knyttet til planlagt hestehold vises.

Ridebane omfatter ikke dyrka mark og vil ikke trenge tillatelse etter jordloven § 9.

Dispensasjonen er ikke nabovarslet

Søker oppgir at naboer ikke blir berørt av dispensasjonen, og bygningsmyndigheten legger dette til grunn.

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 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.

Vår vurdering av dispensasjon

Tiltaket er i strid med kommuneplan og betinger dispensasjon for 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 arealformålet

Bakgrunn for dispensasjonen og søkers begrunnelse for dispensasjon

Bygningsmyndigheten vurderer at omsøkte ridehall og ridebane ikke faller inn under LNF-formål.

Det er søkt om dispensasjon fra arealformålet.

Søker anfører blant annet i dispensasjonssøknaden at hesten per i dag svært sjeldent er et arbeidsdyr, som i gamle dager. De går heller ikke løs i flokk på naturlig vis, og sunt hestehold krever dermed kunnskap om, og mulighet for hyppig og variert trening. Hester er store, sterke dyr som likevel har en sårbar fysikk. De er helt avhengige av å trenes aktivt og riktig for å opprettholde bl.a. de store muskelgruppene i rygg og bakpart. Svinn av slik muskulatur skjer forholdsvis raskt og knyttes til en hel rekke helseutfordringer og skader. Selv om ikke hesten lengre jobber på gården, så er den fortsatt designet for å jobbe; og dens trivsel og fysiske/mentale helse avhenger av at den får bruke kropp og hode aktivt. Dette gjøres i stor grad på treningsbanen.

Videre anføres det at tiltaket ikke skal plasseres på dyrket mark, ei heller plasseres i 100- eller 50 sonen til Songdalselva.

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

Hensynet bak bestemmelsen

Hensyn bak LNF-formål i kommuneplanen er å ivareta areal til landbruks-, natur- og friluftsføremål. Formålet skal legge en begrensning på nedbygging av områder hvor primærnæring er prioritert, samt områder som kan benyttes av allmennheten til friluftsliv og rekreasjon.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Areal- og miljøutvalget har tidligere gitt dispensasjon for fradeling, etablering av vei, oppføring av bolighus og oppføring av stall. Bygningsmyndigheten anser derfor at det er et politisk signal at hestehold på eiendommen er ok.

Verken ridehus eller ridebane plasseres på dyrket mark, ei heller til hinder for allmenn ferdsel eller andre friluftsføremål. Eiendommen ligger utenfor allfarvei, med en svært skjermet beliggenhet, det er stor avstand til nabobebyggelse.

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

Bygningsmyndigheten viser til søkers argumentasjon, hestene har behov for treningsfasiliteter. Det vil være til fordel for hestene med tilrettelagte aktivitetsarenaer.

Ulempene begrenser seg ved at det er vilkår om at dispensasjon gis på bakgrunn av hestehold i tidligere godkjente stall. Det tillates ikke næringsvirksomhet utover dette.

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.

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.

Tiltakshaver må betale byggesaksgebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ, og betalingssetser for kartgebyr.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Dispensasjon LNF-formål	5068	18 000,-
Kartavgift	5032	1 000,-
Totalt å betale		19 000,-

Faktura ettersendes tiltakshaver
Kristin Ødegård Johnsen
Blomstervegen 13
4645 Nodeland

Gyldighet:

Vedtaket 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 Linn Johannessen på e-post linn.johannessen@kristiansand.kommune.no.

Med hilsen

Linn Johannessen
Ingeniør

Arne Kjell Brunnes
Leder/virksomhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Situasjonsplan
Illustrasjon 4
Illustrasjon 5
Illustrasjon 6
Illustrasjon 7
Illustrasjon 1
Illustrasjon 2
Illustrasjon 3

Kopi til:
Kristin Ødegård Johnsen

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