Kristiansand kommune

Sigurd Frigstad
Vatnelitoppen 10 B
4646 FINSLAND

Vår ref.:
BYGG-20/03437-16
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
08.12.2020

Vatnelitoppen 11, 515/46 - riving av garasje og oppføring av ny - Tillatelse og dispensasjon

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	515 / 46 / 0 / 0	
Ansvarlig søker:	Møvik Byggetjenester AS	
Tiltakshaver:	Sigurd Frigstad	
Vurdert dispensasjon:	Arealplaner	Grønnstruktur
Vurdert dispensasjon:	Reguleringsplan	Byggegrense
Vurdert dispensasjon:	Arealplaner	§ 4
Vurdert dispensasjon:	Plan- og bygningslov med forskrifter	§ 29-4

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 jf. § 19-3 gis dispensasjon fra reguleringsplans formål friluftsområde til bl.a. atkomst/avkjørsel, byggegrense mot kommunal vei, kommunedelplanens bestemmelse om maksimum størrelse på garasje (§4) og plan- og bygningslovens § 29-4 for avstand mindre enn 4 meter til nabogrense på følgende vilkår: Loft på garasje kan ikke benyttes til annet formål enn til bortsetting (bodareal).

Tiltaket godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-2, og arbeidet kan igangsettes. Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-4 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1, og det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Tegninger og situasjonsplan mottatt 2. september 2020 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter riving av eksisterende og oppføring av ny garasje.

Andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ levegger/ boder etc. kan være søknadspliktig og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

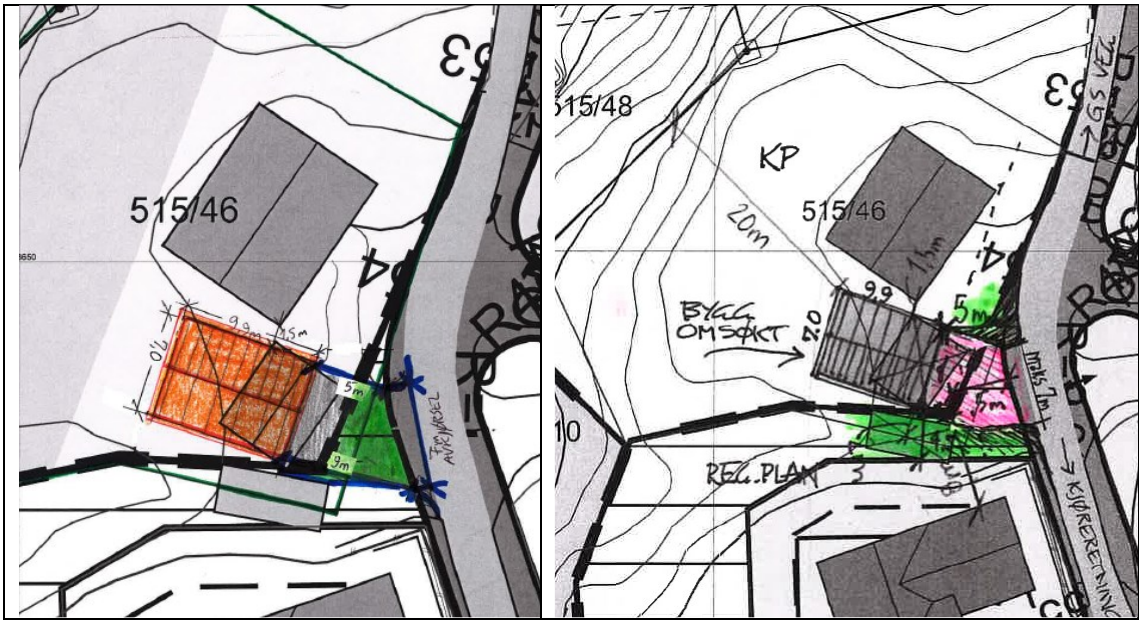
Søknaden:

Søknaden omfatter riving av eksisterende og oppføring av ny garasje. I revidert søknad er bebygd areal redusert til ikke å overstige 70 m^2 og mønehøyde er senket til under 5 meter. Garasje er i søknaden oppgitt til en etasje. På tegning er vist loft for bortsetting (bod), uten bruksareal. I dokument nr. 14 er vist dokumentasjon på rettighet til å benytte arealet mellom garasje og veiareal. Det er mottatt søknad om dispensasjon fra følgende:

- Reguleringsplans formål friluftsområde til atkomst/avkjørsel – areal til plassering av garasje og bruk som parkering og atkomst/avkjøring.
- Byggegrense (på 15 meter) mot kommunal vei for omsøkte plassering av garasje. Minste avstand fra garasje til midten av vei er oppgitt til 6,5 meter. Minste avstand fra garasje til regulert vei er oppgitt til 5 meter.
- Pbl. § 29-4 for avstand mindre enn 4 meter til nabogrense (omsøkt avstand er oppgitt til 2,0 meter til naboeiendommen 515/53).
- Kommunedelplan for Songdalen 2012, Kristiansand – plankrav (§ 2) og maks størrelse på garasje, 50 m2 BRA (§ 4).

Bruksareal for garasje er i revidert søknad oppgitt til 64 m² BRA. Bebygd areal er på tegning vist til 69 m^2 BYA.

Søknaden er mottatt 23. april 2020. Revidert søknad er mottatt 2. september 2020. Revidert situasjonsplan med inntegnet utforming/bredde på avkjørsel (7 meter) er mottatt 5. november 2020. Komplett søknad er mottatt 1. desember 2020.



Kartet til venstre i figuren over, mottatt 1. desember 2020, viser garasjens plassering og areal utenfor eiendommen som det foreligger rettighet til å benytte til atkomst/avkjørsel (merket med grønn farge). Kartet til høyre i figuren over, mottatt 5. november 2020, viser revidert situasjonsplan.

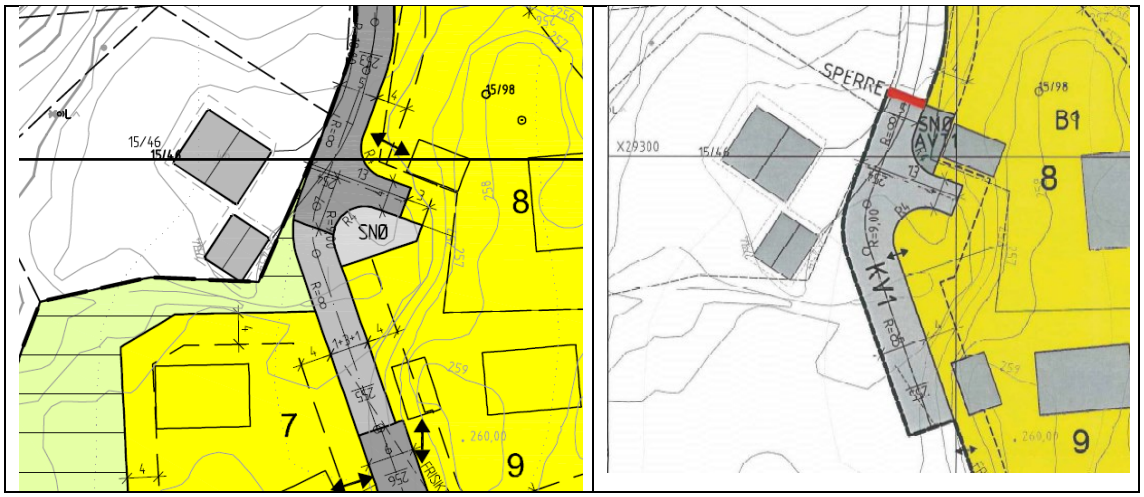
Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger i uregulert område.

Eiendommen er innenfor arealformål for boligbebyggelse, nåværende i kommunedelplan for Songdalen 2011, Kristiansand. Aktuelle bestemmelser:

- § 4 Bebyggelse og anlegg, (pbl § 11-9 nr, 5) bokstav a.) Grad av utnytting i områder utlagt til boligbebyggelse skal ikke overstige %-BYA = 30 %. I beregningen av BYA skal det medtas biloppstillingsplasser på terreng, og disse skal medtas med 18 m² pr. plass. **Frittstående garasje skal ha maksimalt BRA 50 kvm** og mønehøyde maks. 5 meter. Det tillates ikke innredet egen boenhet i garasje.

Eiendommen grenser opp til reguleringsplan for Vatneli Nord, godkjent 28.032007. Reguleringsplanen har betydning for bl.a. atkomst/avkjørsel fra garasjen. Området mellom omsøkt eiendom og regulert kommunal vei (atkomstvei) er regulert til friluftsområde. Det foreligger endring av reguleringsplan ved tomt nr. 8 som gir endret avkjørsel for tomt 8. Endret ved vedtak av 17.12.2010: «Endring av plassering av avkjørsel, snø-opplag og vendehammer ved tomt 8».



Kart til venstre i figuren over er utsnitt av reguleringsplan for området øst og sør for omsøkte eiendom ((5)15/46). Areal mellom omsøkt eiendom, ved eksisterende garasje, og regulert vei, er regulert il friluftsområde (lys grønn farge med vannrette striper). Kartet til høyre i figuren over viser endring av reguleringsplanen for samme området.

Byggetomten:

Eiendommen er bebygd med bolig og garasje.

Avkjørsel:

Ingeniørvesenet har godkjent ny avkjøring fra eiendommen.

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. også plan- og bygningsloven §§ 3-1, 29-1 og 29-2. Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningssjefen mener at det er vist akseptabel tilpasning mellom den nye garasjen og allerede eksisterende bebyggelse.

Naturmangfoldloven:

Naturmangfoldlovens (NML) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Naturmangfoldet blir ikke berørt fordi eiendommen er bebygd og opparbeidet og videre vurdering er ikke relevant for dette tiltaket.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen er definert som vist på mottatte tegninger og situasjonsplan i forhold til eksisterende terreng.
Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som godkjent i søknaden.

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser ikke krav om nye parkeringsplasser.

Overvann:

Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret.

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:

Søknaden har vært forelagt ingeniørvesenet og parkvesenet for uttalelse. Vi kan ikke se at sektor myndigheters saksområde blir direkte berørt av dispensasjonssøknaden.
Parkvesenet har ingen merknader til søknaden jf. e-post av 16. september 2020.
Ingeniørvesenet har ingen merknader til revidert situasjonsplan med plassering av garasje og utforming av avkjørsel med total bredde på utkjøring på maksimum 7 meter, mottatt 5. november 2020, jf. e-post av 9. november.
Ingeniørvesenet har følgende merknader til søknaden jf. e-post av 14. september 2020:

> «Vi kan se positivt til ny plassering av garasjen og den nye utkjøringen ved at den totale bredden blir på max. 7 meter, det må sendes inn revidert situasjonskart som viser dette. Det forutsetter at arealet som er regulert til grønt område kan benyttes som veiareal, og tilkomst til ny garasjen. Ut over det har vi ingen merknader.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplans formål friluftsområde til atkomst/avkjørsel, byggegrense mot kommunal vei, kommunedelplanens bestemmelse om maksimum størrelse på garasje (§4) og plan- og bygningslovens § 29-4 for avstand mindre enn 4 meter til nabogrense og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Søknader om dispensasjon skal begrunnes.

For omsøkte garasje er det i medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 søkt om dispensasjon fra følgende:

- Reguleringsplans formål friluftsområde til atkomst/avkjørsel – areal til plassering av garasje og bruk som parkering og atkomst/avkjøring.
- Byggegrense (på 15 meter) mot kommunal vei for omsøkte plassering av garasje. Minste avstand fra garasje til midten av vei er oppgitt til 6,5 meter. Minste avstand fra garasje til regulert vei er oppgitt til 5 meter.

- Pbl. § 29-4 for avstand mindre enn 4 meter til nabogrense (omsøkt avstand er oppgitt til 2,0 meter til naboeiendommen 515/53).
- Kommunedelplan for Songdalen 2012, Kristiansand – plankrav (§ 2) og maks størrelse på garasje, 50 m2 BRA (§ 4).

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at:

- Det er flere eiendommer i området Vatneli som har store garasjer og det foreligger presedens. Bosted i Vatneli gir et større behov for garasjeareal enn for boliger i mer tettbygde og sentrumsnære strøk. Fordeler med innendørs lagring. Behov for lagring av tilhenger, snøfreser, redskaper, hobbyverktøy og fritidsutstyr. Boligen er av relativ beskjeden størrelse og det er lite bodplass i boligen. Tomta tåler omsøkt størrelse på garasje med valgte plassering. Eneste mulige sted for plassering av garasje på eiendommen.
- Viser til at det i regulerte områder kreves 4 meter byggegrense mot vei og at det i dette tilfellet vil bli 5 meter. Omsøkte plassering vil gi være i flukt med bolig og det vil bli god plass for parkering foran garasjen.
- Nabo har akseptert omsøkte plassering og garasjen vil ligge lavere i terrenget enn nabobygget. Eiendommen er i enden av en blindvei og garasjen vil ikke være til ulempe for trafikk eller veivedlikehold. Passasje til grøntområdet vil bli opparbeidet og ivaretatt mellom bygg og grense. Atkomst til friluftsområdet blir nå tilgjengelig for alle i og med opparbeidelsen foran garasjen og avstand mellom bygg og grenser.

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra er:

- Hensynet bak reguleringsformålet friluftsområde er å bevare friluftsområdene som uberørte naturområder fri for inngrep og som sikrer bevaring av biologisk mangfold, vegetasjon og fauna. Friluftsområde sikrer også rekreasjons- og friluftshensyn. I dagens reguleringsplaner benyttes plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 3 Grønnstruktur - herunder areal for naturområder, turdrag, friområder og parker.
- Hensynet bak bestemmelsen om byggegrense er å fastsette bebyggelsens plassering i nærheten av vei, friområde, naturområde, annen bebyggelse eller andre områder. Byggegrense mot vei holder veiens kant- og sidearealer åpne og ubebygde slik at bolighus plasseres i samme minimumsavstand fra vei, ivaretar trafikksikkerhetsmessige hensyn i form av frisikt langs vei, reserverer areal for veivedlikehold og noen ganger muligheter for fremtidig veiutvidelse. Dersom byggegrense ikke er vist på plankartet er veglovens byggegrense på den tid reguleringsplanen ble vedtatt, den gjeldende byggegrense.
- Bestemmelsen om avstand til nabogrense, plan- og bygningsloven § 29-4, ivaretar brannvernhensyn og hensynet til lys, luft og åpenhet mellom eiendommer og byggemønster i området, ved å holde 4-metersbeltet på hver side av nabogrense ubebygd.
- Bestemmelsen i kommunedelplanen om begrensning av størrelse på garasjer er satt for å begrense bygging av store og dominerende garasjer. Bestemmelsen gjelder i uregulert strøk og i områder som er omfattet av reguleringsplan der reguleringsplanen ikke har bestemmelser om størrelse og volum på garasjer. Garasjer og uthus bør være et underordnet element i forhold til boligen og framstå som nøkterne bygg i samsvar med sin funksjon.

Vurdering:
Kommunedelplanen er fra 2012 og tiltakene som er unntatt fra plankravet, er de som i dag fremgår av SAK kapittel 3, som tiltak uten ansvarsrett. Det vi si at garasje som kan oppføres av tiltakshaver uten ansvarsrett krever ikke dispensasjon fra plankravet. Det er derfor unødvendig å behandle søknad om dispensasjon fra plankravet.

Det er kun et mindre areal regulert til friluftsområde som tas i bruk til atkomst/avkjørsel og plassering av garasje. Eiendommen er nylig tillagt areal etter grensejustering for plassering av garasje som omsøkt. Arealet mot regulert vei og naboeiendommen 515/146 som er regulert til friluftsområde, har liten verdi som friluftsområde. Arealet er av liten størrelse og ligger nær bebyggelse og offentlig vei. Ingeniørvesenet har godkjent ny avkjørsel fra eiendommen for ny garasje som omsøkt. Parkvesenet ikke har merknader til søknaden. Eiendommen vil få etablert atkomst/avkjøring for ny garasje som omsøkt. Vi kan ikke se at det er nevneverdige ulemper ved dispensasjon i dette tilfellet.

Avstand til vei blir tilstrekkelig. Ingeniørvesenet har godkjent avkjøringstillatelse og avstand til vei for omsøkt garasje. Eiendommen vil få etablert atkomst/avkjøring for ny garasje som omsøkt. Vi kan ikke se at det er nevneverdige ulemper ved dispensasjon fra byggegrense i dette tilfellet.

Minste avstand fra garasje til nabogrense er i søknaden oppgitt til 2 meter. Minste avstand fra garasje til grense til naboeiendommen 515/143 er på revidert situasjonskart vist til 4,5 meter. Mellom naboeiendommen og omsøkte eiendom er en smal stripe som er regulert til friluftsområde (515/53). Som nevnt over er dette smale arealet av liten verdi som friluftsområde. Minste avstand til nabogrense for boligeiendommen er mer enn minimumskravet etter § 29-4, på 4 meter. Eiendommen vil få etablert atkomst/avkjøring og ny garasje som omsøkt. Vi kan ikke se at det er nevneverdige ulemper ved dispensasjon fra § 29-4 i dette tilfellet.

Det vises til tidligere praksis i Songdalen kommune vedrørende godkjenning av større garasje i bl.a. området ved Vatneli. Parkvesenet og ingeniørvesenet ikke har merknader til søknaden. Vi kan ikke se at det er nevneverdige ulemper ved dispensasjon fra maksimum størrelse på garasje i dette tilfellet.

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger.

Ferdigstillelse:

Før garasjen kan tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Når arbeidene er ferdig utført må søker/tiltakshaver sende søknad om ferdigattest til postadresse: Plan og bygg, postboks 4, 4685 Nodeland, eller på e-post til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no - sammen med «som bygget»-tegninger.

Link til søknad om ferdigattest:
https://dibk.no/globalassets/blanketter_utfyllbare/alle-blanketter/5167-soknad-om-ferdigattest-2020.pdf

Det å ta søknadspliktige tiltak i bruk uten ferdigattest kan medføre overtredelsesgebyr, jf. pbl § 32-8 punkt d.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av kommunen før de gjennomføres.

Gebyr:

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2020, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2020. Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	**Varenr.**	**Beløp**
Garasje	5040	10 800
Dispensasjon	5069	6 000
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		17 800

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Einar Sagen
Saksbehandler

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Møvik Byggetjenester AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan
Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet 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/tiltakshaver 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 du 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 oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen 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-, bygg- og oppmålingsetaten 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-, bygg- og oppmålingsetaten 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.