

LINDLAND BYGGPROSJEKTERING AS
Fiskåveien 4
4621 KRISTIANSAND S



Kristiansand
kommune

Vår ref.:
BYGG-21/02002-8
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
27.01.2022

Rådhusveien 22, rammetillatelse til bruksendring fra næring til boligformål

Eiendom (gnr/bnr): 472 / 74
Ansvarlig søker: LINDLAND BYGGPROSJEKTERING AS
Tiltakshaver: TANGVALL TORG AS

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

Søknad om bruksendring av arealer avsatt til næringsformål ble første gang mottatt 10.06.2021. Etter den tid har saken vært gjennom flere prosesser og først 05.01.2022 ble søknaden fullstendig.

Da det har vist seg krevende å få leid ut arealer i 3 etasje til næring, søkes det nå om å bruke deler av 3 etasjen til to boliger. Det søkes derfor om dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen for Tangvall. I tillegg er det søkt om fravik fra en del teknisk krav i TEK 17.

Byggesaksavdelingen har vurdert saken i flere omganger og mener tiltak i endret versjon gir grunnlag for dispensasjon. Vurderingen kan lese under kapittelet som omhandler dispensasjon i saksfremstillingen.

Vilkår:

Et vilkår for å få dispensasjon er at det sendes in detaljerte tegninger, med oppgitt bruksareal for hver leilighet. I henhold til kommunedelplanen skal hver leilighet med areal under 60m² har et uteoppholdsareal på minimum 25m² og for leiligheter over 60m², skal uteoppholdsarealet være 50m². En igangsettingstillatelse kan ikke gis uten at krav til uteoppholdsareal er dokumentert.

Det foreligger ikke merknader eller protester til søknaden.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § 21-2, jf SAK10 § 5-4, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Kort om søknadsprosessen:

Søknad om å bruke deler av byggets andre og tredje etasje ble første gang mottatt 10.06.2021. Etter flere interne drøftelser ble denne søknaden varslet avslag i brev sendt ut 03.11.2021. Byggesaksenheten mente bruksendringen var for stor til å kunne

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Saksbehandlers
telefonnummer:
48051631

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

tillates og ønsket flere opplysninger i forhold til uteoppholdsarealer, lek-, parkerings- og mer.

Ansvarlig søker ba oss deretter vurdere muligheten til å få godkjent bruksendring av 2 leiligheter i 3 etasje.

Ny revidert søknad ble mottatt 03.12.2021.

Ny revidert søknad om dispensasjon forelå 11.12 2021.

Beskrivelse av området Tangvall (utdrag fra planbeskrivelsen):

Tangvall er kommunesenteret i Søgne kommune og ligger tett opptil dagens E 39. Planområde omfatter innfallsportene til Tangvall og randsonene til dagens sentrum.

En stor andel av boligene på Tangvall er eneboliger, spesielt på østsiden av Hølleveien. Trolig vil det med flere eldre bli behov for flere mindre boliger i form av leiligheter og lignende. I Søgne bør det derfor legges til rette for at flere kan bo på Tangvall.

Med næringsarealene på Linnegrøvan er det ca. 35 000 m² med eksisterende næringsarealer innenfor planområdet. I det området som kan omtales som det gående handelssentrumet av Tangvall, er det blant annet 5 matbutikker, klesbutikker, blomsterforretning, lekebutikk, parfymeri, sportsbutikk, vinmonopol, etc.

Utvalget av butikker er relativt godt, men det er flere lokaler som står tomme. Representanter fra handelsnæringen uttrykker at det er vanskelig å få høy nok omsetning til å ha lønnsom drift.

Hvilke planer regulerer området

Leilighetene er plassert i et uregulert område som styres av kommunedelplanen for Tangvall. Kommunedelplanen er gjeldende i perioden 2016 - 2035. Den ble sist revidert og endret etter kommunestyrets vedtak 04.05.16.

Området er avsatt til bebyggelse og anlegg og defineres som BS_3 på områdeplanen.

Bruksendringen krever dispensasjon fra følgende bestemmelser:

1.1. Plankrav (pbl § 11-9, nr. 1)

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg er det krav om detaljreguleringsplan før opprettelse av ny boenhet og for tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, første ledd, bokstav a, d, g, k, l og m kan iverksettes.

Det er også søkt om dispensasjon fra flere rekkefølgebestemmelser, men byggesaksavdelingen anser ikke bestemmelser om rekkefølgekrav som relevante i og bygget allerede er oppført.

Det forutsettes videre at boligene ikke vil kreve dispensasjon fra krav til uteoppholdsarealer, men dette er krevd dokumentert i søknad om IG.

Kommer tiltaket i konflikt med Naturmangfoldsloven

Kommunen er forpliktet til å vurdere om tiltak kommer i konflikt med naturmangfoldet i området. I den forbindelse er det viktig å sjekke kunnskapsgrunnlaget som er kartlagt i våre databaser. Som regel er kunnskapsgrunnlaget godt kartlagt i forbindelse med planprosesser og vi har ikke funnet noe som tyder på at dette tiltaket kommer i konflikt med naturmangfoldet i dette området.

Bruksendringen er avhengig av dispensasjoner

Bruksendringen er avhengig av dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen for å kunne iverksettes.

Generelt om dispensasjon

Dispensasjon etter plan- og bygningslovens bestemmelser innebærer at det i et enkelttilfelle gis unntak fra bestemmelser i loven, forskrifter eller planer gitt i samsvar med loven. En dispensasjon fra en plan endrer ikke planen, den innebærer bare at planen fravikes for det aktuelle tilfellet søknaden gjelder.

Det er ingen som har krav på å få dispensasjon og det skal ikke være kurant å fravike lov eller gjeldende planer uten at dette er grundig og faglig begrunnet. En praksis der det stadig gis enkeltdispensasjoner, uthuler og svekker arealplaner som overordnet styringsverktøy, og gir dårlig forutsigbarhet for grunneiere og tiltakshavere.

Vilkår for å få dispensasjon:

I plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd er det to kumulative vilkår for innvilgelse av dispensasjon.

Første vilkår er at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke må bli vesentlig tilsidesatt.

Vilkår to i plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd er at fordeler ved gjennomføring av tiltak skal være klart større enn ulemper

Personlige forhold blir sjelden lagt vekt på ved vurdering av dispensasjoner, da dette ofte er forhold som gjelder mange og som vil kunne gi uheldige føringer

Søker oppgir følgende begrunnelse for å få dispensasjon:

«1 §1.1 Plankrav

Det er krav om detaljreguleringsplan før opprettelse av ny boenhet og for tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §20-1, første ledd, bokstav a, d, g, k, l og m kan iverksettes. Vi mener at dette burde la seg gjennomføre uten å måtte lage ny plan for området. Bygget har i dag flere boenheter allerede og byggets størrelse eller form endres ikke.

Fordeler: Søgne er i stor utvikling om dagen. Endret bruk av lokalene fra næring til bolig innebærer at det vil være med liv i gatene og bygget ellers. Det står mange tomme lokaler, noe som ikke er formålstjenlig for noen.

Tilbud og etterspørsel av næringslokaler har endret seg de siste år og da blir det naturlig å endre bruken for å få en fornuftig bruk av bygningsmassen som allerede består.

Største delen av de omsøkte lokalene står i dag tomme, og huseier opplever at det er vanskelig å få leid ut dette til bedrifter.

Bakdeler: Eiendommen er allerede bebygget og det anføres at allmennhetens interesser ikke blir svekket ved at det innvilges dispensasjon. Basert på det overnevnte anføres det at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Riktignok kan innvilgelse av dispensasjon føre til en uthuling av reguleringsplanen og det åpnes opp for presedensvirkning ved fremtidige søknader.

Vi mener at fordelene ved å innvilge dispensasjon vil være klart større enn eventuelle ulemper.

Hvilke hensyn gjelder for omsøkte dispensasjoner:

Hensynet bak plankravet i kommunedelplanen er å sørge for en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, har til hensikt å gi styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdet. Gjennom en planprosess sikres en forsvarlig opplysning i saken, og det blir mulig å få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området.

I denne konkrete søknaden må det spesifikke hensynet vurderes opp mot behovet for næringslokaler i området, og om dette behovet blir tilsidesatt ved ombyggingen. I tillegg må det vurderes om bruksendringen er i tråd med dagens standard og krav til bokkvaliteter.

Vurdering av fordeler og ulemper og om hensynet bak bestemmelser blir tilsidesatt:

Søker skriver at det har vist seg vanskelig å få leid ut arealer i 3 etasje til næringsvirksomhet, noe som også kommer til uttrykk i planbeskrivelsen for området Tangvall.

Som det fremkommer av områdebeskrivelsen (se over) vil det i fremtiden bli et økende behov for leiligheter på Tangvall som følge av eldrebølgen og generell befolkningsvekst. Selv om den ene omsøkte leiligheten ikke får tilgang på heis, vil behovet for leiligheter være tilstede. Det er mange eldre blokker og leilighetsbygg som ikke har heis og når bruksendringen skjer i eksisterende bygg vil det ikke alltid være mulig å få tilgang på heis, men søker oppgir at de vil sette inn en trappeheis ved behov.

Fordelen med sentrumsnære boliger er nærheten til infrastruktur og handel. Dette i seg selv gir økt tilgjengelighet i og med buss, taxi og matbutikker ligger i gåavstand til leilighetene.

En dispensasjon i denne saken kan gi en forventning om tilsvarende bruksendring for andre næringslokaler i området, men hver sak må gjennom en konkret vurdering og denne saken kan for eksempel ikke gi føringer for et bygg som ønsker å bruke første etasje, eller har annen lokalisering.

Hele Tangvall er godt utviklet i forhold til logistikk og infrastruktur og bruksendringen vil derfor ikke sette hensynet bak plankravet til side.

Konklusjon:

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

Vurdering av fravik fra TEK 17

3. TEK 17

Nye og eksisterende byggverk skal forholde seg til TEK 17 som et utgangspunkt. Jf. §31-2 tiltak på eksisterende byggverk sider at kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

Det søkes i dette tilfellet om dispensasjon, men byggesaksenheten mener dette omhandler fravik i og med det skal bruksendres i eksisterende bygg.

Fraviket er av en sår karakter at det ikke vil påvirke eller hindre beboerne forsvarlig bruk. Å få leilighetene oppgradert i henhold til gjeldende krav i TEK 17 som omhandler energikrav og tilgjengelighetskrav vil kreve uforholdsmessige store kostnader og ikke gi forholdsmessig bedre bokkvalitet.

Fraviket innvilges.

Kort om ansvar i byggesaken:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

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 ivarettatt 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 SAK10 tredje del.

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

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser krav om 1 parkeringsplass pr. boenhet. Disse ivaretas i egen parkeringskjeller som hører til bygningsmassen.

Det gjelder også for sykkelparkering.

VA-tilkobling:

Tilkobling til vann- og avløpsledning skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. abonnent, før det gis igangsettingstillatelse.

Det gjøres oppmerksom på at endringer på seksjonerte eiendommer medfører at eiendommen bør reseksjoneres.

Tiltaket kan igangsettes når ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan fattes når følgende vilkår er oppfylt:

1. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. Tilkobling til vann- og avløp skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. abonnent. Godkjenning skal legges ved søknad om igangsetting.
3. Et vilkår for å få dispensasjon er at det sendes inn detaljerte tegninger, med oppgitt bruksareal for hver leilighet. Det skal også sendes inn tegninger på balkongen som omsøkes i 2 etasje. I henhold til kommunedelplanen skal hver leilighet med areal under 60m² har et uteoppholdsareal på minimum 25m² og for leiligheter over 60m², skal uteoppholdsarealet være 50m². En igangsettingstillatelse kan ikke gis uten at krav til uteoppholdsareal er dokumentert.

Rammetillatelsens varighet

En rammetillatelse har gyldighet i 3 år og kan ikke forlenges. Søknad om igangsettingstillatelse må derfor være innsendt i god tid før rammetillatelsen utgår, slik at det kan gis igangsettingstillatelse før rammetillatelsen utgår.

Det må betales et byggesaksgebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2021, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2021. Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Dispensasjon fra plankrav	1568	17 000
Fravik fra TEK	5071	5 000
Bolig	5034	8 800
Bolig	5034	8 800
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		40 600

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Spørsmål om byggesaken kan rettes til saksbehandler Tone Skajaa Rye, mobil 90608013 eller på mail: tone.skajaa.rye@kristiansand.kommune.no

Med hilsen

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Fagleder

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:
Plan for to leiligheter
Plantegning hele 3 etasje

Kopi til:
TANGVALL TORG AS

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/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 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 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 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.