



Kristiansand
kommune

FLATNES BYGG CONSULT AS
Skippergata 4
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/02120-12
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
23.11.2020

Leireveien 86 - dispensasjon til oppføring av ny boenhet som tilbygg til eksisterende bolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 429 / 23
Ansvarlig søker: FLATNES BYGG CONSULT AS
Tiltakshaver: STUBSTAD EIENDOM AS

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

**Søknad om dispensasjon til å føre opp en ny bolig godkjennes.
Situasjonsplan mottatt 11.11.2020 ligger til grunn for godkjenningen.**

Søknaden omfatter dispensasjon til å føre opp ett såkalt tilbygg som skal omfatte en ny boenhet.

Denne tillatelsen omhandler kun dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen.

Følgende vilkår må innfris ved søknad om bygging:

- Tomannsboligen på 429/23 skal være sammenføyd til en boenhet.
- Ny bolig skal ha saltak og tilpasses eksisterende bebyggelse.
- Takutstikk, treplatting, veranda, terrasse, levegg, tregjerde, låvebro o.l. skal ikke henge sammen med boligen dersom tiltak kommer innenfor høyspentbyggegrens.

Før tiltaket kan igangsettes må det sendes inn søknad med detaljerte planer og plassering i tråd med nevnte vilkår.

Kort om søknaden:

Søknad om dispensasjon til å føre opp et tilbygg med en ny boenhet i Leireveien, ble første gang mottatt 17.01.2020. Saken har dessverre tatt lang tid å behandle..

Ettersom endret søknad mottatt 11.11.2020 viser ny plassering i tråd med Agder Energi sine anvisninger anses søknaden som komplett.

Sikker post
(adresse til e-dialog)

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Spesielle forhold og viktige aspekt man bør være oppmerksom på:



Boligen ligger svært nær høyspentledning. Det må ikke være tiltak som henger sammen med boligen innenfor fareområdet.

Hvilke planer gjelder for området:

Området er uregulert, men avsatt til bebyggelse i kommunedelplanen for Søgne gjeldende for perioden 2018-2030.

I kommunedelplanenes §2 kreves det detaljreguleringsplan for alle tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 a,d,g,k,l og m.

Omsøkt tiltak er derfor avhengig av dispensasjon fra plankravet for å kunne gjennomføres.

Avkjørsel og parkering:

Situasjonskartet viser at det er god plass til parkering og gjesteparkering. Nytt bygg skal benytte eksisterende avkjørsel.

Estetikk (byggets tilpasning til terreng og omliggende bebyggelse)

Plan- og bygningsloven § 29-1 og 29-2 krever at nye tiltak vurderes i forhold til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at bebyggelsespreget videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse.

En forutsetning for å få dispensasjon i denne saken er at nytt bygg tilpasses eksisterende bebyggelse i området. Bygget må derfor ha saltak og tilpasses eksisterende boliger som bygget skal stå sammen med.

Naturmangfoldloven

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.

Byggets beliggenhet og høydeplassering:

Bygget bør plasseres ca. 1m lavere enn eksisterende bolig siden terrenget skrår nedover

VA-tilkobling og overvann:

Tilkobling til vann- og avløpsledning skal være godkjent av ingeniørvesenet før det kan gis igangsettingstillatelse. Vi vil kreve at den godkjente VA-tillatelsen foreligger ved søknad om ett-trinns behandling eller ved søknad om igangsettingstillatelse i forbindelse med en eventuell rammetillatelse.

Overvann:

For å unngå problemer med at overvann finner nye fluktveier som kan føre til skade på naboens eiendom og på vei, henstiller vi eierne til å benytte/prosjekttere mest mulig permeable overflater på tomte. Det vil si et dekke som trekker til seg fuktighet og ikke leder vann over på udrenerte flater. Permeable flater er overflater

som opptar og bidrar til at vann og fuktighet håndteres på egen tomt slik som gress, grus og enkelte betongdekker. Asfalt er som regel ikke permeabel.

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:

Søknaden har vært forelagt Fylkesmannens miljøvernavdeling og Agder Energi for uttalelser.

Fylkesmannen i Agder konkluderer med følgende i brev datert 12.02.2020:

(...) «Fortetting i aktuelle område bør, ut fra ovennevnte, i hovedsak vurderes gjennom plan. Gjennom planarbeidet vil man bl.a. kunne vurdere omfang og lokalisering i en større sammenheng. Videre vil man i mye større grad enn ved enkeltdispensasjoner, kunne avdekke, vurdere og veie de ulike hensyn opp mot hverandre.

(...) «Konsekvensene av omsøkte tiltak for omkringliggende landbruksområder bør vurderes. Generelt sett er det viktig at det opprettholdes sikre og gode buffersoner mellom jordbruksarealer og ny boligbebyggelse for å forebygge konflikter mellom landbruks- og boliginteresser på kort og lang sikt»

Agder Energi uttaler følgende i e-post datert 17.11.2020:

«Høyspentlinjen over eiendommen heter 22 kV Lei-Tangvall, og har et byggeforbudsbelte på 16 meter. Det vil si 8 meter på hver side av midtlinjen. Agder Energi Nett AS (AEN) er som linjeeier ansvarlig for at lovverk og forskrifter knyttet til linjen overholdes, herunder el-tilsynsloven med forskrifter. Hensikten med denne loven er å unngå at kraftlinjen frembyr fare for liv, helse og materielle verdier. Lovens forskrifter omfatter blant annet bestemmelser om avstander mellom kraftlinje og bebyggelse. Direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) fører tilsyn med at disse kravene blir overholdt. Det omsøkte tiltaket henger fast i eksisterende bolig, og regnes da som en viktig bygning. Ifølge forskrift, kan en "viktig bygning" ikke plasseres nærmere kraftlinjen enn 6 m fra ytterste ledning (ytterfase), det vil si 8 m fra midtfasen. Takutstikk, treplattung, veranda, terrasse, levegg, tregjerde, låvebro o.l. som henger sammen med bygning betraktes også som en del av bygningen. En bygning som i utgangspunktet er forskriftsmessig plassert kan derfor bli forskriftsstridig dersom nevnte bygningsdeler kommer nærmere ytterste ledning enn 6 m. Dersom denne minsteavstanden er opprettholdt har AEN ikke innvendinger mot byggeplanene».

Byggesaksenheten har drøftet eventuelle konsekvenser i dispensasjonsvurderingen og øvrig saksutredning.

Dispensasjoner:

Det aktuelle området er i kommuneplanen avsatt til byggeområde. Omsøkte tiltak er avhengig av dispensasjon fra plankravet fastsatt i kommuneplanens §2. Tiltaket ligger noe mindre enn 20 m fra jordbruksareal i drift.

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 medhold av 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.

I motsetning til dispensasjon, er reguleringsplan et resultat av en prosess som sikrer informasjon og medvirkning. For å sikre en demokratisk beslutningsprosess og ivareta alle hensyn og interesser, må kommunen vurdere om tiltaket bør fremmes i form av en reguleringsplan.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 har ansvarlig søker begrunnet søknaden med følgende oppsummerte argumenter:

Vi mener at det her bør dispenseres bl.a. grunnet det følgende:

- Arealet er avsatt til byggeområde i kommunedelplanen
- Arealet har ingen annen funksjon og anses ikke som en viktig del av nr. 86 sitt uteareal
- Tomten er stor og er på denne siden særlig luftig, med utsikt over jordene i syd
- Tiltak medfører ingen økning i antall godkjente boenheter på eiendommen
- Tiltak gjør at de allerede godkjente boenhetene oppnår høyere kvalitet og standard
- Det er ikke behov for planarbeider for et tilbyggingsprosjekt som dette
- Tiltak vil ikke påvirke drift av landbruksarealer
- Ingen naboer har hatt protester til tiltakshavers ønske om å utvikle eiendommen

Vurdering:

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.

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 sikrer man og en forsvarlig opplysning i saken, og det blir mulig å få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området.

En detaljert bebyggelsesplan for dette tiltaket vil ikke kunne ivareta de verdier en plan skal omhandle, da tiltaket ikke vil gi flere boenheter eller berøre infrastrukturen i området. Fordelen med å få en ny bolig i nytt bygg blir klart større for tiltakshaver i og med man får en mer privat sfære og blant annet kan etablere sin egen hage, gjennomføre vedlikehold på egen bolig etc.

Tiltaket kan gi presedens, men de to høyspentledningene og det bratte terrenget i dette området vil gi naturlige hindringer for mer utbygging. Dessuten må hver sak vurderes for seg. I dette tilfellet gir tiltakshaver fra seg en boenhet for å føre opp en ny.

Fylkesmannen har presisert i sin uttalelse at tiltaket ikke vil være i strid med avstandskrav til landbruksareal, jf.kommundelplanbestemmelse §12 bokstav b. gjelder LNFR – areal for spredt bolig- og fritidsbebyggelse, men ber oss likevel vurdere om hensynet bak formålet på naboteigen blir tilsidesatt i vår dispensasjonsvurdering.

Hensynet bak formålet LNF (i denne sammenheng landbruk) er å sikre at produksjonsarealene blir avsatt til dyrking. Jord- og skogbruk er generelt arealkrevende næringer og Norge har relativt lite dyrka jord. Jordbruksarealene utgjør ca. 3 prosent av totalt landareal og bare 1/3 av disse er egnet for matkornproduksjon. Slike arealer er derfor en svært begrenset ressurs i Norge. De beste matproduksjonsarealene er for en stor del lokalisert der utbyggingspresset er størst.

Omsøkt tiltak skal plasseres i god avstand fra jordbruksarealet, selv om avstanden er noe mindre enn 20m. Det er fra før etablert 4 boenheter i det bebygde nærområdet og siden den ene tomannsboligen skal slås sammen til en boenhet, vil ikke tiltaket medføre større belastning på vei, parkering og LNF-formål.

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. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger.

Ny bolig får ny adresse:

Avdeling for geografisk informasjon har tildelt den nye boenheten for Leireveien 88.

Gebyret for behandling av dispensasjon:

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

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Dispensasjon	5555	16 800
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		17 800

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Tillatelsens varighet og klageadgang

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9.

Ved rammetillatelse må søknad om igangsettingstillatelse være innsendt og godkjent innen 3 år fra vedtaksdato.

Ved igangsettingstillatelse må tiltaket være igangsatt innen 2 år og dersom tiltaket krever flere igangsettingstillatelser må disse være innsendt og godkjent innen 3 år fra forrige igangsettingsvedtak.

Med hilsen

Tone Skajaa Rye
Saksbehandler

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:
Situasjonskart i tråd med AE

Kopi til:
STUBSTAD EIENDOM 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.