



Kristiansand
kommune

MØVIK BYGGETJENESTER AS
Andøyfaret 33
4623 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/02407-13
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
07.02.2022

Ingen adresse, 419/161/0/0 - Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av bolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 419 / 161 / 0 / 0
Ansvarlig søker: MØVIK BYGGETJENESTER AS
Tiltakshaver: Kenneth Holmen

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](#) avslås søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for oppføring av bolig med garasje, som omsøkt og vist på tegninger og situasjonskart mottatt 09.07.2021.

Det foreligger merknader/protester til søknaden.

Da tiltaket er betinget dispensasjon, og denne ikke foreligger går ikke kommunen videre med behandling av søknad om rammetillatelse etter pbl § 20-3.

Søknaden:

Søknaden er mottatt 09.07.2021. Det ble varslet avslag på søknaden 11.10.2021. Søknaden er senere supplert med ytterligere opplysninger og tiltakshaver bekreftet den 13.01.2021 at han ønsket saken behandlet slik den forelå.

Det søkes rammetillatelse til oppføring av enebolig med tre tellende etasjer og integrert garasje i underetasjen. Boligen utgjør 283m² BRA/120m² BYA. Det er medregnet 18m² parkering på terreng som kommer i tillegg. Beregnet grad av utnyttning på eiendommen er oppgitt å være 31,3% (32%).

Det er ikke spesifisert eller beskrevet søknadsppliktige tiltak nærmere nabogrensen enn 4 meter. Kommunen har kun tatt stilling til de tiltak som er omsøkt.

Det foreligger aksept fra hjemmelshaver at fremtidig kjøper av tomta, Kenneth Holmen står som tiltakshaver.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

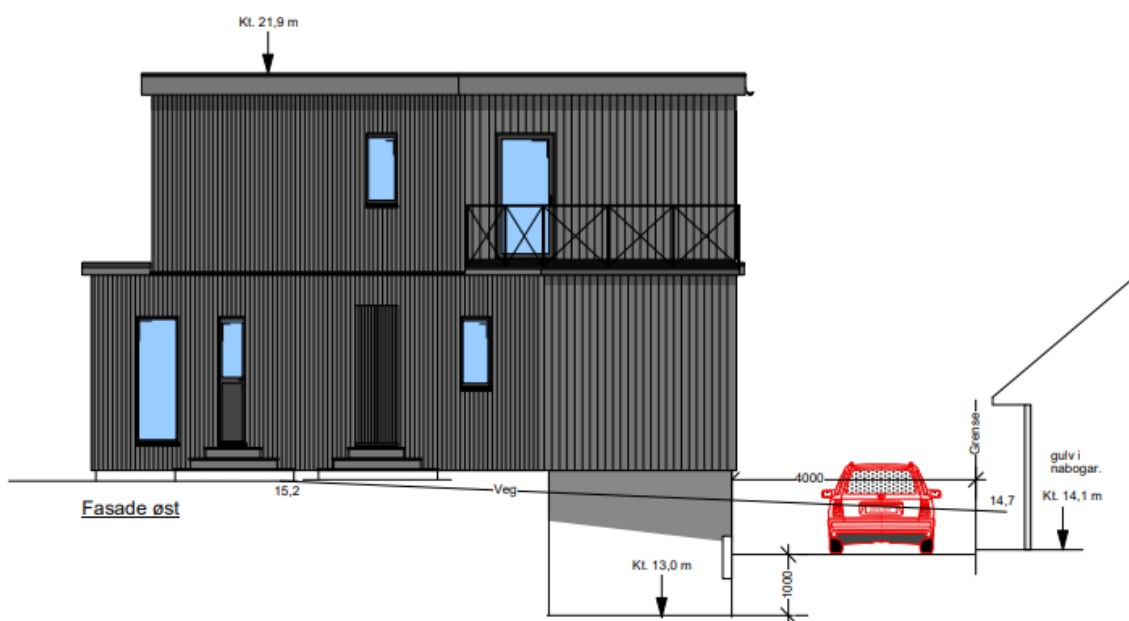
Kommunalområde
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Saksbehandlers
telefonnummer:
91161240

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529



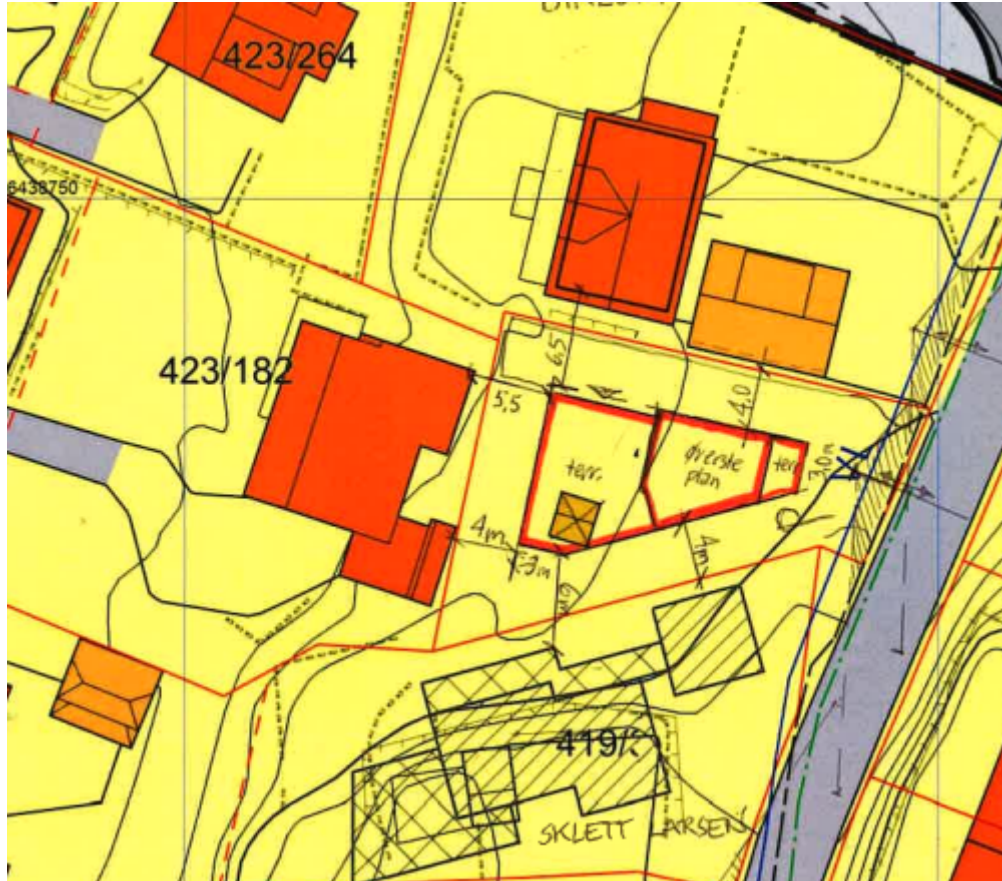
Fasade øst mot Daleheia. Fasade nord er vendt mot merknad stiller Byklum.

Spesielle forhold:

Gnr 419 bnr 161 ble fradelt fra gnr 19 bnr 70 i skylddelingsforretning av 30.05.1979 (sak 144/74) som *tillegg* til boligtomt gnr. 432 bnr. 182 (Hølleveien 145b). Den nye parsellen fikk bruksnavnet «Fredheim II». Gnr. 423 bnr 182 har bruksnavnet «Fredheim».

Byggesaksenheten vurderer at parsellen tiltaket søkes oppført på, ikke er fradelt

Byggesaksenheten har av den grunn presisert for søker at det ved søknad om dispensasjon fra plankravet må redegjøres for eiendommens endring av bruk.



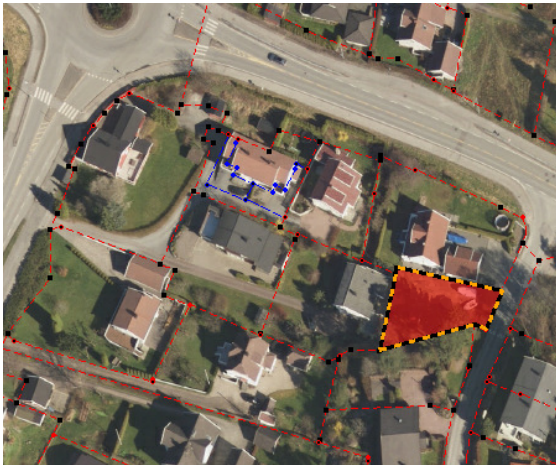
Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen har vært underlagt eldre reguleringsplan for «Del av Høllen (Hølledale)» ikrafttredelse 22.02.1965. Denne planen ble opphevet den 28.02.2019 i sak 2019/745 i forbindelse med revisjon av kommuneplan.

3

Eiendommen:

Eiendommen er iflg. Matrikelopplysningene 441m².



Gnr 419 bnr 161 ble fradelt fra gnr 19 bnr 70 i skylddelingsforretning av 30.05.1979 (sak 144/74) som tillegg til boligtomt gnr. 432 bnr. 182 (Hølleveien 145b). Den nye parsellen fikk bruksnavnet «Fredheim II». Gnr. 423 bnr 182 har bruksnavnet «Fredheim».

Byggesakseneheten vurderer at parsellen tiltaket søkes oppført på, ikke er fradelt som selvstendig boligtomt. Parsellen har ved tidspunkt for fradeling ikke egen adkomst, da den ligger i tilknytning til gnr. 423 bnr 182.

Avkjøringstillatelse:

I forbindelse med byggesaken er det gitt avkjøringstillatelse til Daleheia. Tiltakshaver opplyser at VA-anlegget kan tilkobles VA-anlegg i Daleheia.

Ved evt. framtidig bygging skal avkjørsel etableres i henhold til gjeldende regulering med maksimal bredde 7 meter. Det gjøres oppmerksom på at fast dekke ut over dette ikke kan etableres mellom vei og boligtomt. Dette for ivaretagelse av grøfter og bortledning av overvann.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøvelse etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Beliggenhet og høydeplassering:

Boligen søkes plassert med ok gulv i underetasjen på cote + 13,0 m.o.h. Topp gesims er cote + 21,9 m.o.h. Høydeplassering og plassering på eiendom søkes som vist på situasjonskart og tegninger.

Avstand til nabogrense:

Tiltaket søkes oppført 4 meter fra nabogrense. Det er ikke opplyst om at søknadspliktige tiltak skal legges nærmere nabogrensen enn 4 meter.

Parkering og uteareal:

Tiltaket tilfredsstiller krav til parkering.

Det vurderes at uteoppholdsarealer på terreng er mindre tilfredsstillende da boligen i sin helhet er lagt med 4 meters avstand til alle nabogrenser.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger to merknader i saken fra hjemmelshaver i Daleheia 35 og hjemmelshaver i Daleheia 33b:

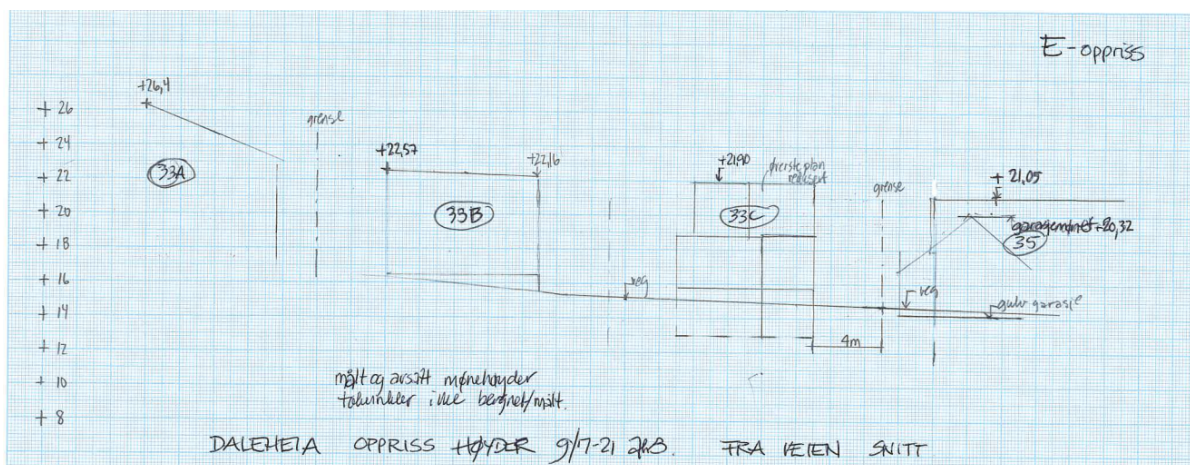
Merknader fra Ida Magdalene og Kjetil Byklum, hjemmelshaver av Daleheia 35 (Gbr 419/251) går i hovedsak på:

- Omsøkte bygg, både utforming/form, takterrasse og høyder fremstår fremmed og passer ikke inn i øvrig arkitektur/omgivelser som er preget av lav tradisjonell trehusbebyggelse.
- Tiltaket fremstår med tre etasjer, takterrasse og er for høyt. Enhver regel fremstår som maksimert for å få plass til huset. Nabo er uenig med søker at bygget er beskjedent i størrelse. Innvendig romhøyde er 2,7 meter.
- Nabohuset Daleheia 33b (foreligger rammetillatelse) har ikke takterrasse og har en langt lavere byggehøyde (høyeste gesims er 6,07m2 mot nord). Dette er heller ikke utformet med helt flatt tak
- Tomten er uegnet for omsøkte bebyggelse, har ikke egen adresse og fungerer som del av hagearealet til Hølleveien 145b
- Bygget er ikke tilpasset fallende terreng, da terrenget er flatt
- Det er ikke tilstrekkelig med plassering 4 meter fra grensen. Bygg over 8 meter skal også plasseres minst halvparten av høyden til grensen.
- Tiltaket skaper presedens. Nabo er ikke kjent med at det er gitt dispensasjon fra plankravet i dette området tidligere, slik søknaden er begrunnet med. Tidligere gitte tillatelser til fortetting er gitt med hjemmel i reguleringsplanen som nå er opphevet.
- Aldrende stikkledninger til gbr 423/182 går over Byklums eiendom. Byklum anfører at det blir urimelig ulempe om hans eiendom må graves opp for fremføring av private rør og ledninger. Byklum har informert hjemmelshaver i gbr 423/182 at det vil være naturlig at det avsettes en trasse over deres egen eiendom (419/161) for deres egne rør for fremtidig bruk. Byklum motsetter seg ulempen ved at flere boenheter kobler seg til de aldrende rørene som p.t. krysser under Byklums hage (fra FV. Årosveien til Hølleveien 143B).
- Det spørres om terrenget skal fylles opp for å presse ned husets gjennomsnittshøyde.
- Tiltaket vil medføre ulemper for nabo i form av:
 - Vesentlig mer innsyn til uteplass, særlig fra takterrasse og vinduer mot nord.
 - Helsemessig ulempe ifm ca 30m lang innkjørsel 2,5 meter fra soverom til hovedbolig og sekundærbolig. Innkjørselen ligger i nabogrensen. Hvor skal snøen plasseres vinterstid?
 - Omsøkte høyde er til sjanse
 - Flatt tak i stor høyde reduserer lysinnfall og gir skyggevirkninger
 - Bortfall av mulighet for solkraftproduksjon
 - Tiltaket vil redusere verdien av Byklums bolig

Avslutningsvis anføres det at Byklum først ble presentert planer om en lav pensjonistbolig på ett plan. Forelagt prosjekt avviker vesentlig fra dette og fremstår maksimert i alle retninger. Videre opplyses det at Holmen (tiltakshaver) ikke eier tomten, den eies av Hanne Berntsen og Audun Øvrebø (Jan Erik Bentsen står p.t. oppført som eier i grunnboken) som bor på gbr 423/161 og som har økonomisk interesse i at eiendommen kan bebygges.

Ansvarlig søker har kommentert nabomerknadene:

- Avstand blir 4 meter for alle grenser. Der bygget er plassert nærmere nabobygg enn 8 meter skal tiltaket brannsikres. Skisser utarbeidet av Byklum som viser høyder fremstår misvisende. Søker har engasjert Landmåler til å innmåle høyder.
- Tiltaket har lavere takvinkel enn 6 grader og er flatt.
- Høyder er redusert etter mottatte merknader, mønehøyde (Byggesaksenheten legger til grunn at det menes "gesimshøyde") er nå maks på cote +21,9, innvendig romhøyde er redusert og bygget er krympet for å imøtekomme 4 meters grensen fra naboer.
- Kenneth Holmen har kjøpsrettigheter og er tiltakshaver.
- Byklum peker på at deres utleiedel får 2,5 meter fra grensen. Dette er fordi Byklums bolig er plassert nærmere grensen enn 4 meter. Byklum har god plass på stor tomt.
- Byklum peker på at omsøkte tiltak blir omtrent dobbelt så høyt som Byklums garasje som er innredet med loft og at takterrassen kommer i overkant av loftsvinduer. Søker mener Byklums skisser er misvisende. Opprisset nedenfor viser høyder. (Byklum eier nr. 35)



- Søker mener omsøkte tiltak føyer seg inn i rekken av boliger langs Daleheia på en god måte. Det er viktig for estetikk og volum at øverste plan er en mindre del av bygget og også mindre enn fotavtrykket. Ved å redusere høyder og størrelser slik siste versjon viser, mener søker å ha imøtekommet merknader så langt det lar seg gjøre.

Merknader fra Håvard Sklett Larsen, gnr. 419 bnr 364:

- Høyder: Larsen mener bygget fremstår for høyt. Han mener det fallende terrenget tilsier at omsøkte bolig skal ha lavere høyde enn hans planlagte bolig på nabotomta. Omsøkte (opprinnelige) høyde på Cote 22,4 fremstår for høyt. Larsen mener tiltaket bør senkes, evt. droppe takterrasse og 3 etasje. Dersom takterrasse og tredje etasje hadde blitt fjernet, ville tiltaket passet bedre inn i forhold til høyder på omkringliggende bebyggelse.
- Takterrasse og flatt tak: Larsen er ikke kjent med at det er gitt tillatelse til takterrasse i området. Takterrasse er negativt for naboer hva gjelder innsyn, støy, samt at det spiller inn på den totale høyden på boligen. Tillatelse til takterrasse vil skape presedens.
- Ruvende bygg: Larsen mener bygget er ruvende med tre etasjer, plassert med 4 meters avstand til alle nabogrenser.
- Adresse: Det stilles spørsmål til om tiltakseiendommen gbr 429/161 allerede er

tildelt adresse.

Søkers kommentar til Larsens merknader:

- Høyder: Tiltaket er senket fra cote 22,4 m til 21,9 meter
- Takterrasse: Søker mener tiltaket kan ha flatt tak og at deler av taket bør kunne benyttes til uteoppholdsareal over hovedetasjen.
- Adresse: Kommunen har p.t. ikke tildelt eiendommen adresse. Søkers oppgitte adresse for tiltakseiendommen er basert på at det er nærliggende å tro at dette blir fremtidig adresse.

Plan- og bygningssjefens kommentarer til protester:

Nabomerknader går på forhold som er relevante for vurdering av dispensasjon fra plankravet. Dette gjelder plassering på tomte, høyder, etasjetall og utforming.

Byggesaksenheten registrerer at tiltaket er justert noe etter merknader fra naboer. Maksimal gesimshøyde er justert fra cote 22,4m til 21,9meter. Dette er i hovedsak gjort ved å redusere innvendig romhøyde.

Utover dette opprettholdes flat takform, takterrasse, etasjeantall, plassering av innkjøring og plassering av boligen med 4 meters avstand til alle nabogrenser. Disse forholdene drøftes videre i dispensasjonsvurderingene.

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:

I denne saken har det ikke vært behov for samordning med øvrig myndighet.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med § 2 plankravet i kommuneplan for Søgne kommune og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Dispensasjonsgrunnlaget:

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 må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i lovens § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Søknad om dispensasjon fra § 2 Plankravet:

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen (kommunedelplanen) er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og bl. a. få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø ved at saken imøtekommes, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv. Gjennom reguleringsplan kan krav til utnyttelse, byggehøyder, volum, byggegrenser, utforming o.l. fastsettes.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra § 2 plankravet for oppføring av omsøkte bolig.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at tiltaket ikke innebærer vesentlige endringer. Tomta er allerede fradelt og dette er et rolig strøk med etablerte fasiliteter som lekeplass, VA og vei. Det er nært til buss, barnehage, skole og sentrumsfunksjoner, badestrand og turområder. Det vises til at det er gitt byggetillatelse med dispensasjoner til nabotomta i syd. Tiltaket er videre plassert med 4 meters avstand til alle nabogrenser, tilpasset takform til nylig godkjent nabobygg, og at bygget fremstår som mindre ruvet med en samlet bygningskropp.

Etter at kommunen varslet avslag på søknaden, som i stor grad er begrunnet med en vurdering om at eiendommen ikke er fradelt som boligtomt, men som tilleggsparsell til gnr 423 bnr 182 og at eiendommen syntes uegnet til bebyggelse av dette omfang, er dispensasjonssøknaden supplert med ytterligere opplysninger:

Søker fastholder at eiendommen er en selvstendig tomt som egner seg til bebyggelse. Det vises til at eiendommen omfattes av kommuneplanens boligformål. Det vises videre til byggesak BYGG-20/01198 som gjelder dispensasjon fra plankravet for oppføring av bolig og garasje på nabotomta Daleheia 33 (Håvard Sklett Larsen). Dette gjelder også fortetting på fradelt tomt og denne dispensasjonen er gitt februar 2021.

Det vises til en kommentar i byggesaken for Daleheia 33 at «området er ferdig utbygd». Senere fikk tiltakshaver en presisering fra den aktuelle saksbehandler at formuleringen «ferdig utbygd» er ment at «området generelt fremstår som ferdig utbygd. Det betyr ikke at alle tomter er bebygget. Søker mener dette også er et argument for å dispensere fra plankravet, ettersom det er lite behov for å regulere. Dette må også gjelde på tiltakseiendommen som er en eldre ubebygget eiendom.

Søker mener det er gjort betydelig fortetting i området i senere år:



Kartet ovenfor (innsendt ved søknad), viser fortetting i nærmeste strøk. Det indikerer presedens for fortetting i denne saken.

Det vises til at nabotomta Daleheia 33b ble fradelt 23.11.2016. Ved fradelingen ble grensene satt to meter fra husveggen slik at det skulle bli plass til en bolig som ligger fire meter fra grensen til avgivereiendommen. De to boligene ligger bare 6

meter fra hverandre. Terrassen ligger helt inntil nabogrensen til det eksisterende huset eiendommen engang tilhørte, og garasjen ligger en meter fra den nyetablerte eiendommen.

Søker stiller spørsmål til vurderingen om at omsøkte eiendom er mindre egnet enn nabotomta. Omsøkte tiltak er plassert 6,5 meter fra huset på Daleheia 35. Av andre boliger som er oppført i nyere tid, på tilsvarende tomter, tett opp mot grensene kan det pekes på Hølleveien 143A- 143C, Hølleveien 157C og Hølleveien 173A-E. Disse tomtene ble heller ikke vurdert som lite egnet for boligbebyggelse. Det oppleves som urimelig forskjellsbehandling hvis denne eiendommen ikke kan bebygges.

Ved søknad om dispensasjon fra plankravet, søkes det om ny bruk av tomta til selvstendig boligtomt – fra tilleggsareal, som den ble fradelt til. Da arealet er liggende på baksiden av hovedhuset, parsellen tilhørere, vurderes eiendommen å ha større tilknytning til Daleheia. Denne eiendommen føyer seg naturlig inn som fortettingstomt i tråd med senere praksis i området. Det menes at eiendommens størrelse er egnet og tilsvarende lik andre fortettingstomter. Boligen er for øvrig brannprosjektert der det er avstander mindre enn 8 meter mot nabobygg. Avstand til skole er ca. 500 meter, barnehage er plassert 300meter i fra og tomta er solrik, sentrumsnær og lett å opparbeide.

Det bes om at det legges vekt på at fortetting bør skje i dette sentrale området og at det er behov for fortetting i området.

Tiltakshaver har supplert søknaden og anfører at da bygget er plassert 4 meter fra nabogrensene, skal det et avslag være basert på avgjørende grunner som taler mot og at ulempene for naboeiendommer eller omkringliggende miljø må være betydelige. Det understrekes at situasjonskartet er noe misvisende da det viser 6 meters avstand til en støttemur i terreng på Daleheia 33b. Tiltaket er imidlertid plassert 8 meter fra boligen. Å be bygge disse to eiendommene vil gi felles nytte, og et større planert uteområdet.

Bebyggelse i vest er plassert nærmere enn 8 meter grunnet tilbygg på nordsiden. Denne siden av huset er en bakgård og kun til bruk for klestørk og søppeldunker. Eiendommens garasje har takterasse med levegg med halvtak beliggende i nabogrensa. Denne naboen er eier av tiltakseiendommen og ønsker tiltaket velkommen.

Nabohuset mot nord (Byklum) ligger ca. 2,5 meter fra grensa, i tillegg er det en garasje plassert en meter fra grensa. Eier av tiltakseiendommen aksepterte plassering av bolig og garasje på Byklums tomt da dette ble oppført. Det bemerkes videre at naboens tilgrensende uteområdet ikke benyttes som uteområde, og det eneste vinduet i huset som påvirkes av tiltaket er vinduet i vaskerommet.

Tiltakshaver anfører at tiltakseiendommen ble fradelt i 1974, samtidig med de to nabotomtene i forbindelse med etablering av boligområdet i Daleheia. Tomtene grenser mot de tre naboene i vest, Hølleveien 143, 145 og 149. i etterkant har eierne av Hølleveien 143 og 149 bygd ut sine tomter.

Videre legger han vekt på at ny kommuneplan slår fast at aksene Tangvall- Høllen – Åros er et av områdene som skal prioriteres for fortetting og økt utnyttelse. Denne eiendommen ligger midt i denne aksene. Det vises igjen til flere fortettinger innenfor området.

Som tilsvaret til kommunens vurdering om at boligen blir «klemt inn» og at det er uheldig for omgivelsene, har tiltakshaver undersøkt nyere fortettingssaker i området, påpeker at kommunen har tillatt fortetting nærmere eksisterende boliger enn 8 meter og også nærmere nabogrenser enn 4 meter. (Det vises til eksempler

oppgitt i nabomerknaden.) Det er med andre ord tett flere steder og husene i Daleheia ligger som perler på ei snor, der omsøkte tiltak vil føye seg naturlig inn.

Tiltakshaver mener kommunen er en ja-lov og at kommunen skal gi tillatelse der det ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Tiltakshaver mener kommunen har slått fast at eiendommen er stor nok for bolig og at boligen overholder avstandskrav til grenser som stilles i loven. Kommunen kan dermed utøve skjønn vedrørende plassering og høyde. Tiltakshaver mener ingen naboer vil oppleve betydelige ulemper med tiltaket, også sett i sammenheng med tidligere tillatelser. Tiltakshaver konkluderer med at søknaden ikke bryter med kravene i loven og at tillatelse skal gis, jf. pbl § 29-34. Tiltakshaver mener avslag i denne saken vil være forskjellsbehandling.

Det bemerkes avslutningsvis at kommunen ikke vurderte det nødvendig å kreve reguleringsplan når nabotomten, Daleheia 33b, ble fradelt (2016) eller søkt bebygget (2021) selv om de var kjent med planer om å bygge tiltakseiendommen. Tiltakshaver viser til at ingeniørvesenet har gitt avkjøringstillatelse, VA-anlegg ligger like i tomtegrensa, fortetting ligger i et av Søgnes to prioriteringsområder. Tiltakshaver mener vilkårene etter pbl § 19-2 er oppfylt.

Byggesaksenhetens vurdering:

Med bakgrunn i eiendommens godkjente bruk som tillegg til gbr 423 bnr 182, legger byggesaksenheten til grunn at tiltaket gjelder fortetting med en ny boenhet i området. I tillegg vurderer byggesaksenheten at hensyn knyttet til kvaliteter på utforming av gode uteoppholdsarealer (både på tiltakseiendom og naboeiendommer), arkitektonisk tilpasning til området og høyder utfordres i denne saken. Dette er hensyn av betydning i plankravet. Det vurderes at disse forholdene har størst innvirkning på naboeiendommene i nord og vest. I tillegg vurderes det at eiendommen som søkes bebygget ikke har kapasitet til omsøkte tiltak.

I dispensasjonssøknaden og kommentar til nabomerknader, legges det stor vekt på at eiendommen allerede er fradelt, at området avsatt til boligformål i kommuneplanen, at området er fortettet i den senere tid og at kommunen har et uttalt ønske om fortetting i dette området. Det trekkes særlig fram at Daleheia 33 ble fradelt så sent som i 2016 og at andre fortettingsprosjekter, på samme måte som omsøkte tiltak, utfordrer avstandskrav til nabobebyggelse.

Byggesaksenheten er av den klare oppfatning at dette ikke kan tillegges vekt. Angjeldende eiendom er ikke en selvstendig boligtomt, slik Daleheia 33 ble fradelt til. Tiltakseiendommen er fradelt som tilleggsparsell til den eiendommen som nå ønsker å selge denne parsellen. Dette kommer klart fram av fradelingsvedtaket. Ved fradeling ble det heller ikke vurdert hverken adkomst eller muligheter for vann og avløp, fasiliteter som er påkrevd ved opprettelse av nye boligeiendommer. Tiltakseiendommen hører naturlig til som en tilleggsparsell til gbr 423/182.

For å rette på dette, er det ved søknad om dispensasjon fra plankravet også søkt bruksendring av eiendommen fra etablert bruk «tilleggsparsell» til «selvstendig boligeiendom». Byggesaksenheten må vurdere dispensasjonssøknaden i lys av ny, ønsket bruk av eiendommen. I det er det sentralt å vurdere eiendommens egnethet som selvstendig boligtomt for omsøkte tiltak, samt vurdere om ny bruk av eiendommen endrer naboeiendommers egnethet til sitt etablerte formål. I denne vurderingen legger byggesaksenheten stor vekt på at naboen i vest og sør har boligbebyggelse nærmere tiltakseiendommen enn 4 meter og at deres utearealer blir forringet.

Naboen i nord (Byklum) har bolighus plassert 2,5 meter fra tiltakseiendommen, og garasje med innredet loft plassert 1 meter fra tiltakseiendommen. Naboen i vest (selger av tiltakseiendommen) har boligtilbygg (garasje med takterrasse og levegg) i nabogrensen og ellers et annet tilbygg nær nabogrensen. Byggesaksenheten vurderer at tiltakseiendommen er godt egnet som tilleggsdel til gbr 423/182 og at det er uproblematisk at eiendomsgrensen mellom hoved parsell og tilleggsareal er lagt tett på bolighuset. I dag ville man imidlertid løst en slik fradeling med krav om sammenføring, men det var det ikke praksis for i 1974.

Som boligtomt stiller saken seg annerledes. Tiltakshaver anfører at byggesaksenheten har bekreftet at eiendommen er stor nok for bolig. Til det vil vi presisere at i seg selv er eiendommen stor nok, selv om den er betydelig mindre enn nærliggende eiendommer. Den vurderes imidlertid ikke å være stor nok for *omsøkte* tiltak. Omsøkte tiltak legger beslag på hele arealet innenfor 4 meters grensen fra naboeiendommer og stekker seg også opp over tre plan. På den måten blir uteoppholdsarealet lagt på restarealet rundt boligen. I tillegg er det lagt utearealer på takterrasse. Byggesaksenheten stiller seg også noe undrende til funksjonaliteten av utkjørselen fra garasjen, som svinger brått langs nabogrensen.

Byggesaksenheten vurderer at tiltaket i større grad skulle tatt hensyn til etablert bebyggelse ved plassering i forhold til eksisterende boligbebyggelse. Dette for å opprettholde kvaliteter på de tilgrensende eiendommene. Det må legges til grunn at hjemmelshaver selv har noe ansvar for at nabobebyggelse er oppført nær eiendomsgrensene til tiltakseiendommen. Med de ulemper som tiltaket påfører naboens «buffer-sone», legger byggesaksenheten mindre vekt på at tiltaket kan brannsikres.

I tillegg vurderes takterrassen som fremmed i området. Denne vil også gi naboene økt innsyn til sine uteplasser. Byggehøyder vurderes også som uheldig, dette blir ytterligere uheldig ved flat takform. Flat takform i full høyde, sett i sammenheng med den tradisjonelle saltaksbebyggelsen i området, vil få tiltaket til å fremstå som ruvende. Det er av mindre betydning at naboeiendommen er godkjent med flatt tak.

Samlet sett vurderer byggesaksenheten at tomten ikke er egnet for omsøkte tiltak. Hensynet bak plankravet, særlig knyttet til omgivelsestilpasning, byggehøyder, utforming og plassering vurderes å bli vesentlig tilsidesatt. Fordelene som oppnås for tiltakshaver, vurderes å ikke være større enn de ulemper som følger av tiltakets brudd med arkitektonisk utforming, visuelle fremtoning, forringet kvalitet på naboeiendommer og lave kvalitet på uteoppholdsarealer på tiltakseiendommen. Det kan heller ikke legges vekt på kommunens ønske om fortetting i området, da tiltaket syntes lite tilpasset kapasiteten på eiendommen og påfølgende konsekvenser på nærmeste omgivelser.

Det må også legges til at byggesaksenheten er uenig med tiltakshaver at fradeling- og byggesaken på Daleheia 33b skal ha betydning for denne saken. Daleheia 33b ble fradelt på et tidspunkt der reguleringsplanen fortsatt var gjeldende, og byggesøknaden kom inn få år etter fradelingstillatelse var gitt. Plangrunnlaget var vesentlig forskjellig. Byggesaksenheten kan ikke se at det er brudd på likebehandlingsprinsippet.

Konklusjon:

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er ikke klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) foreligger ikke. Det gis avslag på søknad om dispensasjon fra § 2 Plankravet i kommuneplanen for omsøkte tiltak.

Avsluttende bemerkninger:

Det bemerkes at det ikke er søkt spesifikt om tiltak i nabogrensen. Tiltak som fyllinger/murer/planering nær eller i nabogrensen kan være i strid med plan og bygningsloven § 29-4. Uten nabosamtykke, må det søkes dispensasjon.

Gebyr

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 fortetting	5067	30 500
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		31 500

Gebyr ettersendes tiltakshaver: Kenneth Holmen, Frøyslandsveien 28, 4641 Søgne

Gyldighet:

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller vedtaket bort, jfr. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Har du/dere spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på tlf. 91161240 eller på e-post elin.pettersen@kristiansand.kommune.no

Med hilsen

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Fagleder byggesak

Arne Kjell Brunnes
Leder/virksomhetsleder

Vedlegg:

D-1 Situasjonsplan.pdf

E- Tegninger Daleheia 33 C-01.07.2021 revidert etter merknader.pdf

Kopi til:

Kjetil Byklum

Håvard Sklett Kleiven

Audun Hinna Øvrebø

Kenneth Holmen

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.

