

ARKITRE EIENDOM AS
Øksa 2
4515 MANDAL



Kristiansand
kommune

Vår ref.:
BYGG-21/03247-9
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
10.02.2022

Eid 120, rammetillatelse og midlertidig dispensasjon til bruksendring og ombygging

Eiendom (gnr/bnr): 442 / 90
Ansvarlig søker: ARKITRE EIENDOM AS
Tiltakshaver: Jan Erland Wathne

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

Søknad mottatt 11.10.2021 og 16.11 2021, omhandler søknad om dispensasjon til bruksendring og ombygging av lagerbygg/verksted.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-3, gis det midlertidig dispensasjon frem til 3 februar 2028 (6 år) til bruksendringen. Etter den tid faller tillatelsen bort og det må enten søkes om dispensasjon til videre bruk eller tilbakeføring av lokaler til opprinnelig formål.

Det gis også rammetillatelse til ombygging av bygget som vist på tegninger mottatt 11.10.2021 (dette i medhold av plan- og bygningslovens §§20-1,20-2 og 20-3.)

Søker ønsker å bo i nærheten av arbeidsplassen som er verkstedet. Bygget er i matrikkelen registrert som «259-Annen landbrukseiendom» og inngår ikke i drift av jordbruksarealer, men fungerer som lager og verksted. Fra før står det et åpent garasjebygg på tomte som kan fungere som lager for maskiner og utstyr.

Vilkår

Et vilkår for å få dispensasjon er at vann- og avløpet blir godkjent av ingeniørvesenet og at nødvendig dokumentasjon på godkjenning sendes inn ved søknad om igangsettingstillatelse.

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 søknaden og gårdshistorikken:

Søknad om bruksendring ble mottatt 11. 10 2021 og med supplerende søknad om dispensasjon mottatt 16.11.2021.

Uttalelse fra parkvesenet forelå 10.01.2021 og etter en intern drøfting med parkvesenet, ble vi enige om å kunne gi en midlertidig dispensasjon til bruksendringen.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvarteret,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
48051631

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529



Tillatelse til oppføring av driftsbygningen ble gitt i 2013. Den gang ble det samtidig gitt avkjørselstillatelse og tillatelsen ble anbefalt av

landbruksmyndigheter som mente driftsbygningen var nødvendig for skogsdriften – senere er det meste av skogsdriften/arealer solgt som tilleggsareal til naboeiendommer.

Bruksendringen vil gi et bruksareal på 65m².
Ifølge matrikkelen gir hele bygget et BYA på 115m².

Grunneiere av bygget (datter av tiltakshaver) har gitt fullmakt til bruksendring av bygget i skriv/fullmakt datert 18. oktober 2021.

Byggetomten og området i sin helhet

Den omsøkte eiendommen ligger helt inntil kommunegrensen for Mandal kommune og ca. 120m fra sjøen. Gjennom årenes løp har eiendommen blitt fradelt flere ganger, først ble hovedhuset fradelt med 5 mål, deretter omsøkt areal med 2,5 mål. Skogen som var grunnlag for gårdsdriften ble deretter solgt som tilleggsareal til nabogården. Eiendommen er derfor ikke knyttet til gårdsdrift i dag, og tiltakshaver har overført eiendommene (driftsbygning og boligtomt) til sin datter. Tiltakshaver vil gjerne bo i området hvor han har opparbeidet et lite verksted.

Eiendommen grenser til et våtmarksområde som har mange viktige funksjoner i forhold til økosystemet. Blant annet demper våtmark virkningen av flom, de lagrer karboner og kan ha en rensende effekt på avfall fra jordbruk. Ofte finner man flere rødlistede plantearter i våtmarksområder.

Våtmarksområdet egner seg ikke til dyrking, men er en viktig naturressurs som ikke må utsettes for store inngrep. Det er derfor en forutsetning at vann- og avløp i boligen ikke bidrar til å forurense våtmarksområdet eller myren som det heter på folkemunne.

Gjeldende plangrunnlag:

Området er uregulert, men avsatt til landbruksformål i kommunedelplanen for Søgne. Planen ble vedtatt 28.02.2019.

Omsøkt bruksendring er i strid med formålet kommunedelplanen.

Avkjørsel:

Bruksendringen vil ikke påvirke avkjørsel eller parkering da tomten er på 2,5 mål og har både avkjørsel og avsatt store arealer til parkering.

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.

Vi har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 11.10.2021 til grunn for vår vurdering av byggets tilpasning til omgivelser. Bygget vil hovedsakelig fremstå som en driftsbygning til landbruk, men kombinert med bolig og lagerbygg. Bygget fremstår som det det er og er godt tilpasset området.

Kommer tiltaket i konflikt 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 bruksendringen skaper konflikt med naturmangfoldet i dette området.

Vi mener tiltaket ikke vil skape ubalanse i våtmarksområder så lenge vann- og avløpssystemet ikke bidrar til forurensning.

Uttalelser fra annen myndighet:

Søknaden har vært forelagt Kristiansand kommunes parkvesen, som uttaler følgende i mail datert 10.01.2022:

«Saken gjelder bruksendring på del av bygg på gnr. 442, bnr. 90. Bygningen er registrert i matrikkelen som landbruksbygning. 442/90 er en liten eiendom som det ikke lenger er landbruksdrift på, men den grenser inntil dyrka mark. Etablering av boligeiendommer tett på dyrka mark kan være problematisk. Landbruksdrift kan medføre støy- og luktulemper. Parkvesenet har ikke merknader utover dette».

Byggesaksavdelingen har foreslått å gi en midlertidig brukstillatelse siden bygningen allerede er oppført og det er hensiktsmessig at folk bor i området for å ivareta drift og vedlikehold av bygningene som i dag består av et gammelt sagverk (bygget rundt 1940) og den nye driftsbygningen.

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser krav om 2 parkeringsplasser pluss parkering for de som jobber i verkstedet. Disse skal opparbeides, og merkes med skilt «gjesteparkering» før tiltaket tas i bruk.

VA-tilkobling:

Det forutsettes at det er avklart med KIV-Vann og avløp v/ avd. for abonnement angående vann, spillvann, overvann, sprinklervann, slokkevann etc. for tiltaket. Dette gjelder både nybygg, tilbygg, påbygg, ombygging, riving, etc. hvor tiltaket omfatter vann og avløp.

For bygninger med vann og avløpsinstallasjoner som ikke skal tilknyttes det offentlige vann- og avløpsanlegget må By- og samfunnsenheten kontaktes.

Det forutsettes at tilkobling til vann- og avløpsledning er godkjent av ingeniørvesenet, avd. abonnement, før det gis igangsettingstillatelse, jf. Pbl §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon

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.

Ansvarlig søker begrunner søknad om dispensasjon med følgende:

Vi har fremmet en søknad om å kunne benytte en del av eksisterende lager/verksted til boligformål. Viser til søknaden i sin helhet. Kommunen har ved tilbakemelding av 13.10.2021 opplyst at det må fremmes en søknad om dispensasjon fra arealdelen i kommuneplanen, hvor det opplyses at formålet er LNF. Vi tillater oss herved å fremme en søknad i tråd med kommunens ønske.

Den eksisterende bygningen ligger på stedet i dag og er i bruk som lager/snekkerverksted. Tiltakshaver har ikke behov for hele bygget til sine formål og ønsker å tilrettelegge for en mindre leilighet i bygget. Det vil bli i den østre delen at leiligheten etableres. Bygget ligger med flere bygg foran mot sjøen, hvor det er bygningsmasse både foran og langs sjøen. Det er båthus, havn og hytter langs veien videre utover.

Så vidt vi kan se er det ingen sterke interesser på stedet verken i forhold til landbruk eller friluftsliv. Naturmessig ligger bygget i umiddelbar nærhet til et våtmarksområde, bygget ligger lavt i terrenget og vil ikke være i konflikt i forhold til innsyn sett fra verken sjøen eller omgivelsene rundt.

Vi kan ikke se de store konfliktene i forhold til arealbruken på stedet og mener det er grunnlag for å gi en dispensasjon for en bruksendring av del av eksisterende bygg.

Tiltakshaver skriver følgende i søknad datert 21.09.2021:

«Da jeg ikke har bruk for mer enn halve verkstedet til min bedrift søker jeg om å få lov til å omdisponere dette (halve) arealet til boligformål. Da kan jeg ha arbeidet og bosted på samme adresse. Dette ville være praktisk for min del»

Hensynet bak bestemmelser:

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.

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.

Omsøkt bruksendring skal etableres i et bygg som ikke lenger er knyttet til produksjonsarealer for landbruk. Eiendommen er adskilt fra landbruksarealer og fungerer som lager-, verksted - og parkeringsareal. Eiendommen bidrar heller ikke til drift av landbruksarealer siden alt skogsareal er solgt til nabogården som tilleggsareal og driftes ikke lenger av omsøkt eiendom.

En midlertidig dispensasjon vil i dette tilfelle gi tiltakshaver en mulighet til å drive verksted og holde eiendommen vedlike i 6 år. Saken skiller seg noe fra andre boligprosjekter siden eiendommen allerede er bebyggt med to bygg.

En permanent bolig vil avhenge av om det kan gis ny dispensasjon om 6 år og det må da foretas en konkret vurdering i forhold den tid`s situasjon.

Fordelen med aktuell dispensasjon er at et relativt nyoppført bygg vil bli ivarettatt og vedlikeholdt selv om det ikke lenger er knyttet til skogsdrift. Hensynet bak bestemmelser anses ikke som tilsidesatt da dette arealet ikke lenger inngår i landbruksdriften.

Presedens

En tillatelse i dette tilfellet vil kunne gi øvrige beboere en forventning om tilsvarende utvidelse av boenheter i driftsbygninger. Dette kan gi uheldige føringer, men hver sak må vurderes helt konkret og være sammenlignbare for å skape presedens. I dette tilfellet er det en del forhold tilbake i tid som allerede har gitt føringer, det betyr ikke at disse nødvendigvis kan overføres andre.

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 § 19-3 foreligger.

Som vilkår er satt at vann- og avløp må være godkjent av forurensningsmyndigheter.

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. Dokumentasjon på godkjent tilkobling til VA-anlegg og eller godkjent renseanlegg for avløp av vann og avløp.
3. Ansvar i forbindelse med ombyggingen

Det påpekes at rammetillatelsen opphører om godkjenning på vann og avløp ikke forelegges.

Det minnes i tillegg om at søknad om arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal sendes ingeniørvesenet. Meldingen skal godkjennes av ingeniørvesenet, avd. abonnent. Kopi av godkjent søknad for utvendig og innvendig VA skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse for å vise at krav i pbl §§ 27-1 og 27-2 er oppfylt.

Gyldighet:

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl. § 21-9. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene søkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Igangsettingstillatelse må være behandlet innen 3 års fristen for rammetillatelse går ut. Det bør derfor sendes inn søknad om IG i god tid (minst 3mnd) før tillatelsen utgår.

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	5067	17 000
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		18 000

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Har dere spørsmål

Om noe er uklart kan det gjøres henvendelse til saksbehandler på mobil +47 480 51 631 eller +47 38 04 11 30 eller på mail: tone.skajaa.rye@kristiansand.kommune.no

Vedlegg:
Avkjørselstillatelse 2013
Lagerbygning vedtak 2013
Tegninger og situasjonskart
Uttalelse fra landbruksmynd 2013

Med hilsen

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Avdelingsleder byggesak

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi til:
Jan Erland Wathne

Du kan klage på vedtaket

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.

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 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.

Klagen sendes til:

Kristiansand kommune, Postboks 4, 4685 Nodeland, eventuelt på mail

post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Husk å henvis til saksnummeret.