



Kristiansand
kommune

MOLO CONSULTING AS
c/o Fredrik BakkevoldTjønnelia 106
4640 SØGNE

Vår ref.:
BYGG-22/01958-9
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
21.10.2022

Hølleveien 14 - GB 472/17 - Dispensasjonsbehandling - riving av låve - oppføring av bygg til kombinert bruk

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 472 / 17 / 0 / 0
Ansvarlig søker: MOLO CONSULTING AS
Tiltakshaver: Kai Arne Martinson

Vedtak

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

Søknaden omfatter riving av dagens låve og oppføring av nytt tilbygg til våningshus.

I medhold av plan- og bygningslovens (PBL) § 19-2 gis dispensasjon fra formål i detaljreguleringsplan og kommunedelplan.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Vilkårene i Agder Fylkeskommunes vedtak skal etterkommes.
- Bygningens hoveddel skal være driftsbygning, og skal ikke fremstå som bygg med to utleieleiligheter.
- Bygget kan kun inneholde én utleiedel på inntil 80 m² BRA. Før det kan gis tillatelse til oppføring av nytt tilbygg, må det foreligge oppdaterte tegninger.

Søknadens dispensasjonsforhold:

Det søkes om riving av eksisterende låve – og oppføring av tilbygg til bolig. Tilbygget omsøkes med boligareal i hele 2. etasje, samt i deler av 1. etasje. Det opplyses at det skal være en utleiedel, samt en del som vil bli benyttet som tilbygg til eksisterende bolig.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
97990338

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Riving av låve er ikke avhengig av dispensasjon, slik at det kun er nyoppføring av bygget som omtales som tiltaket videre i denne saksbehandlingen.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra LNF-formålet i kommunedelplanen for Søgne, samt fra sikringssone nedslagsfelt til Søgneelva i samme plan. Videre fra formålet veigrunn – tekniske anlegg, og byggegrense mot vei, i planen Detaljreguleringsplan for Fv. 456 Hølleveien.

Tiltaket er omsøkt nærmere nabogrensen enn 4 meter, det er derfor innhentet samtykke fra den aktuelle naboeiendommen; GB 472/10. Erklæringen er datert 13.06.2022, og tillater at det bygges 0,9 meter fra felles grense. Levegg tillates oppført helt inn til nabogrensen.

Ifølge PBL § 29-4 tredje ledd punkt a. kan kommunen godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke.

For saker som kan behandles etter tredje ledd er det lagt opp til en forenklet godkjenningsordning slik at man slipper å gå veien om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Bebyggelse nær jordbruksarealer innebærer en risiko for konflikter mellom jordbruksinteresser og andre interesser i form av støv, støy og lukt fra landbruksdriften. Bestemmelsen er satt for å unngå slike konflikter, og det er generelt sett viktig at det opprettholdes sikre og gode buffersoner mellom jordbruksarealer og ny bebyggelse for å forebygge konflikter mellom landbruksinteresser og andre interesser. Da det allerede står en bolig her, og det settes vilkår om at hoveddelen av det nye bygget skal benyttes til landbruksformål, finner vi ikke at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra bestemmelsen om avstand til jordbruksareal i drift.

Spesielle forhold:

Samtidig med at det er søkt om dispensasjon, er det søkt om rammetillatelse for både riving og nyoppføring. Da dispensasjonen ikke innvilges i sin helhet, behandles dispensasjon og rammetillatelse hver for seg. Før det kan gis rammetillatelse for nyoppføring, må det utarbeides nye tegninger for tiltaket i tråd med vilkårene i dette vedtaket.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Søgne, vedtatt 28.02.2019, hvor den er avsatt til LNF-formål. Etter kommunesammenslåingen, gjelder kommuneplanen for Søgne som kommunedelplan fram til felles kommuneplan er vedtatt for det som nå er Kristiansand kommune. Det aktuelle området av eiendommen ligger også innenfor sikringssone nedslagsfelt Søgneelva.

Det følger av planbestemmelsernes § 1 at vedtatte reguleringsplaner fortsatt skal gjelde, og ved eventuell motstrid går de foran kommunedelplanens arealdel. Av samme bestemmelse fremgår det at der det ikke foreligger motstrid gjelder kommunedelplanens bestemmelser for regulerings- og bebyggelsesplaner som ikke har bestemmelser om tilsvarende.

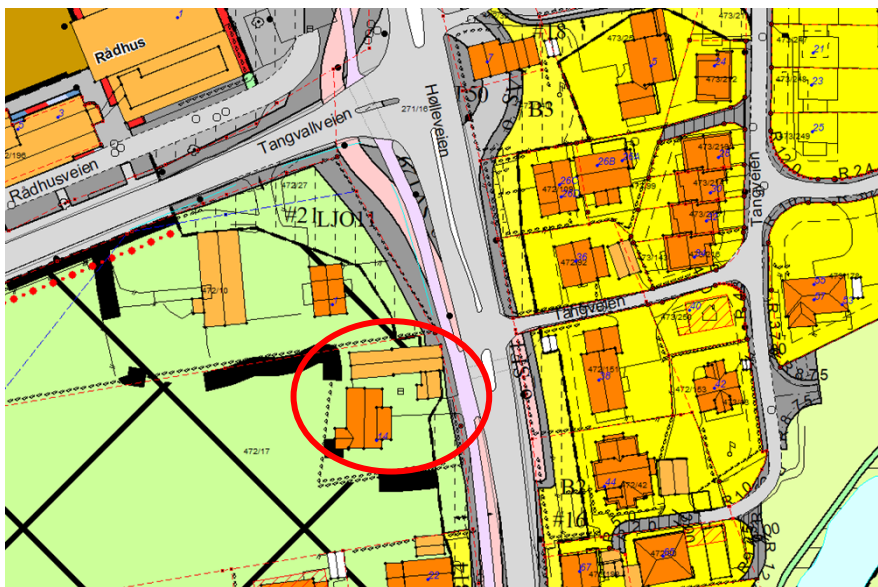
En liten del av eiendommen ligger videre innenfor område avsatt til annen veigrunn – tekniske anlegg- i planen *Detaljregulering for del av Hølleveien - Tangvall til Stauslandsveien*. Planen ble vedtatt den 26.09.2019.

Relevante bestemmelser i reguleringsplanen:

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, nr.2)

3.1 Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)

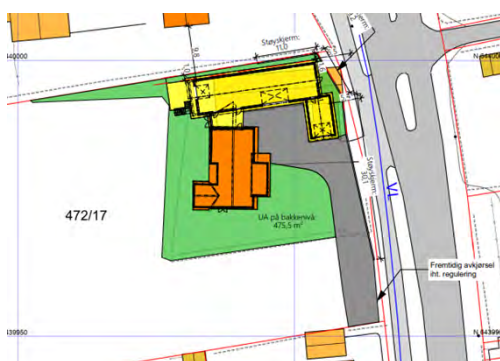
Innenfor området tillates oppført nødvendige tiltak for bygging, drift og vedlikehold av veganlegget. Arealet kan blant annet benyttes til følgende formål: Venteareal for buss med lehus, belysning, vegteknisk infrastruktur, murer, trapp, rekkverk, stabiliserende tiltak, transportareal, støyskjermer, grøfter, jf. plan og bygningsloven §12-7 nr 2.



Området med gjeldende planer.



Skråfoto av området.



Situasjonskart og perspektivtegning.

Naturmangfoldloven:

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving 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.

Merknader fra nabo:

I utgangspunktet forelå det merknad fra nabo, men tiltakshaver og nabo er kommet til enighet ved at det er utarbeidet en privat avtale. Nabo har signert avtale om bygging nærmere grensen enn 4 meter, og vi anser derfor merknaden som imøtekommet.

Uttalelser fra annen myndighet:

Agder Fylkeskommune har den 13.07.2022, og med hjemmel i vegloven, gitt dispensasjon fra byggegrensa mot fv. 456 for tiltaket. Vedtaket er gitt på enkelte vilkår, og det settes som vilkår for denne dispensasjonen at disse skal innfris.

Det foreligger uttalelse fra landbruksenheten i Kristiansand kommune, som frarår at det innvilges dispensasjon:

«Med 30 dekar fulldyrka jord vil det gå an å drive landbruk på eiendommen, og det vil være nødvendig med en driftsbygning for å oppbevare redskap mm. Leiligheter er ikke i tråd med LNF-formålet.

Hvis driftsbygningen bygges om til leiligheter kan den ikke lenger fungere som driftsbygning. Dersom det i fremtiden fremkommer et ønske om aktiv landbruksdrift på eiendommen, vil en ny driftsbygning bare kunne plasseres på dyrka jord. På denne bakgrunnen vil parkvesenet frarå den omsøkte dispensasjonen.»

Søknaden har ikke vært forelagt andre sektormyndigheter for uttalelse, da vi ikke kan se at deres saksområde blir direkte berørt av søknaden.

Ansvarlig søker har kommentert uttalelsen fra landbruksenheten, og sier i hovedsak:

«Det er viktig å påpeke at nesten hele underetasjen er omsøkt til bod eller garasje. Dette er en liten gårdseiendom og omsøkte boder og garasje vil derfor sørge for tilstrekkelig plass til lagring av maskiner og utstyr tilpasset den lille driften. Det må også nevnes at dagens bygg ikke lar seg utnytte til verken bolig eller landbruksformål- ny bygning vil sikre arealer til begge formål.»

Relevante punkter i ansvarlig søkers redegjørelse i kursiv skrift, med byggesaksenheten påfølgende kommentar:

Tiltaket med levegg og altan befinner seg i område avsatt til annen veigrunn, og er avhengig av dispensasjon fra bestemmelsen. Levegg/støyskjerm er i utgangspunktet tillatt i arealet.

Der hvor leveggen/altanen søkes oppført vil det naturlig nok bli en skråning ned mot sykkelstien/undergangen- denne vil være helt unaturlig å etablere som den inntegnede firkanten skråningen vil da gå på skrå forbi dette området.

Så lenge AFK har gitt tillatelse til dette, kan vi ikke se de negative konsekvensene ved å dispensere fra dette. Hensikten bak bestemmelsen er klart ivaretatt.

Altanen er ut fra andre etasje, men understøttet til terreng. Veieier har gitt dispensasjon fra vegloven for tiltaket.

Tiltaket medfører riving av eksisterende låve og vil dermed oppfylle den opprinnelige hensikten med området: rive deler av låven.

I reguleringsplanen er en liten del av den eksisterende låven markert som bebyggelse som forutsettes fjernet.

Gården befinner seg i umiddelbar nærhet til Tangvall og har i dag to bygninger: Våningshus og låve/uthus. Dagens låve er grunnet alder og utforming- ikke lenger tjenlig for hverken gårdsbruk eller som lagringsplass for hushold. Ny bygning er utformet som en «låve» i likhet med eksisterende bygg, og flere tilsvarende bygg langs Hølleveien.

De ytre, estetiske rammer anses i hovedsak å innfri plan- og bygningslovens krav til at utforming av bygg skal gjenspeile bruken.

Det at 1. etg. inneholder såpass store arealer med garasje og bod- vil sikre nødvendig areal til drift av den forholdsvis lille gården.

Det vises til vår utredning, og landbruksenhetens uttalelse.

Tiltaket befinner seg i hensynssone H190_1 «Nedslagsfelt Søgneelva». Tiltaket kan ikke sees å skulle påvirke Søgneelva i negativ grad, da det ligger på andre siden av Hølleveien FV456 som skal gjennomgå en transformasjon med ny undergang/kryss og sykkelsti. Dette nye bygget vil dermed ikke påvirke nedslagsfeltet i nevneverdig grad- spesielt ikke sammenliknet med planlagte veiarbeid.

Byggesaksenheten er enig i dette, og gjør ikke en nærmere vurdering av dette forholdet.

Tiltaket befinner seg i dagens tun og erstatter i hovedsak eksisterende låve. Tiltaket berører ikke dyrket mark.

Dette samsvarer med bestemmelsen i kommunedelplanen § 12, som sier at lokaliseringen skal være i tunet, og ikke i konflikt med kulturlandskapet.

Bygesaksenhetens samlede vurdering:

Tiltaket er i strid med både kommunedelplan og reguleringsplan, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Gjeldende planer er vedtatt i 2019, er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det skal ikke være en kulant sak å fravike gjeldende plan.

Planer fastsetter fremtidig arealbruk for området, og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 1-6. Tiltak må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

Gjeldende lovtekst i plan- og bygningsloven

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon

skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Vurdering med hensyn på formål veigrunn i plan:

Hensynet bak veiformålet er å sikre tilstrekkelig areal for å ivareta nødvendig drift og vedlikehold av veianleggene.

Tiltakshaver ønsker å bygge levegg og en altan delvis inn i formålet for annen veigrunn. Støyskjerm er i samsvar med dette formålet. Agder Fylkeskommune er eier av veien, og har gitt sin tilslutning til tiltaket. Vi kan derfor ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering med hensyn på LNF formålet:

Hensynet bak byggeforbudet i LNF-områder er å ivareta allmennhetens interesser, ivareta forhold for stedbunden næring i tråd med formålet, samt hindre at tilgjengeligheten til omkringliggende naturområder reduseres. I denne aktuelle saken er det i hovedsak landbruksinteressene som må vektlegges. Det skal sikres gode, produktive arealer til bruk for landbruk. Bestemmelsen sier at det ikke kan tillates deling eller oppføring av bygninger som ikke har direkte tilknytning til jordbruksnæringen. Det aktuelle arealet ligger i et område med flere store jordbruksområder der det drives et aktivt landbruk. Området hvor det nye bygget søkes plassert er i dag bebygd med låve, og det tas dermed ikke i bruk fulldyrka jord. Bygget blir liggende naturlig tilknyttet tunet på gården.

Hoveddelen av det omsøkte tiltaket inneholder boligareal, og kan derfor ikke anses som driftsbygning i landbruket. Med unntak av de store vindusflatene som er vist i fasade mot vest, samt altaner mot øst, og mot vest. Ser man bort fra dette, anses de ytre rammene av bygget til å fremstå som en låve.

Selv om det opplyses i søknaden at den nye bygningen skal være tilbygg til våningshus, og deler av bygget skal benyttes som tilleggsareal til dette, fremstår bygget med to leiligheter i 2. etasje. Dette forsterkes ved at det opplyses at den ene skal leies ut, videre ved at det er separate innganger, og størrelse på enhetene tilsier at de kan fungere som selvstendige boenheter. Selv om det her er vist adkomst mellom de forskjellige enhetene, både eksisterende våningshus og de nye leilighetene, vil disse i praksis fungere som tre boenheter.

Byggesaksenheten finner det generelt sett uheldig å planlegge boligformål som avviker fra overordnet plan. Dette undergraver planene som styringsverktøy og gjør planverket lite forutsigbart. Det aktuelle område er sentrumsnært med mange ulike interesser. Det er sterke utbyggingsinteresser her samtidig som det er viktige landbruksinteresser. Vi mener hovedsakelig at utviklingen i slike områder bør skje etter langsiktig og god planlegging og ikke ved enkelte dispensasjoner.

Det følger videre av PBL § 1-1 om lovens formål at planlegging skal sikre forutsigbarhet for alle berørte interesser. Betydelige avvik, herunder permanente avvik med generell gyldighet for det aktuelle området skal gjøres gjennom planendring og ikke gjennom dispensasjoner. Når det er sagt, mener vi at de ytre rammene for dette bygget stort sett innfrir kravene til landbruksbygg, og ved å sette som vilkår at hovedbruken av bygget skal være til dette formålet, vil det kunne gis dispensasjon slik at en mindre del av bygget kan brukes til bolig.

Ut fra dette konkluderer byggesaksenheten med at hvis det blir gitt dispensasjon på vilkår, vil ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, bli vesentlig tilsidesatt. Vilkåret etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum er derfor oppfylt.

Dersom dispensasjon **kan** gis etter vilkåret i første punktum, må det, i henhold til PBL § 19-2 andre ledd andre punktum, videre vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering med hensyn på formål veigrunn i plan:

Så lenge eier av veien har gitt sitt samtykke til byggingen i formålet for veigrunn, kan vi ikke se at dette vil føre til vesentlige ulemper. Det vektet tungt i favør av dispensasjon at Agder fylkeskommune har gitt samtykke til tiltaket. Videre at støyskjerm er i samsvar med formålet i plan, og at altanen ikke kommer nærmere veien enn den eksisterende garasjen.

Vurdering med hensyn på LNF formålet:

Etter det ansvarlig søker sier, er den eksisterende bygningen i svært dårlig stand, og bør med fordel erstattes av et nyere, mer brukervennlig bygg. Dette anser vi til å være en fordel både for tiltakshaver, og for fremtidig bruk og drift av eiendommen. Drift av landbrukseiendommen må ivaretas ved at bygget utformes i samsvar med formålet. Det må kun være en mindre utleiedel i bygget.

Vi ser at det vil være fordelaktig for drift av gården at deler av bygget kan benyttes til losji for sesongarbeidere, og at utleie kan gi et økonomisk tilskudd til driften. Eiendommen er lokalisert tett på Tangvall sentrum, og det vil ikke virke fremmed med en leilighet i området.

Stedet hvor bygget søkes oppført er i dag bebygd med låve. Det er svært fordelaktig at det ikke tas i bruk fulldyrka jord for å oppføre bygget. Det må også legges vekt på at dette bygget kunne vært satt opp uten dispensasjon fra LNF-formålet, dersom det var et rent landbruksbygg.

Ulempen med at det gis dispensasjoner er i første rekke fare for at det skapes presedens. I en dispensasjonssak må det foretas en vurdering av momentet med uheldig presedens for liknende saker, og det vil ved enhver dispensasjon følge med en risiko om at saken vil kunne skape presedens. Hvor stor denne risikoen er, må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Det må imidlertid være tale om rettslig og faktisk sammenlignbare saker hvis likebehandlingshensyn skal gjøre seg gjeldende. Denne saken er spesiell med tanke på beliggenhet i forhold til landbruksareal og sentrum. Videre at et eksisterende bygg rives og erstattes, slik at det ikke tas i bruk ubebygd areal, eller fulldyrket jord.

Byggesaksenheten mener etter ovennevnte at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd andre punktum, kan dispensasjon for dette tiltaket innvilges.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd, følger det at kommunen «kan gi» dispensasjon. Dette betyr at selv om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, plikter ikke kommunen å gi dispensasjon. Det må foretas en konkret vurdering av om det er hensiktsmessig å gi dispensasjon.

Tiltaket er lite, og å skulle kreve en planendring på grunn av dette vil være både tids- og ressurskrevende. Etter en konkret vurdering og i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd, finner byggesaksenheten at det er hensiktsmessig å gi dispensasjon.

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2022, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2022.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Dispensasjon fra plan – LNF-formål	5068	17 000
Dispensasjon fra plan – veiformål (50 %)	5068	8 500
Totalt gebyr å betale		25 500

Gebyr ettersendes tiltakshaver:

Kai Arne Martinson
Hølleveien 14
4640 SØGNE

Gyldighet:

Vedtak om dispensasjon har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller dispensasjonen bort dersom ikke det er igangsatt fristavbrytende handling, jf. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#). Søknad om rammetillatelse vil være en fristavbrytende handling.

Klageadgang:

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

Med hilsen

Mette Erklev
Byggesaksbehandler

Arne Kjell Brunes
byggesaksleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten signatur.

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I AGDER
AGDER FYLKESKOMMUNE
Terje Øydne Pettersen
Kai Arne Martinson

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren 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- og byggesaksenheten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Statsforvalteren 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- og byggesaksenheten 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 byggesaksenheten 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.