



Kristiansand
kommune

AAMODT BYGG AS
Mjåvannsvegen 301
4628 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-23/00226-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
10.02.2023

Eikestølveien 96 - GB 454/9 - Dispensasjon - hagestue

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 454 / 9 / 0 / 0
Tiltakshaver: AAMODT BYGG AS

Vedtak

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

Det søkes om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel for oppføring av frittliggende hagestue på GB 454/9.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra LNF-formålet.

Til orientering:

Hagestue som vist anses fritatt fra søknadsbehandling, jfr. plan- og bygningslovens § 20-5 og SAK10 § 4-1 a). Kommunen skal dermed ikke behandle tiltaket videre etter endt dispensasjonsbehandling. Etter at tiltaket er ferdig skal det sendes melding om dette til kommunen.

[5188-melding-om-bygning-eller-tilbygg-som-er-unntatt-soknadsplikt.pdf \(dibk.no\)](#)

Bakgrunn for saken:

Man ønsker å etablere en frittliggende hagestue på ca. 15 m² på nordsiden av boligen. Eiendommen er avsatt til LNF-område og det søkes om dispensasjon fra formålet i kommuneplanen.

Vi mottok søknad om dispensasjon med tilhørende vedlegg den 24.01.2023.

Bruksareal for hagestuen er oppgitt til 12,2 m².
Bebygd areal for hagestuen er oppgitt til 14,7 m².

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:**
97990378

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Eiendommen er fra før bebygd med en bolig og en garasje og har et areal på 1132 m².

Hvilke planer gjelder for eiendommen?

Eiendommen er uregulert, men er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen for (gamle) Søgne kommune.

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 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.

Uttalelser fra annen myndighet:

Agder fylkeskommune har gitt dispensasjon fra byggegrense mot fylkesvei 3974 (Eikestølveien) i vedtak datert 28.11.2022. Det forutsettes at vilkår i dispensasjonsvedtaket ivaretas ved gjennomføring av tiltaket.

Parkvesenet har ingen merknader til tiltaket.

Statsforvalteren i Agder:

Saken er ikke sendt til statsforvalter for uttalelse. Statsforvalteren får kopi av vedtaket og har klagerett.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med LNF-formålet i kommuneplanen for Søgne og er avhengig av dispensasjon for å kunne oppføres.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel.

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

I dette tilfellet er det ønske om en liten hagestue tett på eksisterende bolig. Tiltaket berører ikke arealer som blir benyttet av allmennheten på noen måte. Det vil ikke påvirke nåværende eller fremtidig landbruk, og vil heller ikke kunne endre verken eiendommens eller områdets karakter.

Det er vanskelig å se at LNF-formålet her blir skadelidende eller tilsidesatt i noen som helst grad. Vi konkluderer med at det her er grunnlag for å hevde at man ikke utfordrer berørte hensyn ved å dispensere, slik at det første vilkåret i PBL § 19-2 er oppfylt. Det er dermed anledning til å gå videre til avveiningen av fordeler vs ulemper.

Vi ser ikke noen fare for vesentlige, samfunnsmessige ulemper eller mulighet for skade på helse, sikkerhet og miljø i området. Der det ikke er samfunnsmessige ulemper som gjør seg gjeldende med tyngde, vil det være naturlig å vektlegge fordeler av privat karakter. Ifølge støyprosjektering gjort av Multiconsult er tiltaket nødvendig for å begrense støy på eiendommen grunnet plassering av ny vei. Dette må anses som en helt vesentlig fordel for eiendommen og tiltakshaver.

Det omsøkte må i denne saken anses som svært moderat, og berører kun areal på/ved eget tun hvor det ikke er noen interesser for landbruk eller for allmennheten knyttet til tur/rekreasjon. En tillatelse vil på en enkel måte gi nødvendig støyskjerming samt økt bruksverdi på utearealene – uten å påvirke, naboer, samfunn eller hensyn bak LNF-formålet på noen måte.

Bygningsmyndigheten er i all hovedsak enig i søkers begrunnelse, men personlige forhold vil bare unntaksvis kunne tillegges vekt i vurderingen.

Det vises for øvrig til dispensasjonssøknaden i sin helhet.

Vurdering av dispensasjonsforhold:

Tiltaket er i strid med LNF-formålet i kommuneplanen for Søgne og er avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres.

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

Bestemmelsen inneholder kumulative vilkår som må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Det betyr at i første omgang må det vurderes om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Viser vurderingen at de nevnte hensynene blir vesentlig tilsidesatt, skal ikke kommunen behandle dispensasjonen videre.

Hensynene bak bygge- og deleforbudet 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.

Eiendommen ligger innenfor LNF-område avsatt i kommuneplanen for Søgne. Innenfor dette området skal det ikke oppføres tiltak som er i strid med formålet. I kommuneplanens § 12 er det gjort et unntak for mindre tiltak på bolig- og fritidseiendommer som ligger innenfor LNF-området. Tilbakemeldinger fra overordnet myndighet viser imidlertid at bestemmelsen ikke har gyldighet, siden det ikke er anledning til å vedta slike unntak innenfor LNF-formålet. Bygningsmyndigheten ser likevel på bestemmelsen som en retningslinje.

Retningslinjer er ikke juridisk bindende, men de er kommunestyrets instruksjon til underutvalg om hvordan saker bør behandles.

Omsøkte hagestue skal oppføres på en eksisterende boligeiendom og på areal som allerede er i bruk og privatisert. Tiltaket berører ikke landbruks- eller skogbruksinteresser og vil heller ikke ha negativ innvirkning på allmennhetens tilgang til naturområder. Hensynene bak LNF-formålet gjør seg derfor ikke sterkt gjeldende for denne eiendommen. I tillegg åpner kommuneplanen (for Søgne) for at mindre tiltak kan oppføres på boligeiendommer innenfor LNF-området. Tiltaket har heller ikke betydning i forhold til nasjonale eller regionale interesser.

Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningslovens § 1-1 andre ledd at planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Videre følger det av bestemmelsens fjerde ledd at «planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. Omsøkte hagestue er et lite tiltak med liten konsekvens for området i sin helhet.

Bygningsmyndigheten konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Videre må det, i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd andre punktum, vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større en ulempene.

Tiltaket har begrenset omfang og skal oppføres for å gi økt skjerming mot støy fra offentlig vei. Hagestuen vil også gi økt kvalitet til oppholdsareal utenfor, i nær tilknytning til boligen.

Vi kan ikke se at tiltaket vil medføre ulemper i forhold til allmenne eller offentlige interesser. Det er ikke landbruksmessige forhold eller friluftsinteresser som gjør seg gjeldende for denne eiendommen.

Hvis det finnes alternativer som ikke krever dispensasjon, er dette en ulempe som skal tillegges vekt. Hele eiendommen ligger innenfor LNF-formålet i kommuneplanen og det vil dermed ikke være reelle alternativer som ikke krever dispensasjon.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre, og kommet frem til at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Konklusjon:

Bygningsmyndigheten konkluderer med at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2.

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

Tiltaket er lite og ligger på en allerede bebygd eiendom. Det inngår også i et arbeid med støybegrensende tiltak langs, eller i nærheten av, offentlig vei. Etter en konkret vurdering og i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 første ledd, finner bygningsmyndigheten at det er hensiktsmessig å gi dispensasjon.

Tiltakshaver har ansvar for utførelsen av tiltaket

Det er ditt ansvar som tiltakshaver at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven.

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Tiltakshaver må betale byggesaksgebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01. januar.2023, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.januar.2023.

Det beregnes ikke gebyr for dispensasjon fra LNF-formål siden kommuneplanen for Søgne i utgangspunktet fritar mindre tiltak. Kartgebyr må betales.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Behandling av dispensasjon (reduksjon 100 %)	5068	0
Kartavgift	5032	1 000,-
Totalt å betale		1 000,-

Faktura ettersendes tiltakshaver:

Aamodt Bygg AS
Mjåvannsvegen 301
4628 Kristiansand

Med hilsen

Terje Axelsen
Byggesaksbehandler

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

D1 Situasjonsplan.pdf
E1 Hagestue.pdf
Du kan klage på vedtaket

Kopi til:

FLATNES BYGG CONSULT AS
STATSFORVALTEREN I AGDER
Tor Einar Valle