



Kristiansand
kommune

Cato Hetland
Daleheia 5
4640 SØGNE

Vår ref.:
BYGG-23/01780-6
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
10.11.2023

Daleheia 5, 423/444 - Godkjent søknad om tilbygg, bruksendring og terrenginngrep. Godkjent dispensasjon.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 423 / 444 / 0 / 0
Ansvarlig søker: AAMODT BYGGKONSULT AS
Tiltakshaver: Cato Hetland
Vurdert dispensasjon: Arealplane Plankrav
r

Vi viser til søknad om tilbygg, bruksendring og terrenginngrep, som vi mottok 12. juni 2023, og som var komplett 31. oktober 2023.

Søknaden er godkjent.

Det er vedlagte tegninger og situasjonskart som er godkjent.

Vi gir dispensasjon fra plankravet

Følgende tiltak er godkjent:

1. tilbygg – garasje med veranda
2. bruksendring av bod til vaskerom og bad
3. bruksendring av hall til soverom.
4. terrenginngrep

Andre type tiltak, utover gitte tillatelse, slik som eventuelle murer/ leegger/ boder og liknende, kan være søknadspliktig og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Rørleggerarbeid skal være søkt om og godkjent av ingeniørvesenet, avdeling abonnent, før arbeidet settes i gang. Ferdigmelding for arbeidet på privat vann- og avløpsanlegg skal godkjennes av ingeniørvesenet, avdeling abonnent, og kan sendes inn sammen med søknad om ferdigattest.
3. Ansvarlig søker må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig

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:
41683325

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

utført. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sammen med søknad om ferdigattest må dette sendes inn til oss:

- «Som bygget»-tegninger.
 - Oppdatert gjennomføringsplan.
 - Dokumentasjon på at rekkefølgebestemmelsene er oppfylt.
 - Opplysninger om tiltakets plassering, helst i digital form.
4. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.
 5. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder. Gjennomføringsplan må oppdateres og innsendes ved endringer.
 6. Ved endringer må det sendes inn endringssøknad.

Du kan sette i gang tiltaket nå.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3 og §19-2.

Bygningssmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av byggesaken

Søknaden omfatter tilbygg i form av garasje og veranda, bruksendring av bod til vaskerom og bad, bruksendring av hall til soverom og terrenginngrep. Det er søkt om dispensasjon fra plankravet. Vi mottok søknaden 12. juni 2023, og den var komplett 31. oktober 2023.

Opplysninger til matrikkelføring

Tilbygg: BYA 49,6 m², BRA 45,4 m²

Hvilke planer gjelder for eiendommen?

Eiendommen er avsatt til bolig i kommuneplanen for (gamle) Søgne kommune.

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket skal plasseres som vist på kart og tegninger. Garasjen er vist til 2,62 meter fra undergolv til innvendig tak.

Dette tiltaket krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, noe som vil si kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Når plasseringen er kontrollert (hjørner innmålt) ber vi om at koordinatene for disse sendes til kommunen, og da helst i digital form, for oppdatering av kartet.

Dersom det ved kontrollen av plassering i utførelsesfasen, er avvik i forhold til innsendt situasjonsplan/gitt tillatelse, må det innsendes ny revidert situasjonsplan

og eventuelt søknad om endring av tillatelse. Dersom eventuelle avvik medfører endring av tillatelsen, skal arbeidene stanses til det foreligger endringstillatelse.

Avstand til nabo

Det foreligger avstandserklæring fra nabo 423/442.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tekniske krav

Det er ikke opplyst i søknaden at tiltaket ikke tilfredsstiller teknisk krav, og det er dermed en forutsetning for vedtaket at dette er ivaretatt.

Tiltakshaver må håndtere overvann og overflater

Overvann og drensvann skal i størst mulig grad infiltreres eller på annen måte håndteres lokalt for å sikre vannbalanse i området og unngå overbelastning på avløpsanleggene. Vi anbefaler at dere benytter mest mulig permeable overflater på eiendommen, for å unngå problemer med overvann.

Permeable overflater trekker til seg fuktighet, og bidrar til at overvann håndteres på egen eiendom. Eksempler på slike flater er gress og grus.

Vi forutsetter at avledning av grunn- og overvann er sikret, jmfør pbl. § 27-2 femte ledd.

Privatrettslige forhold

Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan derfor foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatrettslige rettighetene.

Hvordan berører tiltaket naturmangfold?

Vi har sjekket kommunens database for biologisk mangfold. Vi har ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

Visuelle kvaliteter

Plan- og bygningsloven § 29-2 gir føringer om at nye tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i relasjon til sine bygde og naturgitte omgivelser og plassering. Tiltaket er godt tilpasset eksisterende bygningsmasse.

Bygningsmyndigheten konkluderer med at tiltaket er i tråd med lovens krav om visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til sine omgivelser.

Selvbygger

Søknad om ansvarsrett som selvbygger:

Kommunen kan godkjenne en person for ansvarsrett som selvbygger av egen bolig, uten hensyn til kravene i kapitlene 9, 10 og 11, dersom personen sannsynliggjør at arbeidet godkjenningen gjelder, vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan og bygningsloven, jf. Pbl. § 23-8 og SAK10 § 6-8.

Tiltakshaver har søkt ansvar som selvbygger for alle fagområdet. Det er oppgitt at det benyttes innleid foretak for å sikre at tiltaket utføres forskriftsmessig. Vi vurderer at tiltakshaver leier inn kompetanse som er nødvendig for å utføre arbeidet. Det er lagt ved en oversikt over firmaene som skal benyttes. På bakgrunn av det opplyste godkjennes derfor tiltakshaver som selvbygger for SØK, PRO og UTF.

Vår vurdering av dispensasjon

Tiltaket er i strid med plankravet og er avhengig av en dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at kommunen kan gi dispensasjon, dersom hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Dispensasjon fra plankravet

Bakgrunn for dispensasjonen og søkers begrunnelse for dispensasjon

Terrenginngrepet er et tiltak som må ansvarsbelegges, og er derfor ikke et av unntakene fra plankravet i kommunedelplanen for Søgne.

Vi viser til søkers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

Hensynet bak bestemmelsen

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen 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.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Det er her snakk om et tilbygg på under 50 m², men som er avhengig av terrenginngrep som må ansvarsbelegges. Tilbygget i seg selv er unntatt plankrav. Tiltaket vil ikke endre områdets karakter eller være et fremmedelement i området. De forhold som skal belyses og avklares gjennom en planprosess og reguleringsplan vil etter vårt syn ikke være forhold som ikke skal kunne avklares gjennom en dispensasjon. Tiltaket vil derfor ikke tilsidesette hensynet bak bestemmelsen i dette tilfellet.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Vår vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Sivilombudet har uttalt at det er en fordel i seg selv å unngå en ressurskrevende planprosess. Ifølge Sivilombudet må denne fordelene veies opp mot ulempene det medfører at det gis dispensasjon i stedet for at det utarbeides en plan. En ulempe som trekkes frem er at dispensasjon ikke medfører en like omfattende, grundig og demokratisk behandling av tiltaket som ved reguleringsplan. I denne konkrete saken vil hensynet til forutberegnelighet og medvirkning i liten grad kunne tillegges vekt ettersom det er snakk om et tilbygg under 50 m², med medfølgende terrenginngrep. Videre fremstår området relativt utbygd- Vi kan derfor ikke se at tiltaket vil fremkalle vesentlige endringer i området, eller utløse behov for andre tiltak som samlet sett kan gi større virkninger. Vi vurderer at tiltaket må sees isolert, og ikke henger sammen med videre utvikling i området. Samlet sett tilsier

det at plankravet i liten grad gjør seg gjeldende for denne konkrete saken. 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. Vi vurderer at fordelene er større enn ulempene.

Konklusjon

Bygningsmyndigheten vurderer at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt i henhold til pbl. § 19-2. Etter dette kan bygningsmyndigheten gi dispensasjon. I denne saken finner bygningsmyndigheten å kunne benytte anledningen til å gi dispensasjon da det er snakk om et relativt lite tiltak som ikke vil endre strøket eller gi presedensvirkninger.

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 og betalingssatser for kartgebyr. Etter gebyrregulativet § 8 kan kommunen sette et passende gebyr. Vi vurderer at ut fra sakens karakter og kommunens ressursbruk, vil vi ikke ta gebyr for terrenginngrepet. Dispensasjonen vil også reduseres til 3700 kroner.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Tilbygg	5025	8800
Bruksendring	5082	7500
Terrenginngrep	5058	8800
Dispensasjon	5068	17000
Selvbygger	5090	2500
Kartavgift	5032	1 000,-
Totalt gebyr		45 600
Reduksjon		-22 100
Totalt å betale		23 500

Faktura ettersendes tiltakshaver Cato Hetland, Daleheia 5, 4640 Søgne.

Gyldighet:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jmfør plan- og bygningsloven § 21-9.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på e-post mari.haus@kristiansand.kommune.no

Med hilsen

Mari Gunnerud Haus
Rådgiver

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Tegninger- Daleheia 5 - 15.08.23

Kopi til:
FLATNES BYGG CONSULT AS

Du kan klage på vedtaket

Når kan du klage?

Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.

Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Hvem kan klage?

For at vi skal behandle klagen din, må du være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at du skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot deg, eller direkte gjelde deg. For at du skal ha rettslig klageinteresse må du ha en tilknytning til saken. Du kan også ha en rettslig klageinteresse om du har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurransforhold og verdiforringelse). Om du har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager du

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no (eller per post)

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak du klager på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold du har til saken, for eksempel at du er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket endret.
- Hvis du har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at du sender inn den.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

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. Trenger du veiledning om hvordan du klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller

post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

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 utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no. Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

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. Du må sende kravet til byggesak innen tre uker.

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.

Hvor sender du klagen?

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller

Byggesak

Postboks 4

4685 Nodeland