



Kristiansand
kommune

HELLVIK HUS TEKNOLOGI OG PRODUKSJON AS
Jærveien 1250
4375 HELLVIK

Vår ref.:
BYGG-23/02569-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
17.11.2023

Eikestølveien 102/104, gnr./bnr. 454/16 - Rammetillatelse: Oppføring av tomannsbolig

Eiendom (gnr./bnr.): 454/2
Ansvarlig søker: HELLVIK HUS TEKNOLOGI OG PRODUKSJON AS
Tiltakshaver: Arvid Dahl

Vedtak

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 21-4 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 08.09.2023 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter: Oppføring av tomannsbolig
Fradeling av tomt: Dispensasjon og tillatelse gitt, se sak nr. DELE-23/02220
Etablering av ny avkjørsel: Avkjørselstillatelse gitt av Agder fylkeskommune, se sak nr. DELE-23/02220 (dokument nr. 7)

Andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ levegger/ boder etc. kan være søknadspliktige og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra kommuneplan vedrørende arealformål.

Det foreligger ingen protester til søknaden.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl § 21-2 jamfør SAK10 § 5-4, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

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:**
48369901

Telefon
38 07 50 00

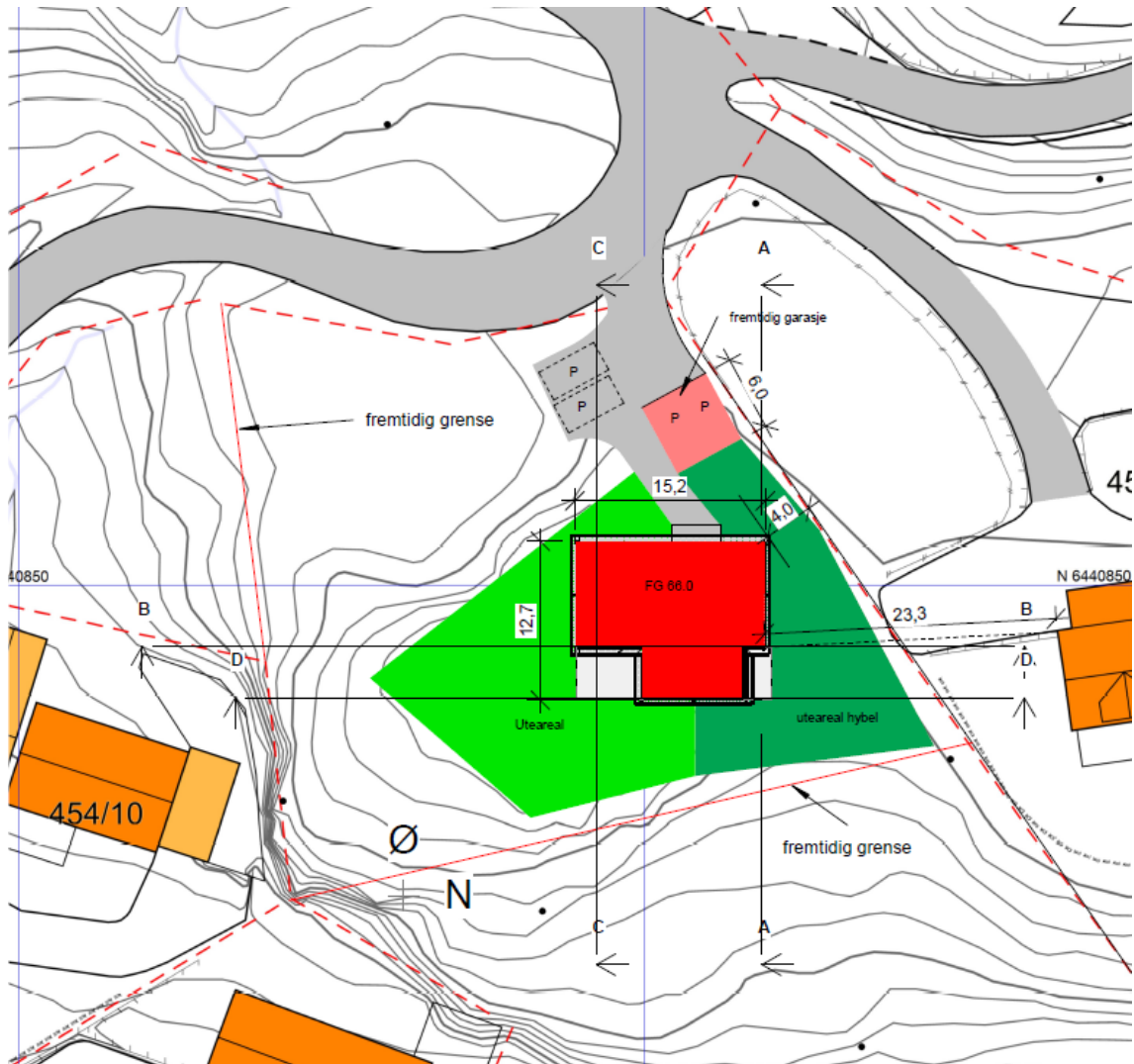
Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Søknaden

Søknad om oppføring av tomannsbolig (omsøkt som enebolig med leilighet) er mottatt 08.09.2023. Området er ikke regulert. Tiltaket ligger innenfor LNFR-området i henholdt kommuneplan for (gamle) Søgne kommune.

BYA er oppgitt til 236,1 m² (etter oppdatert dokumentasjon – bygning 164,1 m² + 4 biloppstillingsplasser 72 m²). BRA er oppgitt til 212,7 m² (etter oppdatert dokumentasjon – bygning 142,7 m² + 4 biloppstillingsplasser 72 m²).



Utsnitt av situasjonsplan

Spesielle forhold

Royalimpregnert kledning har per dags dato ikke produktgodkjennelse. Er det ønskelig å benytte trekledning av type royalimpregnert skjer dette på eget ansvar. Vi viser til vår hjemmeside for ytterligere informasjon: [Kristiansand kommune - Ferdiggattest](#).

Gjeldende plangrunnlag

Området er ikke omfattet av reguleringsplan. Det er kommuneplan for (gamle) kommune som er gjeldende. Området er avsatt til arealformål LNFR (Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift).

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, jmfør [NML § 8-12](#). Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Adresse

Kommunens avdeling for geografisk informasjon har tildelt følgende adresse: Eikestølveien 102 og 104, gnr./bnr. 454/46. Ny adresse vil gjelde fra 28.08.2023.

Uttalelser/vedtak fra andre myndigheter

Saken har vært oversendt til Agder fylkeskommune. I deres vedtak datert 21.09.2023 – (23/17467) er det gitt tillatelse på vilkår. Det er en forutsetning for godkjenning etter plan- og bygningsloven at vilkår fra myndighet følges. Utslipp av avløpsvann er godkjent av ingeniørvesenet i P360 Miljøsak: 2023013939

Dispensasjoner

Tiltaket er i strid med kommuneplanen 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.

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.

Gjeldende lovtekst

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.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker, herunder fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker og gi regler om beregning av frister, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, bystyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Dispensasjon fra bestemmelse

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra kommuneplan, vedrørende oppføring av bygning i et LNFR-området.

Bakgrunn for dispensasjonen og søkers begrunnelse for dispensasjon

Ansvarlig søker opplyser at området er allerede bebygd (omsøkt bolig er inneklemt mellom 2 eksisterende boliger. For øvrig ligger omsøkt boligtomt på en fjellknaus, dvs. uproduktiv skog og myr. Vi viser til søkers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

Hensynet bak bestemmelsen

Hensynet bak satt arealformål LNFR-området er i utgangspunktet å ivareta området formål med tanke på bruken. Innenfor LNFR-områder er det bare unntaksvis mulig å etablere bygninger som blant annet boliger som ikke er tilknyttet gårdsdrift eller lignende.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Det foreligger jordlovsvedtak vedrørende fradeling av tomt/etablering av boligtomt – saksdokument: 2023019856 (vedtaksdato 19.10.2023). Bygningsmyndigheten anser dette som en forutsetning å kunne innvilge omsøkt dispensasjon. 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

Nærområdet rundt omsøkt boligeiendom er allerede delvis bebygd. Ved å etablere den her omsøkte tomannsboligen vil disse forholdene fremdeles fremstå som uendret. Saken er allerede jordlovsbehandlet og det ble gitt avkjørselstillatelse fra fylkesvei. Bygningsmyndigheten mener at både landbruks- og friluftsinnteresser ikke blir påvirket på negativt vis. 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.

Vår vurdering mulig presedensvirkning

En mulig ulempe med at det gis dispensasjon fra kommuneplan er i første rekke fare for at det skapes presedens. I en dispensasjonssak må det foretas en vurdering av momentet 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. Ved å gi dispensasjon fra satt arealformål ville den omsøkte nye bygningsmassen fremdeles være godt integrert både når det gjelder den bebygde omgivelsen og også området topografi. Bygningsmyndigheten vurderer derfor risikoen for å skape presedens å være forholdsvis liten. Dette taler med tyngde for at bygningsmyndigheten kan, i denne konkrete saken, stille seg positivt til dispensasjonen.

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 hensynet bak bestemmelsen (arealformål) ikke blir vesentlig tilsidesatt og fordelene ved å innvilge dispensasjonen klart overveier eventuelle ulemper. I tillegg vurderer bygningsmyndigheten fare for presedens å være relativt liten.

Søknaden omfatter også dispensasjon fra plankrav. Dette forholdet er ikke relevant i den her foreliggende saken da plankrav (i henhold til kommuneplan) gjelder ikke LNFR-områder.

Byggetomten

Byggetomten ligger innenfor et LNFR-området. Det eksisterer ingen offentlig VA-ledningsnett.

Estetiske krav

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for (gamle) Søgne kommune er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk, jmfør plan- og bygningsloven § 29-1 og 29-2. Nye tiltak 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. Bygningsmyndigheten har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 09.08.2023 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Vi mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Beliggenhet og høydeplassering

Høydeplasseringen definert som mønehøyde fastsettes til cote + 71,1 moh og definert som cote ferdig planert terreng fastsettes til cote + 65,5 moh med største tillatte avvik ved etterprøving/måling på +/- 0,10 meter (NN2000). Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Gjennomføringsplan

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet. Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivarettatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del. Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Avkjørsel

Det foreligger avkjørselstillatelse av Agder fylkeskommune, datert 21.09.2023 (ref. nr. 23/17467).

Parkering og uteareal

Tiltaket utløser krav om 4 parkeringsplasser. Disse er vist på situasjonskart, og skal opparbeides slik de er vist. Uteareal skal være felles for alle boenhetene, og kan ikke legges til den enkelte ved seksjonering jmfør teknisk forskrift § 8-3.

VA-tilkobling

Det eksisterer ingen offentlig VA-ledningsnett. Utslippstillatelse og godkjent privat renseanlegg foreligger – se Miljøsak: 2023013939

Overvann

Pbl § 27-2 siste ledd: Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret. Bygningsmyndigheten forutsetter at alt overvannshåndtering i forbindelse med omsøkt tiltak skal finne sted på egen grunn.

Nabovarsel

Ansvarlig søker angir at samtlige berørte naboer ble varslet og bygningsmyndigheten legger dette til grunn.

Protester/bemerkninger

Det har ikke kommet naboprotester/-bemerkninger mot tiltak.

Uttalelser fra annen myndighet

Det vises til avkjørselstillatelse av Agder fylkeskommune, datert 21.09.2023 (ref. nr. 23/17467).

Det vises til utslippstillatelse av Kristiansand kommune, ingeniørvesen - Miljøsak: 2023013939.

Adresse

Avdeling for geografisk informasjon har tildelt tiltaket adressen: Eikestølveien 102 og 104.

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.

Gyldighet

Vedtaket om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato jamfør 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.

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gjeldende gebyrregulativ og betalingssatser for kartgebyr.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenummer	Beløp
Dispensasjon fra kommuneplan - arealformål	5068	17 000
Byggesaksgebyr oppføring av bolig	5033	29 000
Tillegg for 2. boenhet	5034	8 800
Kartgebyr	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		55 800

Gebyr ettersendes tiltakshaver:

Arvid Dahl
Eikestølveien 151
4642 Søgne

Klageadgang

Vedtaket kan påklages, jamfør plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

Har du/dere spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på e-post t.letz@kristiansand.kommune.no.

Med hilsen

Arne Kjell Brunnes
Leder byggesak

Thomas Letz
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Tegning ny fasade

Tegning ny plan

Tegning nytt snitt

Tegning nytt snitt

~ 2023019856-8 SV_ Eikestølvegen 151 - 454_2, behov for adresse 3477181_1_1
(1)

~ 2023019856-8 Eikestølveien 102-104 - adresseskisse 3477182_1_1

Situasjonskart rev C

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I AGDER

Arvid Dahl

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