



Kristiansand
kommune

MOLO CONSULTING AS
Postboks 983
4682 SØGNE

Vår ref.:
BYGG-23/03398-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
25.01.2024

Salemsveien 15B - 428/408 - Dispensasjon og tillatelse for oppføring av garasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 428 / 408 / 0 / 0
Ansvarlig søker: MOLO CONSULTING AS
Tiltakshaver: Arild Lervik

Vi viser til søknad om oppføring av garasje. Søknaden ble mottatt 27.11.2023 og ansett komplett 17.01.2024.

Søknaden er godkjent. Vi gir dispensasjon fra maksimal utnyttelsesgrad.

Tegninger og situasjonskart vedlagt søknaden ligger til grunn for godkjenningen.

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt:

1. Du må følge plan- og bygningsloven med forskrifter.
2. Du må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført.
Garasjen kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sjekk nettsidene våre for mer informasjon.
3. 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.

Du kan sette i gang tiltaket nå.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 og § 19-2.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av byggesaken

Søknaden omfatter etablering av garasje med tilhørende bod. Garasjedelen er

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvarteret,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

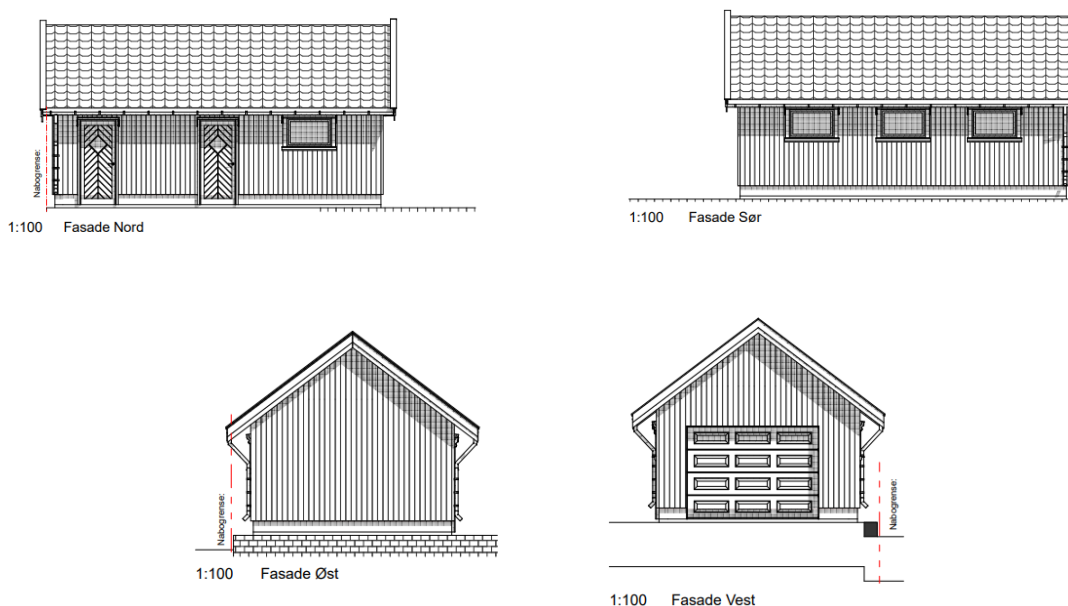
Saksbehandlers
telefonnummer:
40635909

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

tiltenkt BRA 20,9 m² og bod BRA 10,9 m². Bygningen er totalt BRA 32,3 m² og BYA 37,4 m². Topp mønehøyde og gesimshøyde er henholdsvis 4,5 meter og 2,8 meter.



Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Gjeldende planstatus

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen for (gamle) Søgne kommune med plan-id 201615, vedtatt 28.02.2019.

Hensynssoner

Tiltaket og eiendommen i sin helhet ligger plassert i hensynssone for landbruk (H510). Det tillates ikke tiltak som kan forringe jordvernet eller hensynet til landbruksinteressene i området. Bygningsmyndigheten vurderer at tiltaket ikke utfordrer hensynssonen da det søkes plassert på bebygd boligeiendom og grenser ikke direkte til dyrket mark.

Videre er eiendommen og området belagt med sikringssone H190 «nedslagsfelt Søgneelva». Bygningsmyndigheten vurderer at tiltaket ikke strider mot de hensyn som skal ivaretas i sikringssonen da det foreligger tilstrekkelig avstand til elven og mye øvrig bebyggelse.

Uttalelser fra andre myndigheter

Søknaden har vært forelagt Parkvesenet for uttalelse. I deres uttalelse datert 07.12.2023 er det opplyst at de ikke har merknader til søknaden.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Avstand til nabogrense

Tiltaket søkes plassert 0 meter fra nabogrense. Det foreligger underskrevet erklæring fra nabo på eiendommen Tangvallveien 75, gnr. 428 bnr. 76. Vi vurderer at tiltaket ikke vil føre til sjenanse eller ulemper for naboeiendommen ved å innvilge tillatelse etter pbl. § 29-4 tredje ledd, bokstav a. Vi legger vekt på at det ikke er nærliggende bebyggelse på naboeiendommen og at tiltaket ikke vil ha negativ innvirkning på naboeiendommens tilgang til lys og luft mellom byggene. Videre er det en naturlig avgrensning mot privat vei.

Du må håndtere overvann og overflater

Håndtering av overvann skal løses lokalt på egen eiendom. For å unngå problemer med at overvann som kan føre til skade på naboeiendommer og vei, anbefaler vi at dere benytter mest mulig permeable overflater på eiendommen. 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, jf. pbl. § 27-2 femte ledd.

Området er registrert med naturfare

Eiendommen ligger innenfor grenseflate for marin leire, og innenfor aktsomhetsområde markert med middels kvikkleirefare. Tiltaket er vurdert av tiltakshaver i henhold til veileder 1/2019 fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Konklusjonen i vurderingen er at tiltaket anses som et K-0 tiltak som ikke forverrer områdestabiliteten. Det er lagt vekt på følgende forhold:

- Tomten er tilnærmet flat og omkringliggende areal er også tilnærmet flatt.
- Det foreligger ingen skråninger eller jevnt hellende terreng (brattere enn 1;25) som gjør at terrenget kan inngå i et løsneområde for kvikkleireskred.
- Det er ingen bekker eller åpne vannveier i umiddelbar nærhet med fare for erosjon ved utførelse av tiltaket.
- Terrenginngrep nødvendig for utførelse og vekten av garasjen vil ikke medføre forverring i områdestabiliteten.

Bygningsmyndigheten legger vurderingen til grunn.

Privatrettslige rettigheter

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.

Naturmangfoldloven

Vi har sjekket kommunens database for biologisk mangfold. Det er funnet en del funn av ulike fuglearter i området. Da tiltaket plasseres på eksisterende bebyggt boligeiendom vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

Vår vurdering av dispensasjon

Kommuneplanens § 6 bokstav a angir en maksimal utnyttelsesgrad for boligtomter på BYA 40 %. Parkeringsplasser skal medregnes i beregningen av utnyttelsesgraden, og det stilles videre krav om totalt to parkeringsplasser pr. bolig jf. § 9. Ansvarlig søker har oppgitt at total utnyttelsesgrad for eiendommen medregnet tiltaket er på BYA 44 %. Grunnet denne overskridelsen er tiltaket 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.

Ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjon

Følgende begrunnelse er gitt for dispensasjon:

- Eiendommen er bebygd med en normal enebolig og en bod, ikke spesielt stor bygningsmasse
- Kommuneplanens §9, bokstav b angir at det skal settes av areal til minst en garasje plass pr. boenhet
- Eiendommen er liten, sammenliknet med omkringliggende eiendommer, slik at den totale bebyggelsen ikke vil skille seg vesentlig ut
- Parkering og lagring i garasje har store samfunnsmessige fordeler ved at eiendelene varer lenger og ev. utslipp som olje, malingsflass etc. ikke havner i naturen
- I opprinnelig søknad er det vist garasje i dette området
- Utnyttelsen er under 40% om man ikke regner med parkering på terreng
- Garasjen er i teorien stor nok til å kunne parkere to biler om boden fjernes, men dette ansees som en lite praktisk løsning
- Garasjen har også en boddel som tilrettelegger for lagring av sykler og utstyr innendørs iht. krav om sportsbod i TEK17
- Tilbygget i bakkant med bod, er i et område hvor det ikke er naturlig uteoppholdsareal, slik at selv om garasjen var minimert til minst mulig garasje for en bil, ville eiendommens reelle uteareal være like stort
- Bygningens plassering forstyrrer ikke naboer i negativ grad
- Det foreligger avstandserklæring for plassering nærmere grensen enn 4m

Hensyn bak bestemmelsen

Hensynene bak utnyttingsbestemmelsen er blant annet det offentliges behov for å kunne styre bebyggelse av eiendommen med hensyn til bebyggelsens volum, bokvalitet, uteoppholdsarealer, ulemper for naboer og estetisk utforming. Viktig er også sikring tilstrekkelig avsatt parkeringsarealer samt sikring av rom, utsikt og lys til den enkelte eiendom.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

I denne saken dreier det seg om tilføyelse av BYA på ca. 37,5 m². Tiltaket er av mindre karakter. Krav til tilstrekkelig uteoppholdsareal er oppfylt selv om det avsettes areal til garasjebygg. Bygningsmyndigheten viser også til at tiltakseiendommen er en av de minste i området, slik at den totale bebyggelsen ikke vil skille seg vesentlig ut fra omkringliggende eiendommer. De fleste boligene i området har også garasje, slik at tiltaket er i tråd med områdets karakter og egenskaper. Plasseringen av tiltaket ser ikke ut til å påvirke utsikts- eller lysforhold til nærstående naboer. Overskridelsen av BYA skyldes først og fremst regnestykket for samlet utnyttelse (inkludert 18 m² areal til parkeringsplass). Samlet bebyggelse inklusive tiltaket overholder krav på maksimal BYA 40 %. Vår vurdering er derfor at hensynet bak utnyttingsbestemmelsen ikke blir *vesentlig* tilsidesatt ved omsøkt tiltak.

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

For tiltakshaver vil dispensasjonen gi åpenbare fordeler. Eiendommen har ikke carport eller garasje fra før av. En garasje med tilhørende bod gir store fordeler i form av beskyttelse mot vær og vind, samt areal til lagring og oppbevaring. Dette kan anses som objektive fordeler knyttet til eiendommen, utover nåværende hjemmelshavers behov og ønsker. Bygget er tilpasset tomtestørrelsen og virker ikke ruvende på eiendommen. Størrelsesmessig er det en relativt «ordinær» garasje. Tiltaket fører ikke til nevneverdige ulemper for naboene eller omgivelsene slikt som nevnt ovenfor.

Bygningsmyndigheten har også vektlagt sterkt at dispensasjonsforholdet oppstår hovedsakelig fordi overskridelsen av BYA er på grunn av beregningsmåten for total

utnyttelse. Selve bebyggelsen/garasjen alene utfordrer ikke BYA på 40%. Vi anser det som positivt at den reelle bebyggelsen overholder kommuneplanens bestemmelser, og at det kun er teknisk utregning som fører til overskridelse.

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 i denne saken.

Konklusjon

Bygningssmyndigheten vurderer at vilkårene for dispensasjon er oppfylt i henhold til pbl. § 19-2.

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 samsvar med plan- og bygningsloven, selv om du har engasjert en ansvarlig søker og andre foretak i byggesaken.

Tiltakshaver må betale byggesaksgebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ og betalingssatser for kartgebyr. Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Dispensasjon fra regulert BYA	5068	17 000
Tillatelse garasje/bod	5027	8 800
Kartavgift	5032	1 000
Totalt å betale		26 800,-

Faktura ettersendes tiltakshaver:

Arild Lervik
Salemsveien 15 B
4640 Søgne

Gyldighet

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

Har du spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på e-post Dijana.Bozic@kristiansand.kommune.no.

Med hilsen

Dijana Bozic
Byggesaksbehandler

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Arild Lervik

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