



Kristiansand
kommune

BYGGKONSULENT SØR AS
Østre Lohnelier 81
4642 SØGNE

Vår ref.:
BYGG-24/00072-7
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
21.02.2024

Eikestølveien 110 - GB 454/12 - Tillatelse - dispensasjon – tilbygg/underbygg - fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 454 / 12 / 0 / 0
Ansvarlig søker: BYGGKONSULENT SØR AS
Tiltakshaver: Bjørg Lauvslund

Vedtak

Vi viser til søknad om tilbygg/underbygg og fasadeendring, som vi mottok den 11.01.2024. Søknad om dispensasjon ble mottatt den 05.02.2024.

Søknaden er godkjent.

Det er vedlagte tegninger og situasjonskart som er godkjent.

Vi gir dispensasjon fra LNF-formål i kommuneplanens arealdel.

Følgende tiltak er godkjent

1. Tilbygg/underbygg til bolig
2. Fasadeendring

Andre type tiltak, utover gitte tillatelse, slik som eventuelle murer/ levegger/ 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. Ansvarlig søker må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig 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.
3. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter

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

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.

4. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder. Gjennomføringsplan må oppdateres og innsendes ved endringer.
5. 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.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Opplysninger om byggesaken

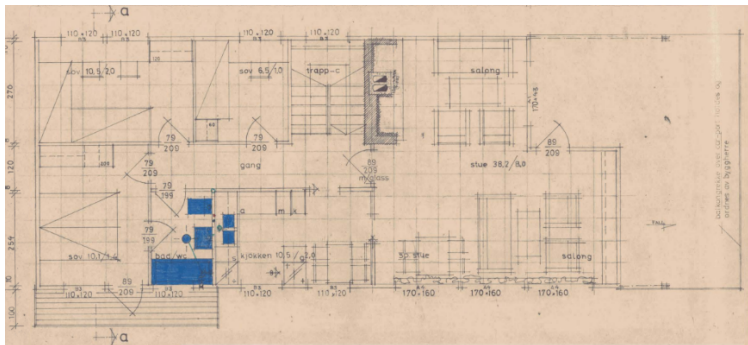
Kort beskrivelse av byggesaken

Det søkes om oppføring av tilbygg/underbygg til bolig på GB 454/12 – Eikestølveien 110. Tiltaket skal oppføres under eksisterende takoverbygg mot øst.

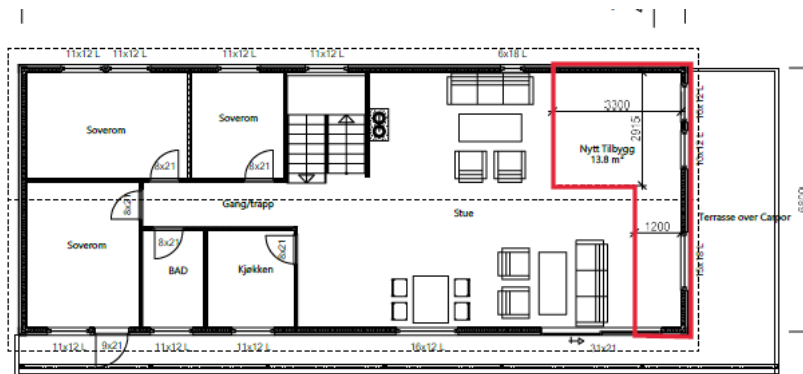
Videre søkes det om følgende fasadeendring:

På fasade mot sør settes det inn skyvedør (31x21M) i stedet for to vinduer og midterste vindu økes i størrelse til 16x12M.

På fasade mot øst settes det inn tre ekstra vinduer, ett 15x18M og to 11x12M, og på fasade mot nord settes det inn ett ekstra vindu (6x18M).



Utsnitt av plantegning (eksisterende) som viser åpent overbygd areal mot høyre.



Utsnitt av plantegning (ny) som viser tilbygg/underbygg markert med rødt.

Vi mottok søknad om tilbygg/underbygg den 11.01.2024.

Utfyllende dokumentasjon og søknad om dispensasjon ble mottatt den 05.02.2024.

Opplysninger til matrikkelføring

Tilbygg gir ingen økning i boligens bebygde areal (BYA).

Bruksareal for tilbygg/underbygg er oppgitt til 13,8 m².

Tilbygg/underbygg gir ingen nye rom, men blir en utvidelse av eksisterende stue i boligens hovedetasje (H01).

Hvilke planer gjelder for eiendommen?

Eiendommen er uregulert, men er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen for (gamle) Søgne kommune. Kommuneplanen er vedtatt den 28.02.2019.

Spesielle forhold:

Boligen er registrert i eiendomsregisteret matrikkelen som en enebolig (bygningstypekode 111). Ut fra godkjente tegninger ser vi at boligen har vært feilregistrert. Den skulle vært registrert som en enebolig med hybel/sokkelleilighet (bygningstypekode 112). Vi gjør oppmerksom på at dette vil bli endret i forbindelse med registrering av omsøkte tiltak.

Uttalelser/vedtak fra andre myndigheter

Saken har vært oversendt til parkvesenet. De har ingen merknader til tiltaket.

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket plasseres som vist på situasjonskart og tegninger.

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.

Avkjørsel

Tiltaket gir ikke endrede avkjørselsforhold til eiendommen.

Ansvar

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 saksforskriften SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

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 ivarettatt.

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. § 28-10.

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.

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

Vår vurdering av dispensasjon

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

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at kommunen kan gi dispensasjon, dersom hensynene 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 LNF-formål:

Bakgrunn for dispensasjonen og søkers begrunnelse for dispensasjon

Eiendommen er i sin helhet avsatt til LNF-formål. Alle tiltak som ikke er i tråd med formålet er avhengig av dispensasjon.

Søker sier følgende i sin begrunnelse: «Eiendommen, i henhold til kommunens kart, utgjør 2573,9 m² og er allerede bebygd med en enebolig, hagestue og garasje. Det er verdt å bemerke at det tidligere er innvilget dispensasjon for å kunne avvike fra planens formål, ref. BYGG-23/01061-4. Tiltakshaver søker nå tillatelse for oppføring av et tilbygg/underbygg på eneboligen. Dette tiltaket, med et areal på 13 m², vil utgjøre et underbygg på den allerede eksisterende takkonstruksjonen. Vi mener dispensasjon her bør kunne gis bl.a. grunnet følgende:

- Tiltaket kompletterer allerede eksisterende takkonstruksjon på eneboligen.
- Underbygget ligger på allerede bebygd areal, og har ingen verdi til landbruks- eller friluftsførmål.
- Underbygget er moderat og estetisk utformet, i tråd med pbl § 29-1 og 29-2.

Videre sies det: «I dette tilfellet ønsker man et tilbygg/underbygg på den eksisterende boligen. Tiltaket påvirker ikke allmennhetens bruk av området, påvirker ikke landbruket nå eller i fremtiden, og endrer ikke eiendommens eller områdets karakter».

«Vår analyse indikerer ingen påviselige trusler om vesentlige samfunnsmessige ulemper eller potensiale for skade på helse, sikkerhet og miljø i det aktuelle området. Når det ikke foreligger samfunnsmessige ulemper av betydelig vekt, blir det hensiktsmessig å legge vekt på fordelene av privat karakter. Det omsøkte tiltaket, oppføringen av et underbygg på boligen, forventes å bidra til en estetisk og planmessig komplettering av eiendommen.»

Det vises til dispensasjonssøknaden i sin helhet.

Hensynene bak bestemmelsen

Hensynene bak LNF-formålet er å ivareta landbruksarealer og fritidsinteresser og sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. Formålet LNF skal sikre at disse interesser ivaretas ved å hindre privatisering av arealer der friluftsførmål gjør seg sterkt gjeldende og at landbruks- og skogbruksarealer som en ressurs ivaretas.

Vår vurdering av om hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Tilbygg/underbygg skal oppføres under eksisterende tak på boligen og fører ikke til noen økning av boligens bebygde areal. I gårdskart Nibio er området som omfatter bolig og garasje vist som bebygd område og tunet fremstår som ferdig opparbeidet. Sør for eiendommen er det markert en tursti i kartet, men tilbygg/underbygg vil ikke være i konflikt med denne. Tiltaket vil heller ikke skape problemer i forhold til landbruks- eller skogbruksinteresser. Parkvesenet har ingen merknader til tiltaket og bygningsmyndigheten kan ikke se at hensynene bak LNF-formålet gjør seg sterkt gjeldende.

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». Et mindre tilbygg/underbygg berører i liten grad nasjonale eller regionale hensyn, og vi kan ikke se at disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet.

Bygningsmyndigheten konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon fra LNF-formål for omsøkte tiltak, vil ikke hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser bli vesentlig tilsidesatt. Vilkåret i plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd første punktum er derfor oppfylt.

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

Tiltaket medfører ikke ulemper i forhold til allmenne eller offentlige interesser. Det er ikke landbruksmessige forhold eller friluftsinnteresser som gjør seg gjeldende for denne eiendommen.

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

Private forhold vil i liten grad kunne brukes i forhold til vurdering av fordeler, men det er åpenbart at tiltakshaver vil kunne ha en personlig fordel av tiltaket. En fordel som imidlertid kan tillegges vekt er at boligen får en standardheving og at boligens brukbarhet vil øke, uavhengig av eierforhold. Tiltaket legger ikke beslag på ubebygde arealer og utbyggingen fremstår som en bedre utnyttelse av boligens potensiale.

Bygningsmyndigheten har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre, og kommet frem til at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon, jfr. plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd andre punktum.

Konklusjon

I samsvar med plan- og bygningslovens § 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. I denne saken dreier det seg om oppføring av tilbygg/underbygg til eksisterende bolig. En modernisering og standardheving av bebyggelsen anses som ønskelig og det vurderes at det er hensiktsmessig å gi dispensasjon i dette tilfellet.

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.

Tilsyn

I henhold til kapittel 25 i plan- og bygningsloven har kommunen plikt til å føre tilsyn i byggesaker for å sikre at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i samsvar med denne lov.

Tilsynet skal føres i et slikt omfang at det kan avdekke eventuelle regelbrudd, og kommunen avgjør selv i hvilke saker og på hvilke områder det skal føres tilsyn. Tilsynet kan føres når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. § 23-3 syvende ledd.

Med bakgrunn i dette varsles det om at tilsyn kan bli foretatt i alle kommunens byggesaker.

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 en helhetsvurdering og med hjemmel i gebyrregulativets § 8, er gebyret redusert for fasadeendring og dispensasjon.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Behandling av dispensasjon – LNF-formål (- 50 %)	5068	9 000,-
Behandling av søknad – tilbygg/underbygg	5026	9 200,-
Fasadeendring (- 100 %)	5043	0
Kartavgift	5032	1 000,-
Totalt å betale		19 200,-

Faktura ettersendes hjemmelshaver:

Steinar Omdal
Eikestølveien 110
4642 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 terje.axelsen@kristiansand.kommune.no

Med hilsen

Terje Axelsen
Byggesaksbehandler

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Tegning ny fasade
Tegning ny plan
Tegning ny plan
Tegning nytt snitt
Site plan
Du kan klage på vedtaket

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I AGDER
Steinar Omdal
Björg Lauvsland