



Kristiansand  
kommune

PROSJEKTGRUPPEN AS  
Rådhusveien 36  
4640 SØGNE

Vår ref.:  
BYGG-21/02143-19  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
31.01.2022

## **Bergeveien 71 - 402/57, vedtak dispensasjon mur, tilbygg til garasje, fasadeendring og bruksendring av deler av låve**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 402 / 57 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: PROSJEKTGRUPPEN AS  
Tiltakshaver: Tom Einar Gausdal

### **Vedtak**

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

**I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 21.06.21 og 08.12.21 ligger til grunn for godkjenningen.**

**Søknaden omfatter om etablering av mur langs tomtegrense, en liten heving av terreng langs denne, fasadeendring av låve, bruksendring av deler av låve samt oppføring av bod som tilbygg til eksisterende garasje.**

**I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#), gis dispensasjon fra kommunedelplanens byggeforbud i 100-metersbeltet langs vernet vassdrag.**

**Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.**

**Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.**

---

**Sikker post**  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

**E-postadresse**  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

**Postadresse**  
Postboks 4  
4685 Nodeland

**Besøksadresse**  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

**Kommunalområde**  
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers  
telefonnummer:**  
94195003

**Telefon**  
38 07 50 00

**Nettadresse**  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

**Org. nummer** NO985713529

**Søknaden:**

Det søkes om etablering av mur langs tomtgrense, en liten heving av terreng langs denne, fasadeendring av låve, bruksendring av deler av låve samt oppføring av bod som tilbygg til eksisterende garasje. Det bemerkes at en del av tiltakene allerede er utført, således vil noen av forholdene være snakk om etterhåndsgodkjenning.

Kommunen mottok søknad 21.06.21, den var komplett 19.01.22.  
Nytt oppgitt BRA for rom til opphold i låven er 71,9 m<sup>2</sup>, tilbygg til garasje 11 m<sup>2</sup>.

**Spesielle forhold:**

Våningshuset er SEFRAK-registrert farge rød, tidsangivelse 1700-tallet.

Det er søkes om fravik fra Tek10 § 12-7 pkt. 2 som omhandler takhøyde i rom til varig opphold. Del av låve søkes bruksendret til personopphold på dagtid/varig opphold, ikke til beboelse.

Deler av arealene som søkes bruksendret har en takhøyde på 2,04 meter.

Kommunen er enig med søker i at det vil være uforholdsmessige store kostnader å endre hele den innvendige konstruksjonen for å tilfredsstille kravene til takhøyde. Nåværende takhøyde er ikke til hinder for rommenes funksjon.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen er avsatt til LNF-formål med spredt boligbebyggelse i kommunedelplan for Søgne, vedtatt 28.02.2019. Eiendommen ligger i hensynsone kulturmiljø H-570 og flomsone.

Kommuneplanens bestemmelser sier følgende om kulturmiljø og flomsone:

- **Kulturmiljø**  
Innenfor området skal det ikke tillates riving av bebyggelse eller gis tillatelse til større bygg- og anleggstiltak før de kulturhistoriske verdiene er nærmere vurdert. Alle søknadspliktige tiltak skal oversendes kulturvernmyndighet.
- **Flomsone**  
Innenfor flomsone for; Søgneelva og Lundeelva, tillates ikke oppført ny eller utvidelse av eksisterende bebyggelse med rom for varig opphold. Flomsone for Søgneelva er 500-års flom uten klimapåslag, dette tilsvarer ca. 200-års flom med 20 % klimapåslag. Flomsone for Lundeelva er beregnet 200-års flom med klimapåslag på 20 %. Dersom det skal tillates tiltak må det være avklart at tilstrekkelig sikkerhet blir ivaretatt.

Plan- og bygningsloven § 1-8 angir byggeforbud langs sjø, men åpner for at kommunen selv kan sette byggeforbud langs vassdrag. Den aktuelle kommunedelplanen har bestemmelse om 100-meters byggeforbud mot/langs Søgneelva.

**Byggetomten:**

Eiendommen ligger landlig til på Berge i Søgne. Tomten er bebygget med bolighus, låve og garasje. Areal på tomt oppgitt i matrikkelen er 3751 m<sup>2</sup>. Eiendommen er tidligere fradelt, det drives ikke landbruksdrift.

**Avkjørsel:**

Ingen endring.

**Estetiske krav:**

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger 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, jfr. også plan- og bygningsloven [§§ 3-1, 29-1](#) og [29-2](#).

Plan og bygnings sjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 21.06.21 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygnings sjefen mener at det er vist god tilpasning mellom tiltakene og allerede eksisterende nabobebyggelse.

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

**Beliggenhet og høyde plassering:**

Tiltaket skal plasseres i tråd med innsendte situasjonsplan.

**Avstand til nabogrense:**

Mur søkes oppført 0 meter fra nabogrense, bod som tilbygg til garasje 2 meter. Det foreligger underskrevet erklæring fra nabo på eiendommene gnr/bnr 402/10 og 402/1

Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre sjenanse eller ulemper for naboeiendommen ved å innvilge tillatelse etter pbl. § 29-4 tredje ledd, bokstav a). Det henvises her bl.a. til at tiltaket ikke vil ha negativ innvirkning ifht. naboeiendommens tilgang til lys og luft mellom bygg.

**Parkering og uteareal:**

Tiltaket utløser ikke krav om ekstra parkeringsareal. Eiendommen har tilstrekkelig med uteoppholdsarealer.

**Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:**

Søknaden har vært forelagt Kristiansand kommune V/parkvesenet og byantikvaren for uttalelse.

Parkvesenet skriver i e-post datert 08.11.21 at det ikke er merknader til tiltaket.

Byantikvar:

Bygningene i Bergeveien 71 er vesentlig ombygget. Blant annet er kobling mellom våningshuset og en annen mindre bygning utformet med store vinduer (tiltaket er omsøkt og godkjent). Hovedfasadene mot veien er imidlertid godt bevart, og sammenhengen mellom kultur og natur gjør området svært interessant, som det fremgår av kulturminneplanen.

Byantikvaren har befart området og med hensyn til fasadeendringene på låve vurderes disse som akseptable. De store vinduene på låven nærmest våningshuset kunne ha vært gitt en annen utforming, men tiltaket er gjennomført og en ser ikke behovet for å kreve tilbakeføringer eller endringer. Trapp opp på sykkelbod er lite synlig og har ikke store konsekvenser for kulturmiljøet. Det er installert en glassdør av nyere dato på låvens nordre fasade, som ikke er del av søknaden men som fremstår som et nyere tiltak og som bør omsøkes. Tiltaket vurderes imidlertid som akseptabelt.

Med hensyn til basseng og forstøtningsmur vurderer byantikvaren at dette må frarådes fordi det er i strid med ovennevnte bestemmelser i kommuneplanens arealdel, og utløser krav til spesialområderegulering eller konsekvensutredning. Dette gjelder spesielt bassenget. Bygningene er ikke lenger regulert til landbruk og det er forståelse for at en låve kan tas i bruk til andre formål for å muliggjøre istandsetting og vedlikehold. Dette forutsetter at kulturmiljøet ikke forringes, noe som vurderes å være tilfelle når det gjelder eksisterende fasadeendringer.

Et basseng med tilhørende platting vil være synlig fra avstand og vil medføre vesentlig endring av bygningskompleksets karakter. Bassenget vil være i strid med ovennevnte bestemmelser og frarådes.

Byantikvaren har vært i dialog med huseier og har gitt uttrykk for bekymringer mht forstøtningsmuren. Årsaken er på den ene siden at våningshuset har lav grunnmur, og en tett forstøtningsmur vil kunne medføre vanninnslag på treverket. På den andre siden vil en slik forstøtningsmur være svært uheldig estetisk. Dersom huseier ønsker en mur eller hekk for å skjermes fra vei, anbefales en tørrmur, eventuelt en lav mur med natursteinsforblending. En slik mur bør imidlertid ikke komme i kontakt med husveggen.

Agder fylkeskommune har gitt dispensasjon for oppføring av den aktuelle muren innenfor byggegrense mot vei, datert 01.09.21. Det vises til vilkår for dispensasjonen opplistet i brev fra fylkeskommunen.

### **Plan- og bygnings sjefens kommentarer til uttalelse:**

Kommunen tolker uttalelse fra byantikvar dithen at ettergodkjenning av utført fasadeendring er ok, og at mur burde frarådes hvis ikke denne tilpasses bygningsmiljøet på en bedre måte. Søker har innsendt ny skisse av mur, den skal utføres i naturstein og være lav i høyde. Muren vil bli utført slik at den ikke kommer i kontakt med husvegg.

Det ble i opprinnelig søknad også søkt om oppføring av basseng, denne delen av søknaden er trukket fra søkers/tiltakshavers side.

### **Dispensasjoner:**

Tiltaket er i strid med kommunedelplan og plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

### 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.

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, kommunestyret. 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.

#### Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelse, jf. pbl § 1-8.

#### Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver blant annet at eiendommen er bebygd og privatisert, at det er en fordel at låven holdes i stand og at det vil være estetisk og praktisk å kunne heve tomten noe samt oppføre en mur istedenfor eksisterende stakittgjerde.

#### Hensyn:

Kommunedelplanens arealdel gir 100 – metersbeltet langs vernet vassdrag en særskilt beskyttelse. Målet er, i likhet med plan- og bygningslovens § 1-8, en ivaretagelse av natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. I 100 metersbeltet langs vernet vassdrag skal det tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og allmenne interesser.

I hensynssone kulturmiljø skal det ikke gis tillatelse til større bygg og anleggstiltak før de kulturhistoriske verdiene er nærmere vurdert. Ifølge § 11 b) i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel kan bevaringsverdige bygninger som inngår i kulturvernplanen (1990) utbedres, moderniseres og ombygges.

«Forutsetningen er at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført.

#### Vurdering:

Den aktuelle låven er oppført rundt 1937, og var ved overtagelse av eiendommen til tiltakshaver i svært dårlig forfatning. Kledning, vinduer og dører var råtne, og det var et stort behov for rehabilitering. Det er blitt utført søknadspliktig fasadeendring av denne som ikke er omsøkt. Kledning er skiftet, de gamle blyglassvinduene i kjelleren er tatt ut, sandblåst, malt og montert igjen. Det er også satt inn et nytt vindu i 2.etg. Det er satt inn glassdør på bakside av låve samt skyvedør på fremsiden av fasaden mm. En del av låven er tatt i bruk som rom til opphold hvor det er satt inn kjøkken, etablert et lite wc-rom samt areal for lek/opphold. Det skal oppføres en lav stablesteinsmur hvor det nå er oppført et stakittgjerde. Terrenget skal heves noe slik at utearealet på fremsiden av låve blir rett.

Det er oppført en bod som tilbygg til garasje, denne har et areal rundt 11 m<sup>2</sup> og er utført med flatt tak. Boden er i liten grad synlig fra vei. Avstand til elva er rundt 40 meter. Kommunedelplanen åpner for garasjer inntil 70 m<sup>2</sup> i områder avsatt til LNF med spredt boligbebyggelse.

Kommunen mener at hensynene bak byggeforbudet langs vassdrag satt i bestemmelsene til kommunedelplanen, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre mener man at fasadeendringen som er utført samt den nye muren ikke forringer kulturmiljøet i særlig grad. Tilbygget til garasjen har en skjermet plassering, på bakside av tomt inn mot bratt fjellskrent.

Viser til søkers dispensasjonssøknad; det er ikke naturlig med allmenn ferdsel tett opp mot privat bebygd eiendom. Fylkesvei går mellom tomt og elv.

Bruksendring av deler av låve til opphold berører ikke hensynene bak byggeforbudet. Det er redegjort med tanke på flomfare. Låven er en eksisterende bygning, det skal ikke oppføres nye bygninger med formål opphold.

#### Fordeler

Tiltakshaver får en oppgradert eiendommen, tilpasset sitt behov og sin bruk. Kommunen vurderer det som en stor fordel at bygninger blir tatt vare på/holdt i stand.

Omsøkt mur vil bidra til å bedre trafikkikkerheten, og vil kunne sikre eiendommen bedre ved flom. Beskrivelse/skisse av mur viser en natursteinsmur godt tilpasset område/kulturmiljøet.

#### Ulemper

Tiltaket vil kunne skape presedens, men område ansees ferdig utbygd, og store deler av tiltaket gjelder fasadeendringer/bruksendring og påvirker ikke bygningsmiljøet i stor grad. Det er tidligere i samme bygningsmiljø langs elv gitt dispensasjoner til oppføring av tilbygg, hagestuer mm.

#### Konklusjon:

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsene og lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven [§ 19-2](#), foreligger.

#### **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.

### **Ferdigstillelse:**

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. forskrift om byggesak SAK [§ 8-1](#) må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
3. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av kommunen før de gjennomføres.

### **Gebyr**

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2021, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2021. Gebyret er redusert ihht gebyrregulativet § 8.

Følgende gebyr skal betales:

<b>Beskrivelse</b>	<b>Varenr.</b>	<b>Beløp</b>
Byggesaksgebyr bruksendring	5082	7 500
Byggesaksgebyr mur og heving av terreng	5041	5 500
Byggesaksgebyr fasadeendring (100 % reduksjon)	5043	0
Dispensasjonsgebyr	5068	17 000
Kartavgift	5032	1 000
<hr/>		
Totalt gebyr å betale		31 000

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

### **Gyldighet:**

Vedtaket om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

### **Klageadgang:**

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

### **Har du/dere spørsmål?**

Ta kontakt med saksbehandler Linn Johannessen på tlf. 94195003 eller på e-post [linn.johannessen@kristiansand.kommune.no](mailto:linn.johannessen@kristiansand.kommune.no).

Med hilsen

Gudveig Tønnesøl Dalaker  
Leder

Gudveig Tønnesøl Dalaker  
Leder  
Arne Kjell Brunnes  
Leder/virksomhetsleder

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:  
Site plan  
Tegning ny fasade  
Tegning ny plan  
Tegning nytt snitt  
Snitt mur.pdf  
Plan låve 1.etg.pdf  
Plantegning med areal.pdf

Kopi til:  
Tom Einar Gausdal



## ORIENTERING OM KLAGEADGANG

### Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

### Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

### Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

### Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

### Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

### 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 oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningsjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

### Retten 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. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

### 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. Kravet må settes frem for Plan og bygg senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. 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.

