



Kristiansand  
kommune

AAMODT BYGG AS  
Mjåvannsvegen 301  
4628 KRISTIANSAND S

Vår ref.:  
BYGG-23/01061-4  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
15.05.2023

## Eikestølveien 110 - GB 454/12 - Dispensasjon - hagestue

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 454 / 12 / 0 / 0  
Tiltakshaver: AAMODT BYGG AS

### Vedtak

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

**Det søkes om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel for oppføring av frittliggende hagestue på GB 454/12.**

**I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra LNF-formålet for omsøkte tiltak.**

---

#### Til orientering:

Hagestue som vist på tegninger mottatt den 14.04.2023, anses fritatt fra søknadsbehandling, jfr. plan- og bygningslovens § 20-5 og SAK10 § 4-1 a). Kommunen skal dermed ikke behandle tiltaket videre etter endt dispensasjonsbehandling. Etter at tiltaket er ferdig skal det sendes melding om dette til kommunen.

[5188-melding-om-bygning-eller-tilbygg-som-er-unntatt-soknadsplikt.pdf \(dibk.no\)](#)

#### **Bakgrunn for saken:**

Det søkes om dispensasjon for å kunne oppføre en frittliggende hagestue på GB 454/12. Hagestuen skal etableres ca. 5-6 meter sørvest for boligen. En del av taket trekkes ut mot boligen, slik at det også blir et overbygd åpent areal.

Eiendommen er avsatt til LNF-område og det søkes om dispensasjon fra formålet i kommuneplanens arealdel.

---

**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:**  
97990378

**Telefon**  
38 07 50 00

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

**Org. nummer** NO985713529

Vi mottok søknad om dispensasjon med tilhørende vedlegg den 14.04.2023.

Bebygd areal for hagestue og takoverbygg er oppgitt til 30 m<sup>2</sup>.  
Bruksareal for hagestue er oppgitt til 14 m<sup>2</sup>.  
Åpent overbygd areal er oppgitt til 10,6 m<sup>2</sup>.

Eiendommen er fra før bebygd med en bolig og en garasje og eiendommens areal er på 2574 m<sup>2</sup>.

#### **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.

#### **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 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.

#### **Protester/bemerkninger:**

Foreligger ikke.

#### **Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:**

Agder fylkeskommune har gitt følgende uttalelse i forhold til avstand til fylkesvei: «Byggegrense for fylkesvei 3974 er 20 meter. I søknad er det oppgitt avstand på 21,5 meter og tiltaket er ikke søknadspliktig angående vegens byggegrense.»

Parkvesenet har ingen merknader til tiltaket.

Statsforvalteren i Agder:

Saken er ikke sendt til Statsforvalter for uttalelse. Statsforvalteren får kopi av vedtaket og har klagerett.

#### **Dispensasjoner:**

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

#### **Relevante punkter i søkers redegjørelse i kursiv skrift, med bygningsmyndighetens påfølgende kommentar:**

Søker sier blant annet følgende i sin begrunnelse: *Området er uregulert, og omfattes dermed av kommuneplanen for Kristiansand. Arealet er avsatt til LNFR-formål. Dette er ment å sikre landbruksinteresser samt friluftsområder og -aktiviteter i det aktuelle området. I dette tilfellet er det et ønske om en liten hagestue på eget tun, nær eksisterende bolig. Tiltaket berører ikke arealer som blir benyttet av allmennheten på noen måte. Det vil ikke påvirke nåværende eller framtidig landbruk, og vil heller ikke kunne endre hverken eiendommens eller områdets karakter.*

*Det er vanskelig å se at LNF-formålet her blir skadelidende eller tilsidesatt i noen som helst grad.*

Videre sier søker i et sammendrag:

*Vi mener at dispensasjoner her bør kunne gis bl.a. grunnet det følgende:*

- *Tiltaket er nødvendig ifm støyskjerming.*
- *Bygget ligger i eget tun, nær boligen og har ingen verdi til landbruks- eller friluftslivsformål.*
- *Bygget er moderat og passende utformet, i tråd med PBL § 29-1 og 29-2.*

Bygningsmyndigheten er i all hovedsak enig i søkers begrunnelse. Vi gjør oppmerksom på at det er kommuneplanen for Søgne som er gjeldende plan, men formålsområdene (LNF) er likeverdige og vi legger det til grunn.

Det vises for øvrig til dispensasjonssøknaden i sin helhet.

#### **Vurdering av dispensasjonsforhold:**

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

Gjeldende kommuneplan for Søgne er vedtatt i 2019 og er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Planen fastsetter fremtidig arealbruk for området, og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 1-6. Tiltak må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

#### Gjeldende lovtekst i plan- og bygningsloven:

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

*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.*

Bestemmelsen inneholder kumulative vilkår som må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Det betyr at i første omgang må det vurderes om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Viser vurderingen at de nevnte hensynene blir vesentlig tilsidesatt, skal ikke kommunen behandle dispensasjonen videre.

Hensynene bak bygge- og deleforbudet i LNF-områder er å ivareta allmennhetens interesser, ivareta forhold for stedbunden næring i samsvar med formålet, samt hindre at tilgjengeligheten til omkringliggende naturområder reduseres.

Eiendommen ligger innenfor LNF-område avsatt i kommuneplanen for Søgne. Innenfor dette området skal det ikke oppføres tiltak som er i strid med formålet. I kommuneplanens § 12 er det gjort et unntak for mindre tiltak på bolig- og fritidseiendommer som ligger innenfor LNF-området. Tilbakemeldinger fra overordnet myndighet viser imidlertid at bestemmelsen ikke har gyldighet, siden det ikke er anledning til å vedta slike unntak innenfor LNF-formålet.

Bygningsmyndigheten ser likevel på bestemmelsen som en retningslinje. Retningslinjer er ikke juridisk bindende, men de er kommunestyrets instruksjon til underutvalg om hvordan saker bør behandles.

Omsøkte hagestue skal oppføres på en eksisterende boligeiendom og på areal som allerede er i bruk og privatisert. Tiltaket berører ikke landbruks- eller skogbruksinteresser og vil heller ikke ha negativ innvirkning på allmennhetens tilgang til naturområder. Hensynene bak LNF-formålet gjør seg derfor ikke sterkt gjeldende for denne eiendommen. I tillegg åpner kommuneplanen for Søgne for at mindre tiltak kan oppføres på boligeiendommer innenfor LNF-området. Tiltaket har ingen betydning i forhold til nasjonale eller regionale interesser.

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. Omsøkte hagestue er et lite tiltak med liten konsekvens for området i sin helhet.

Bygningsmyndigheten konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen, eller lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Videre må det, i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd andre punktum, vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Tiltaket har begrenset omfang og skal oppføres for å gi økt skjerming mot støy fra offentlig vei. Hagestuen vil også gi økt kvalitet til oppholdsareal utenfor, men i nær tilknytning til boligen.

Vi kan ikke se at tiltaket vil medføre ulemper i forhold til allmenne eller offentlige interesser. Det er ikke landbruksmessige forhold eller friluftinteresser som gjør seg gjeldende for denne eiendommen.

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

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre, og kommet fram til at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

#### Konklusjon:

Bygningsmyndigheten konkluderer med at vilkårene for dispensasjon er oppfylt i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 første ledd følger det at kommunen «kan gi» dispensasjon. Det betyr at selv om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, plikter ikke kommunen å gi dispensasjon. Det må foretas en vurdering av om det er hensiktsmessig å gi dispensasjon.

Tiltaket er lite og ligger på en allerede bebygd eiendom. Det inngår også i et arbeid med støybegrensende tiltak langs, eller i nærheten av, offentlig vei. Etter en konkret vurdering og i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 første ledd, finner bygningsmyndigheten at det er hensiktsmessig å gi dispensasjon.

**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 medhold av plan- og bygningsloven.

**Du kan klage på vedtaket**

Det er mulig å klage på vedtaket, 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 datert 01. januar.2023, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.januar.2023.

Det beregnes ikke gebyr for dispensasjon fra LNF-formål siden kommuneplanen for Søgne i utgangspunktet fritar mindre tiltak fra dispensasjonsbehandling. Kartgebyr må betales.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Behandling av dispensasjon (reduksjon 100 %)	5555	0
Kartavgift	5032	1 000,-
<b>Totalt å betale</b>		<b>1 000,-</b>

Faktura ettersendes tiltakshaver:

Aamodt Bygg AS  
Mjåvannsvegen 301  
4628 Kristiansand

**Gyldighet:**

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

Med hilsen

Terje Axelsen  
Byggesaksbehandler

Arne Kjell Brunnes  
Byggesaksleder

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:

D1 Situasjonsplan  
E1 Hagestue  
Du kan klage på vedtaket

Kopi til:

FLATNES BYGG CONSULT AS  
STATSFORVALTEREN I AGDER  
Steinar Omdal