



Kristiansand
kommune

AAMODT BYGG AS
Mjåvannsvegen 301
4628 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-22/03620-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
08.02.2023

Eikestølveien 98 - GB 454/10 - Dispensasjon og tillatelse - hagestue

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 454 / 10 / 0 / 0
Tiltakshaver: AAMODT BYGG AS

Vedtak

Vi viser til søknad om oppføring av hagestue, som vi mottok 13.12.2022. Søknaden er godkjent. Det er tegningene og situasjonskartet som vi mottok 13.12.2022 som er godkjente.

Vi gir dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen for Søgne.

Følgende tiltak(det du har søkt om å bygge) er godkjent:

- Hagestue

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.
Bygningen/bygningsdelen 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.

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygnings sjefen, med virkning fra 1. januar.2020.

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

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

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av byggesaken

Det søkes om oppføring av hagestue på GB 454/10, oppå eksisterende betongveranda, på fasade mot øst.

Tiltaket er del av et felles prosjekt som er resultat av Nye veiers utbygging og støyprosjektering gjort av Multiconsult. Det er flere eiendommer i området som nå skal få utført enkle tiltak som dette ihht nevnte støyprosjektering.

Omsøkte hagestue skal plasseres oppå eksisterende veranda mot øst, men vil fremstå mer som et tilbygg til boligens hovedetasje.

Vi mottok søknaden om hagestue den 13.12.2022. Videre i vedtaket vil hagestue nevnes som «tiltaket». Aamodt Bygg AS vil i resten av vedtaket nevnes som «tiltakshaver».

Søknad om dispensasjon ble mottatt den 19.12.2022.

Bruksareal for hagestue er oppgitt til 12 m².

Bebygd areal for hagestue er oppgitt til 15 m², men hagestuen plasseres oppå eksisterende veranda og bebygd areal for eiendommen endres dermed ikke.

Spesielle forhold:

Oppføring av en bygningsdel oppå en annen konstruksjon betegnes som påbygg i plan- og bygningsloven. Påbygg er alltid søknadspliktige og vil i hovedsak også kreve ansvarlige foretak for søknad, prosjektering og utførelse, jfr. plan- og bygningslovens § 20-3. Kommunen kan imidlertid gjøre unntak fra regelen om bruk av ansvarlige foretak for mindre og ukompliserte tiltak. I dette tilfellet vurderes det at kommunen kan gjøre et unntak, slik at man kan vurdere omsøkte hagestue etter plan- og bygningslovens § 20-4 e) – andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver.

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.

Uttalelser fra andre myndigheter

Agder fylkeskommune har gitt dispensasjon fra byggegrense mot fylkesvei 3974 (Eikestølveien) i vedtak datert 28.11.2022. Det forutsettes at vilkår i dispensasjonsvedtaket ivaretas ved gjennomføringen av tiltaket.

Parkvesenet har ingen merknader til tiltaket.

Bygningsmyndighetens vurderinger

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.

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.

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 relasjon til sine omgivelser.

Vår vurdering av dispensasjon

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

Plan- og bygningslovens § 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.

Dispensasjon fra LNF-formål i kommuneplanens arealdel

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. Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men de er kommunestyrets instruksjon til underutvalg om hvordan saker bør behandles.

Søkers begrunnelse:

«Tiltaket ligger av naturlige årsaker helt tett på boligen, og kan vanskelig anses for å påvirke noen reelle LNFR-interesser annerledes enn dagens situasjon.

Tiltak er som kjent nødvendig ifm støyskjerming og er prosjektert sammen med liknende tiltak for øvrige berørte eiendommer. Det vil altså medføre vesentlige fordeler. Et avslag ville derimot gitt uønskede og urimelige ulemper.»

Vi viser til tiltakshavers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

Hensynene bak bestemmelsen:

Hensynene bak LNF-formålet er å sikre interessene til stedbunden næring, ivareta allmennhetens interesser og sikre tilgjengelighet til natur- og friluftsområder.

Vår vurdering av om hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt:
Hagestuen skal oppføres på en eksisterende boligeiendom og på areal som allerede er opparbeidet 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.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynene bak bestemmelsen vesentlig til side.

Vår vurdering av 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 kan ikke se at nasjonale eller regionale interesser blir berørt.

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.

Konklusjon:

Bygningsmyndigheten konkluderer med at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt i henhold til pbl. § 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 utbygd eiendom. Det inngår også i et arbeid med støybegrensende tiltak langs 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.

Du har ansvar for utførelsen av tiltaket

Det er ditt ansvar 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 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.

Du må betale byggesaksgebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2023, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2023.

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

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr	Beløp
Behandling av dispensasjon (reduksjon 100 %)	5068	0
Behandling av søknad om hagestue	5025	8 800,-
Kartavgift	5032	1 000,-
Totalt gebyr å betale		9 800,-

Faktura ettersendes tiltakshaver:

Aamodt Bygg AS
Mjåvannsvegen 301
4628 Kristiansand

Med hilsen

Terje Axelsen
Byggesaksbehandler

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

D1 Situasjonsplan.pdf

E1 Tegning.pdf

Du kan klage på vedtaket

Kopi til:

FLATNES BYGG CONSULT AS
Yngvar Greibesland