



Kristiansand
kommune

LATEGNE EIENDOM AS
Gismerøyveien 89
4515 MANDAL

Vår ref.:
BYGG-22/03222-20
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
20.12.2023

Lohneveien 75, 471/95 - Godkjent endring av gitt tillatelse og dispensasjon

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 471 / 95 / 0 / 0
Ansvarlig søker: LATEGNE EIENDOM AS
Tiltakshaver: SØGNE MISJONSKIRKE

Vedtak

Vi viser til søknad om endring av gitt tillatelse, som vi mottok 24.11.2023.

Søknaden er godkjent.
Det er vedlagte tegninger og situasjonskart som er godkjent.

Vi gir dispensasjon fra

- Kommuneplanens bestemmelse § 14 tredje ledd, byggeforbudsone langs Lundeelva

Følgende endringer er godkjent:

1. Terrenginngrep for opparbeidelse av snuareal for parkeringsplasser.

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt:

1. Vilkår knyttet til tidligere tillatelser i saken gjelder fremdeles.
2. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
3. Rørleggerarbeid skal være søkt om og godkjent av ingeniørvesenet, avdeling abonnent, før arbeidet settes i gang. Ferdigmelding for arbeidet på privat vann- og avløpsanlegg skal godkjennes av ingeniørvesenet, avdeling abonnent, og kan sendes inn sammen med søknad om ferdigattest.
4. 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.

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:
94195003

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

- Opplysninger om tiltakets plassering, helst i digital form.
5. 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.
 6. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder. Gjennomføringsplan må oppdateres og innsendes ved endringer.
 7. Ved endringer må det sendes inn endringssøknad.

Dere kan sette i gang tiltaket nå.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 20-3.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Opplysninger om byggesaken

Tidligere gitt tillatelse:

Tillatelse i ett-trinn ble gitt 17.02.2023.

Endring av gitt tillatelse (takform på mellombygg og høyde) ble gitt 19.06.2023.

Kort beskrivelse av byggesaken

Det ble den 17.02.2023, gitt tillatelse og dispensasjon for oppføring av tilbygg til forsamlingslokalet. Det oppstod i ettertid av godkjenningen tvil om hva som var blitt godkjent av kommunen vedr. terrengfylling for snuareal til parkeringsplasser. Bygningsmyndigheten ga tilbakemelding på at det ikke fremkom i tilstrekkelig grad at det skulle etableres fylling.

Vi mottok søknad om endring av gitt tillatelse den 24.11.2023.

Endringen omhandler terrengfylling.

Snitt-tegning, kart og beskrivelse mottatt 24.11.2023, ligger til grunn for vedtaket.

Opplysninger til matrikkelføring

Da det er tale om terrengfylling, vil ikke endringstiltaket medføre økt bebygd eller bruks-areal.

Hvilke planer gjelder for eiendommen?

Eiendommen er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen for (gamle) Søgne kommune.

Uttalelser/vedtak fra andre myndigheter

Endringssøknaden har vært oversendt Agder fylkeskommune ved avdeling for kulturminnevern for uttalelse, da terrengfylling var blitt etablert i umiddelbar nærhet til registrert fredet kulturminne.

I deres uttalelse datert 18.12.2023, er det gitt tilbakemelding om at det aktuelle kulturminne sannsynligvis har gått tapt under fiske i eldre steinalder. Det vil således ikke være behov for arkeologisk registrering eller behov for dispensasjonsbehandling etter kulturminneloven.

Endringen er ikke nabovarslet

Ansvarlig søker oppgir at naboer ikke blir berørt av endringen, og bygningsmyndigheten legger dette til grunn.

Krav til plassering av tiltaket

Det vises til hovedvedtaket og revidert situasjonsplan innsendt 24.11.2023.

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 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. § 27-2 femte ledd.

Området er registrert med naturfare

Det vises til hovedvedtaket.

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.

Vår vurdering av dispensasjon

Tiltaket er i strid med kommuneplanen, og betinger dispensasjon for 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.

Dispensasjon fra § 14 i bestemmelsene til kommuneplanen

Bakgrunn for dispensasjonen og søkers begrunnelse for dispensasjon

Det ble den 22.02.2022 innvilget dispensasjon vedrørende byggeforbudet mot Lundeelva. Det var da tale om oppføring av tilbygg. Det søkes nå på ny om dispensasjon, da endringstiltaket ikke faller inn under rammene av ovennevnte dispensasjon.

Ansvarlig søker skriver blant annet i dispensasjonssøknaden at det ikke var andre alternativer på den aktuelle tomten for opparbeidelse av et tilstrekkelig antall parkeringsplasser. Ny/utvidet P-plass blir rundt 2 meter nærmere elva enn eksisterende. Videre anføres det at nødvendige hensyn vedr. flom og stabilitet i grunnen er ivarettatt, kantvegetasjon langs elven bevares.

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

Hensynet bak bestemmelsen

Hensynet bak byggeforbudsonen er å hindre nedbygging og privatisering av randsoner langs vassdrag. Randsoner langs vassdrag er blant de mest artsrike og bevaringsverdige med hensyn til landskapsøkologi og biologisk mangfold. I tillegg er vassdragsnaturen viktig i friluftssammenheng.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Bygningsmyndigheten vurderer at tiltaket ikke vil berøre friluftssaker, eller begrense allmennhetens muligheter for å benytte arealene mer enn dagens situasjon. Arealet ligger naturlig til det eksisterende forsamlingslokalet. Vi viser videre til dispensasjonssøknaden, hvor det beskrives få andre muligheter for etablering av parkeringsplasser enn ned mot elven. Kantvegetasjonen mot elva blir bevart.

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

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

Forsamlingslokaler er ofte et samlingssted for beboere i lokalmiljøet, og vil således være et positivt element for nærområdet.

Bygningsmyndigheten kan ikke se at tiltaket vil kunne medføre ulemper for verken, naboer, elvedraget eller andre interesser.

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 vurderer at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt i henhold til pbl. § 19-2. Etter dette kan bygningsmyndigheten 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 samsvar med plan- og bygningsloven, selv om du har engasjert en ansvarlig søker og andre foretak i byggesaken.

Tilsyn

Kommunen skal etter plan- og bygningsloven ha tilsyn i byggesaker. Det bygget som er søkt om er en type bygg som vi prioriterer å ha tilsyn med. Det er derfor sannsynlig at det vil bli foretatt tilsyn med ett eller flere området i byggesaken.

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 betalingssetser for kartgebyr. Gebyret er redusert ihht § 8 i gjeldende gebyrregulativ.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Søknad om endring	5077	6 100,-
Dispensasjon plan 17.000,- redusert 70%	5068	5 100,-
Kartavgift	5032	1 000,-
Totalt å betale		12 200,-

Faktura ettersendes tiltakshaver
Søgne misjonskirke
Postboks 1036
4640 Søgne

Gyldighet:

Vedtaket 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 Linn Johannessen på e-post
Linn.johannessen@kristiansand.kommune.no.

Med hilsen

Linn Johannessen
Ingeniør

Arne Kjell Brunnes
Leder/virksomhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Site plan
Tegning nytt snitt

Kopi til:
AGDER FYLKESKOMMUNE
SØGNE MISJONSKIRKE

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