



Kristiansand  
kommune

LATEGNE EIENDOM AS  
Gismerøyveien 89  
4515 MANDAL

Vår ref.:  
BYGG-22/03222-8  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
17.02.2023

## Lohneveien 75, 471/95 - tillatelse og dispensasjon oppføring av tilbygg til forsamlingslokale

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

### Vedtak

Vi viser til søknaden deres om oppføring av tilbygg til forsamlingslokale og rivning av bygning (bygningsnummer 300104609), som vi mottok 04.11.2022, komplett 13.02.2023.

Søknaden er godkjent.

Det er tegningene og situasjonskartet som vi mottok 04.11.2022, revidert p-plan mottatt 13.01.2023 som er godkjente.

Vi gir dispensasjon fra

- § 9 i bestemmelsene til kommuneplanen vedr. parkeringsdekning

### Følgende tiltak er godkjent:

1. Rivning av bygning
2. Oppføring av tilbygg

### Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. 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.
3. Ansvarlig søker må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført. Bygningen/bygningsdelen kan ikke tas i bruk før det er gitt

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

ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sammen med søknad om ferdigattest må dette sendes inn til oss:

- «Som bygget»-tegninger.
  - Oppdatert gjennomføringsplan.
  - Opplysninger om tiltakets plassering, helst i digital form.
4. 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.
  5. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder. Gjennomføringsplan må oppdateres og innsendes ved endringer.
  6. Ved endringer må det sendes inn endringssøknad.
  7. Tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk TEK17 § 9-6 og § 9-7.
  8. **Erklæring vedrørende avstand til VA-ledninger skal være tinglyst før søknad om ferdigattest.**

Dere kan igangsette 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, med virkning fra 1. januar 2021.

## Opplysninger om byggesaken

### Kort beskrivelse av byggesaken

Vi mottok søknad om oppføring av rivning av bygning og oppføring av tilbygg til forsamlingslokale og dispensasjon for parkeringskrav, 04.11.2022.

Bygningsmyndigheten vurderte omsøkte parkeringsløsning til å ikke være tilstrekkelig, det er nå innsendt revidert p-plan og bygget søkes nå oppført med tanke på personopphold av 450 personer. Avvik i parkeringsplasser vil da være fem plasser, og dette vurderer bygningsmyndigheten til å være et beskjedent avvik.

Det er tidligere gitt dispensasjon for arealformålet i kommuneplanen og fra kommuneplanens bestemmelse § 14 tredje ledd vedrørende byggeforbudsone mot Lundeelva.

Videre i vedtaket vil tilbygget nevnes som «tiltaket». Søgne misjonskirke vil i resten av vedtaket nevnes som «tiltakshaver».

### Opplysninger til matrikkelføring

	Boenheter eksisterende	Boenheter nye	BRA eksisterende	BRA nytt	BYA eksisterende	BYA nytt
U0101						
H0101				640		670
H0201						
Sum				640		670

### Hvilke planer gjelder for eiendommen?

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

### **Uttalelser fra andre myndigheter**

Søknaden har vært oversendt Agder fylkeskommune for uttalelse, da det søkes dispensasjon fra krav til antall parkeringsplasser, og fylkeskommunen er vei-eier av FV forbi eiendommen.

Følgende er innkommet:

Oversendelsen gjelder søknad om dispensasjon fra bestemmelser til kommuneplanen - krav til parkeringsplasser.

Agder fylkeskommune sine interesser i saken er knyttet til fv. 3975 og trafikksikkerhet. Vi forutsetter at det opparbeides tilstrekkelig antall parkeringsplasser på egen eiendom, slik at parkering langs fylkesvei unngås.

### **Bygningsmyndighetens vurdering av uttalelse:**

Det legges til grunn at parkering i sin helhet skal skje på tiltakseiendommen.

### **Krav til plassering av tiltaket**

Høydeplasseringen er definert som topp gulv første etasje, fastsettes til kote + 4 med største tillatte avvik ved etterprøving/måling på +/- 0,10 meter.

Dette tiltaket krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, noe som vil si kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Når plasseringen er kontrollert (hjørner innmålt) ber vi om at koordinatene for disse sendes til kommunen, og da helst i digital form, for oppdatering av kartet.

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.

### **Parkering og uteareal:**

Se utfyllende vurdering under dispensasjonsvurderingen.

### **Tilkobling til vann- og avløpsanlegg**

Søknad om arbeid på innvendig VA-anlegg er godkjent av ingeniørvesenet, datert 16.02.2023.

Vi minner også om at ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal sendes ingeniørvesenet. Meldingen skal godkjennes av ingeniørvesenet, avdeling abonnent. Kopi av godkjent ferdigmelding utvendig og innvendig VA kan sendes sammen med søknad om ferdigattest.

### **Avfallshåndtering**

Tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse, jf. TEK17 § 9-6 og § 9-7. Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn.

Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf.

TEK17 § 9-8. Det er viktig at avfallet er sikret i byggeperioden, slik at det ikke kommer på avveie ved kraftig vind eller lignende.

## **Bygningsmyndighetens vurderinger**

### **Krav til tilgjengelighet**

Alle hovedfunksjoner ligger på tiltakets grunnplan, og tiltaket har dermed krav til tilgjengelighet. Dette forutsettes ivare tatt gjennom ansvarsrett for prosjektering arkitektur.

### **Tiltakshaver må håndtere overvann og overflater**

Håndtering av overvann skal løses lokalt på egen eiendom. 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, jf. pbl. § 27-2 femte ledd.

### **Området er registrert med naturfare**

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde marin leire og innenfor faresone for flom.

Det er redegjort for grunnforhold i rapport fra Consultgruppen.

Det er ikke sannsynlig at det er marin leire i grunnen, men det er valgt en løsning hvor tilbygget skal oppføres med peler til fjell.

### **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 relasjon til sine omgivelser.

## **Vår vurdering av dispensasjon**

Tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelser vedrørende krav til antall parkeringsplasser og er avhengig av en dispensasjon for å kunne få 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 bestemmelse om krav til antall parkeringsplasser**

Bakgrunn for dispensasjonen og tiltakshavers begrunnelse for dispensasjon  
*Det er i kommuneplan for gamle Søgne listet opp i bestemmelsene at det ved oppføring av forsamlingshus er krav til 0,25 p-plass per sittende gjest.*

Søker skriver blant annet i dispensasjonssøknaden at de på eksempelvis søndager pleier å ha rundt 300 besøkende. En del kommer gående, syklende og samkjørende.

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

#### Hensynet bak bestemmelsen

Hensyn bak bestemmelse om krav til parkering er at det blir avsatt nok areal til å dekke parkeringsbehovet som tiltaket genererer. Parkering skal skje på egen grunn, ikke langs veiskulder el.

#### Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Bygningsmyndigheten mener at et avvik i fem parkeringsplasser ikke vil tilsidesette hensynet. Det vises til dispensasjonssøknaden hvor det opplyses om at det normalt sett er rundt 300 personer tilstede på søndager. Videre er kommunens strategi å redusere antall parkeringsplasser og oppfordre til økt bruk av kollektivt.

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

Tiltakshaver har behov for økt bygningsmasse, og det er ikke muligheter for å oppfylle krav til parkeringsdekning på egen tomt.

Bygningsmyndigheten ser ikke ulemper ved en innvilgelse av dispensasjon, avvik i antall plasser vurderes til å være beskjedent.

Forslag til bestemmelser for ny kommuneplan for Kristiansand legger opp til en vurdering av behov innenfor rammen av 0,2-0,6.

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

Byggesaksavdelingen vurderer at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt i henhold til pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjonen.

### **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, selv om du har engasjert en ansvarlig søker og andre foretak 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 datert 01. januar.2022, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.januar.2022. Gebyret er redusert ihht gebyrregulativet § 8.

#### Beregning av byggesaksgebyr

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Byggesaksgebyr tilbygg forsamlingslokale (redusert med 50 %)	5047	<del>60 800,-</del> 30 400
Dispensasjonsgebyr	5068	17 000,-
Kartavgift	5032	1 000,-
<b>Totalt å betale</b>		<b>48 400,-</b>

Faktura ettersendes tiltakshaver Søgne Misjonskirke, Postboks 1036, 4640 Søgne.

Med hilsen

Linn Johannessen  
Ingeniør

Arne Kjell Brunnes  
Leder/virksomhetsleder

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

## 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no) eller  
Byggesak  
Postboks 4  
4685 Nodeland