



Kristiansand
kommune

Åge Torgeir Fossestøl
Salemsveien 25
4640 SØGNE

Vår ref.:
DELE-23/02389-13
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
19.01.2024

Salemsveien 25 - GB 428/147 - dispensasjon fra plankrav, samt tillatelse til fradeling av eneboligtomt og utvidet bruk av eksisterende avkjørsel

Eiendom (gnr/bnr.): 428/147
Tiltakshaver: Åge Torgeir Fossestøl

Vedtak

Byggningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

I medhold av plan- og bygningsloven («pbl.») §§ 20-1 bokstav m, og 19-2 godkjennes søknad om fradeling i samsvar med situasjonsplan mottatt 22.12.2023.

Tillatelsen omfatter fradeling av en parsell fra gnr. 428, bnr. 147, Salemsveien 25, til boligformål.

I medhold av pbl. § 19-2 gis dispensasjon fra kravet til utarbeidelse av reguleringsplan i kommuneplan for (gamle) Søgne § 2. Dispensasjonen er begrunnet i eget avsnitt.

Reguleringsformål endres ikke.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Før fradeling skal eiendommene GB 428/155 og GB 428/147 sammenføres, for å gi tilstrekkelig uteoppholdsareal til eksisterende bolig.
- Før fradeling kan finne sted må det innsendes erklæring om rett til å ha boligbygning 1 meter fra felles grense. Videre må det sendes inn erklæring om veirett for ny parsell over GB 428/147. Disse erklæringene kan evt. tinglyses sammen med skjøte.
- Fradelt tomt tillates kun bebygd med enebolig med en boenhet.

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:**
47605535

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

- Denne tillatelsen gir ingen rettigheter til bebyggelse av tomten, da det kun søkes om fradeling nå, vil det måtte søkes om ny dispensasjon for bygging på et senere tidspunkt (plankravet). Ved fremtidig søknad om oppføring av bolig, forutsettes det at regler med hensyn til utnyttingsgrad, krav til uteoppholdsareal, parkering, osv. som gjelder på søknadstidspunktet følges.

Ytterligere vilkår for tillatelsen gis i eget avsnitt.

Søknaden

Søknaden gjelder fradeling av en parsell fra gnr. 428, bnr. 147, Salemsveien 25, til boligformål. Ny tomt er målt til ca. 470 m² - endelig areal fastsettes ved oppmåling i marka.

Søknaden ble mottatt 22.08.2023, søknaden var komplett den 22.12.2023.

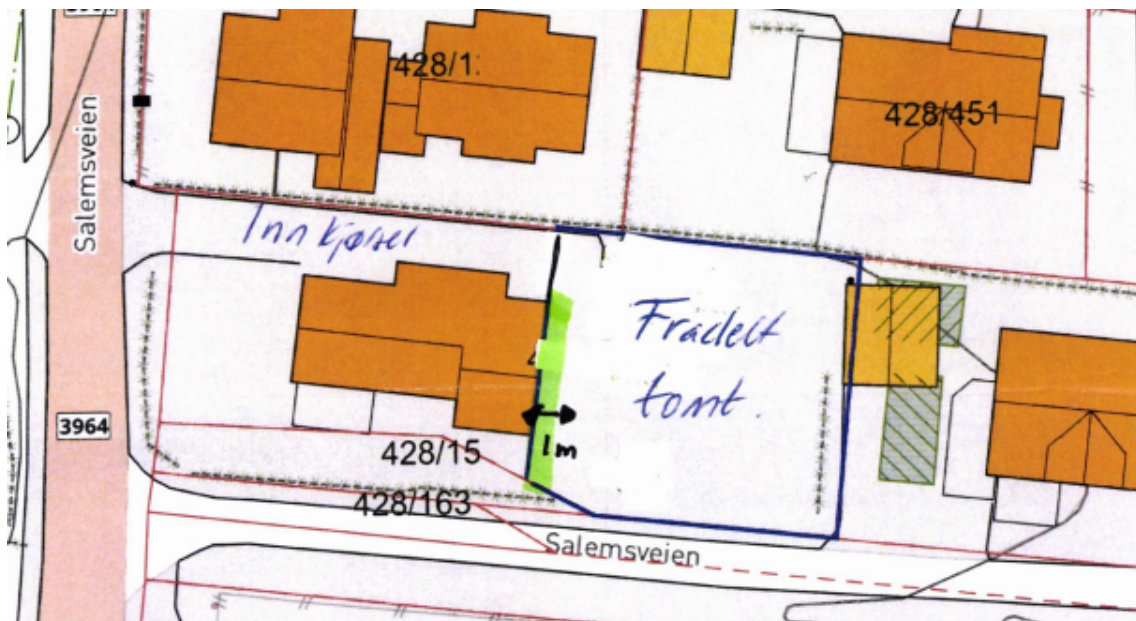
Det er søkt om dispensasjon fra plankravet i gjeldende kommuneplan.

Det er opplyst at parsellen tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg, jf. pbl. §§ 27-1 og 27-2.

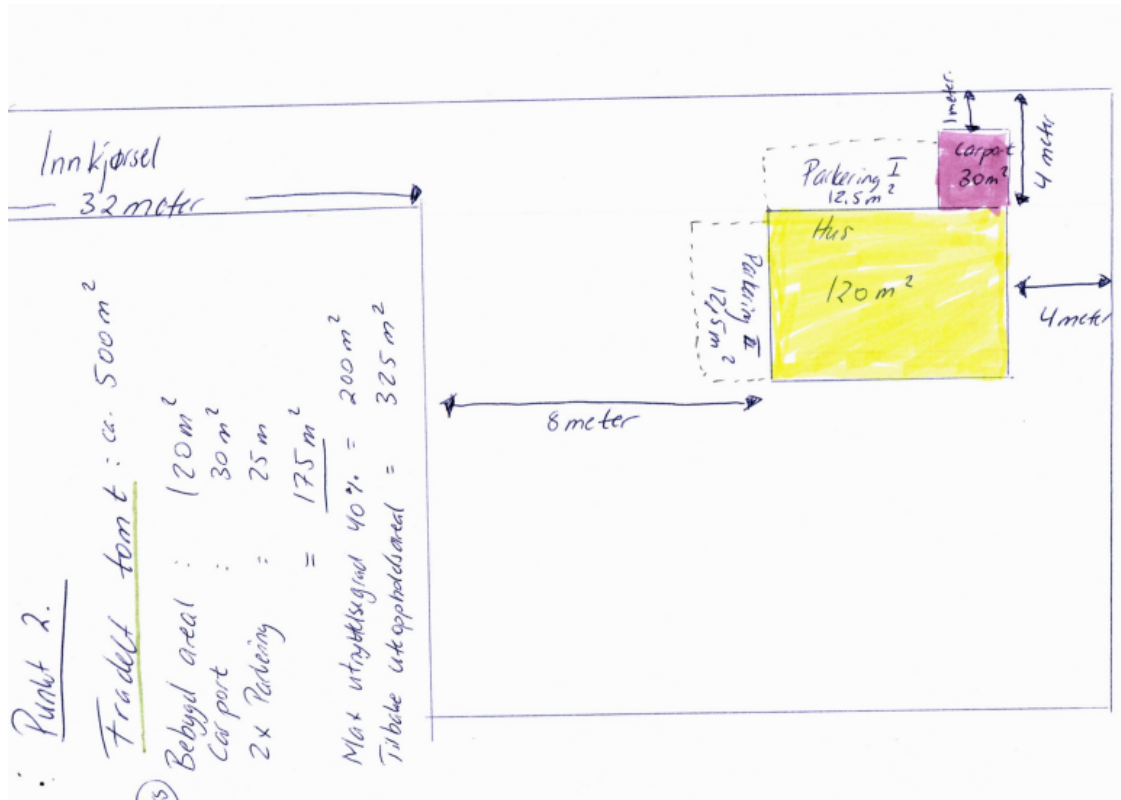
Videre er det opplyst at parsellen sikres adkomst via privat vei over avgivereiendommen til kryss mot Salemsveien, jf. pbl. § 27-4.

Følgende situasjonskart er inntatt i søknaden:

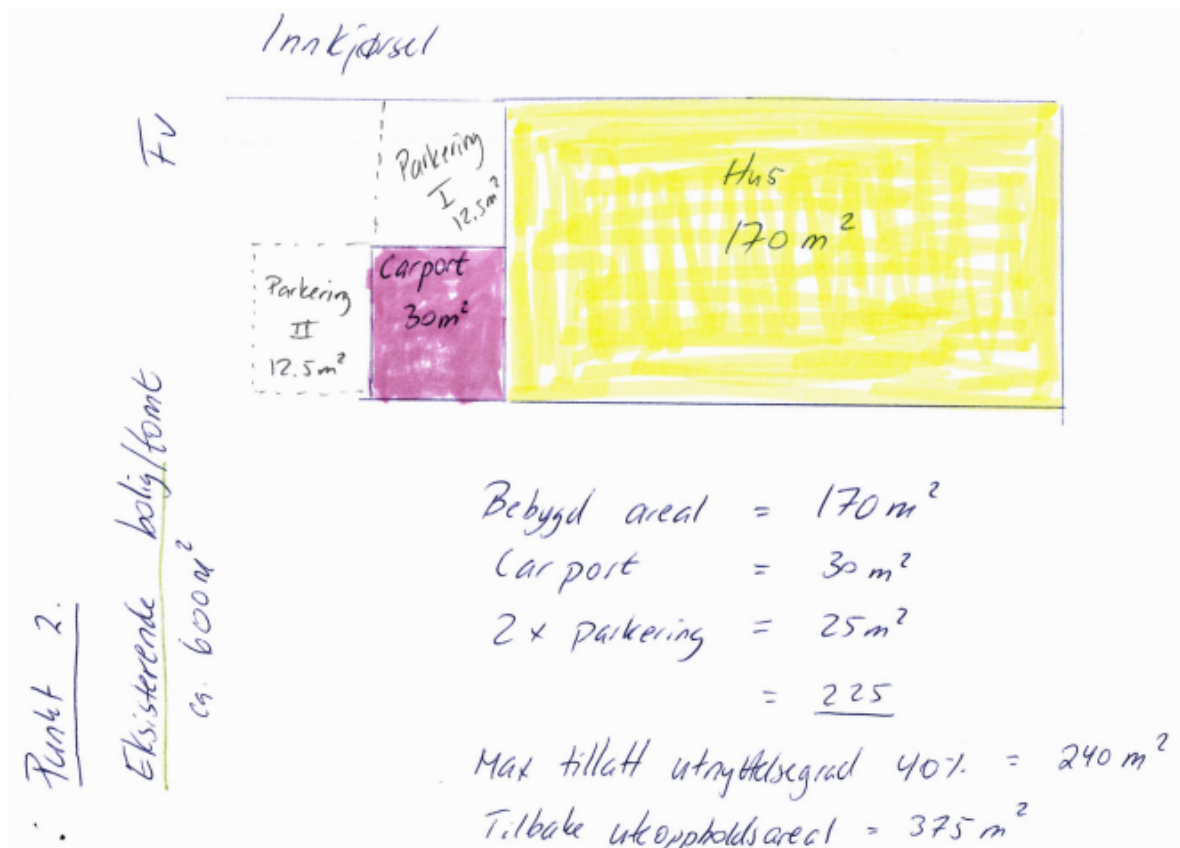
Planlagt delelinje - 1 meter fra eksisterende bolig.



Fradelte tomt



Avgiver eiendom:



Gjeldende plangrunnlag

Parsellen er omfattet av kommuneplan for gamle Søgne kommune, planid: 4204_201615.

Det foreligger ikke reguleringsplan for parsellen som søkes fradelt. Omsøkt fradeling er dermed avhengig av dispensasjon fra plankravet i kommuneplan for Søgne – 2018-2030 – § 2.

Salemsveien 25 har innregulert adkomst fra Fylkesvei FV. K-164. Det foreligger reguleringsplan for denne parsellen, herunder «Detaljregulering for gang- og sykkelvei langs Salemsveien og Fåmyråsen i Søgne kommune», datert 16.03.2018.

I reguleringsplanens § 7.1. er det fastsatt følgende krav vedrørende frisiktsoner:

«Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates dersom denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.»

Merknader/protester

Tiltaket er nabovarslet. Det er opplyst at det ikke foreligger nabomerknader.

Uttalelse/ samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Agder Fylkeskommune har uttalt seg vedrørende avkjørsel for ny omsøkt tomt:

Oversendelsen gjelder høring av søknad om utvidet bruk av avkjørsel fra fv. 3964, knyttet til deling av gnr. 428, bnr. 147.

Fylkeskommunen legger til grunn at regulert frisikt opparbeides. Krav til hensynssone frisikt fremgår av reguleringsbestemmelsene, § 7.1. Det må sikres nødvendig manøvreringsareal på egen eiendom (for begge eiendommer), slik at rygging inn fra eller ut på fylkesveien unngås. Bilene bør kunne stå tilnærmet vinkelrett på fylkesveien, ved utkjøring på veien.

Bygningsmyndighetens merknad til uttalelsen

Delingstillatelse gis på vilkår om at kravene i reguleringsplanens § 7.1 ivaretas.

Spesielle forhold:

Det er tidligere i saken bedt om at det blir søkt om dispensasjon for å tillate eksisterende bolig nærmere nabogrensen enn 4 meter. Men etter en ny vurdering er bygningsmyndighetene kommet til at en bedre løsning vil være at eier av avgivereiendommen erklærer at slik plassering godkjennes. Det vil da ikke lenger være behov for dispensasjonsbehandling. Denne delen av søknaden blir av den grunn ikke tatt opp til vurdering i saken.

Dispensasjoner/ Bygningsmyndighetens vurdering:

Omsøkt fradeling er i strid med plankravet i gjeldende kommuneplan, og er avhengig av dispensasjon for å få tillatelse.

Dispensasjonsgrunnlaget:

Pbl. § 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.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av pbl. § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra plankravet. Som begrunnelse for søknaden om dispensasjon fra plankravet oppgir søker at:

«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19.1, søker jeg om dispensasjon fra plankravet i kommunedelplan for Søgne.

Hensynet bak reguleringsplanen er å ivareta infrastruktur, sikt og lysforhold.

Med dette som bakgrunn, vurderer jeg at omsøkt fradeling, ikke vil tilsidesette disse hensynene.

Dvs. at fradelt eiendom skal ha samme avkjørsel som eksisterende eiendom.

I tillegg nevner jeg at det de siste årene er redusert fart på fylkesvei fra 50 km/t til 40 km/.

Det er også fartsdump på gang. Og sykkelvei ligger på motsatt side av veien. Gang- og sykkelvei må altså ikke krysses.

Videre er det allerede lagt til rette for tilkøpling av vann- og avløp.

Når det gjelder lys og utsiktsforhold, er tomten av den størrelse som kan ivareta de minimumskravene i forhold til plan- og bygningsloven § 29.4.

Når det kommer til vurdering av fordeler vises det til fortetningspolitikken som sentrale myndigheter anbefaler for sentrumsnære områder.

På denne bakgrunn er det fordelaktig å kunne innvilge dispensasjonen. Jeg kan ikke se noen ulempe med fradelingen. Viser til presedensvirkning i området, da jeg er «den siste» av naboene som ønsker å fradele eiendom (se tidligere vedlegg i saken) i dette området.

Med tanke på likebehandlingsprinsippet, ber jeg om at denne dispensasjonen innvilges. Det er i tillegg en god del objektive fordeler ved denne fradelingen. Bla. Behovet for ekstra tomter/boliger i sentrale områder som dette»

Hensynet bak bestemmelsen

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og bl.a. få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø ved at saken imøtekommes, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Eiendommen i denne saken ligger i et område som er bebygd med boliger, og har et areal på ca. 968 m². Eier av eiendommen har i tillegg hjemmel til en tilgrensende parsell på 119 m². Ved sammenføring av de to parsellene vil samlet

areal utgjøre 1087 m². Eiendommene er i sin helhet avsatt til boligbebyggelse (nåværende) i gjeldende kommuneplan. Det er i tillegg markert som hensynssone landbruk (H510), samt sikringsone- nedslagsfelt for Søgne elva. Hensyn og sikringsone er vurdert til ikke å ha betydning i denne saken.

Det må i denne saken nevnes at det tidligere er blitt gitt tilsvarende tillatelser på flere av naboeiendommene.

Det er god offentlig veiforbindelse, med gang og sykkelstier, tilnærmet helt til eiendomsgrensen. Det er også tilgang til offentlig vann og avløp. Fra eiendommen til Søgne stadion er det ca. 300 meter gangavstand. I samme område ligger Tangvall ungdomsskole, samt videregående skole. Forholdene med tanke på infrastruktur og turmuligheter, lek og sportsaktiviteter er derfor godt ivaretatt. Vi kan vanskelig se hva en planprosess skulle avklare utover det som kan avklares i byggesaken og de tingene som allerede er etablert i området. Hensikten med plankrav er, som beskrevet ovenfor, å sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. Når dette er på plass kan vi vanskelig se at hensynet bak bestemmelsen tilsidesettes.

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
Det er en fordel at eksisterende infrastruktur, med ledig kapasitet utnyttes for å fordele disse utgiftene på flest mulig. Det er også en samfunnsmessig fordel å fortette bebyggelsen i eksisterende, sentrumsnære, boligområder, da dette fører til redusert behov for transport av skolebarn, hjemmesykepleie med mer (sett i forhold til om man bygger mer spredt). Når forholdene ligger godt til rette for fortetting, som i dette tilfellet kan vi vanskelig se at det er vesentlige ulemper ved at det gis dispensasjon. Det er heller ingen naboer som har merknader til omsøkte tiltak, noe som og tyder på fravær av vesentlige ulemper.

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.

I denne saken finner bygningsmyndigheten å kunne benytte anledningen til å gi dispensasjon da forholdene ligger godt til rette for å innvilge omsøkte dispensasjon.

Bygningsmyndighetens øvrige merknader:

Nærværende delingstillatelse medfører ingen rett til å bebygge eller iverksette andre tiltak på parsellen.

Vilkår knyttet til gjennomføringen av tillatelsen:

- Nødvendige originale fullmakter, firmaattest etc. må fremlegges for avdeling for eiendomsdanning før oppmålingsforretning kan avholdes.
- Veirett for ny parsell må sikres tinglyst over gnr. 428 bnr. 147. Det må fremgå at erklæringen ikke kan slettes uten samtykke fra Kristiansand kommune, org.nr. 820 852 982.
- Dersom vann- og avløpsledninger for ny parsell og gjenværende del av gnr. 428, bnr. 147, er beliggende over hverandres eiendommer [frem til offentlig tilknytningspunkt], må det sikres tinglyst rett for eiendommene til å anlegge

og vedlikeholde disse. Det må fremgå at erklæringen ikke kan slettes uten samtykke fra Kristiansand kommune, org.nr. 820 852 982.

- Det må opparbeides frisisiktsone som påkrevd i gjeldende plan for vei og GS sti - reguleringsplanens § 7.1.
- For ny parsell og gjenværende del av gnr. 428 bnr. 147 må det sikres nødvendig manøvreringsareal på egen eiendom, slik at det ikke blir nødvendig å rygge ut på Fylkesveien.

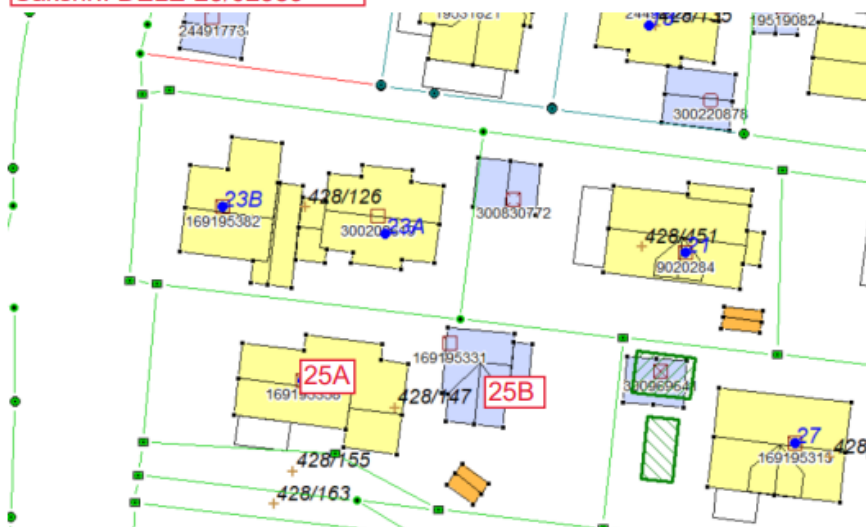
Videre saksgang

Saken blir nå oversendt avdeling for eiendomsdanning. Dere må selv ta kontakt med avdeling for eiendomsdanning v/ Robert Hedland for avtale om gjennomføring når klagefristen er utløpt og nødvendige vilkår er oppfylt. Dette gjøres enklest på e-post: Robert.Hedland@kristiansand.kommune.no.

Adresse

Avdeling for geografisk informasjon har tildelt følgende adresser: Eksisterende bolig endrer adresse til Salemsveien 25 A, ny bolig får adresse Salemsveien 25 B. Nye adresser vil gjelde fra 15.02.2024. **Dette vedtaket regnes som varsel til eier og beboere av eksisterende bolig om adresseendringen. Det blir ikke sendt eget info skriv om endringen.**

Adressering fradelte boligtomt
Salemsveien 25A og 25B
Saksnr.: DELE-23/02389



Gebyr

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

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Fradeling av ny tomt	5097	7 500,-
Dispensasjon fra plankravet	5068	17 000,-
Kartavgift	5032	1 000,-
Totalt gebyr å betale		25 500,-

Gebyr ettersendes:
Åge Torgeir Fossetøl,
Salemsveien 25,
4640 Søgne.

Det påløper også gebyr for selve oppmålingen. Se eget regulativ på kommunens hjemmeside.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Hvis vedtaket blir påklaget, anbefales det at klagebehandlingen er fullført før oppmålingsforretning rekvireres.

Gyldighet

Vedtaket om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort. Ønskes tillatelsen endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt og godkjennes før oppmålingsforretning rekvireres.

Med hilsen

Jan Inghard Thorsen
Ingeniør

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
KARTTEGNING

Kopi til:
AGDER FYLKESKOMMUNE

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