



Kristiansand
kommune

JACK ANDERSEN
Tråneveien 55
4641 SØGNE

Vår ref.:
DELE-24/00030-6
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
22.02.2024

Tråneveien 155 - GB. 445/3 - Dispensasjon fra LNF formål, samt tillatelse til fradeling av ny fritidsbolig tomt

Eiendom (gnr/bnr): 445/3
Hjemmelshaver: Finn Andersen

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1 bokstav m, 20-2, 20-4, 21-4 og 26-1 godkjennes søknad om fradeling i samsvar med situasjonsplan mottatt 05.01.2024.

Tillatelsen omfatter fradeling av en parsell fra landbruks eiendommen gnr. 445, bnr. 3 – Tråneveien 155, til fritidsbolig formål.

Reguleringsformål endres ikke.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra kommuneplanens LNF formål for fradeling og oppføring av fritidsbolig på fradelt parsell. Dispensasjonen er begrunnet i eget avsnitt.

Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Tillatelsen gis på vilkår angitt i eget avsnitt.

Søknaden

Søknaden gjelder fradeling av en parsell fra landbruks eiendommen gnr. 445, bnr. 3 – Tråneveien 155, til fritidsbolig formål. Arealet som fradeles er oppgitt til ca. 1200 m² - eksakt areal avgjøres ved oppmåling i marka.

Planlagt adkomst er fra Stoheia gjennom utvidet bruk av eksisterende avkjørsel i

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

krysset mellom Tråneveien, Stubstad og Røsstadveien. Det foreligger avtale om veirett, undertegnet av veilaget.

Fradelt parsell tilknyttes privat vann- og avløpsanlegg. Før det kan gis tillatelse til bygging må det foreligge utslippstillatelse, knyttet til ny eiendom.

Gjeldende plangrunnlag

Arealet som søkes fradelt er uregulert og avsatt til LNF formål i kommuneplanen for (gamle) Søgne kommune.

Uttalelse fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt Statsforvalteren i Agder og Agder Fylkeskommune for uttalelse. Det er ikke kommet uttalelse til saken innenfor den gitte fristen på 4 uker.

Internt har saken vært forelagt Parkvesenet for uttalelse.

Parkvesenet uttaler i e-post av 23.01.2024 at de fraråder at det gis ytterligere tillatelser til bygging i området, før dette eventuelt inngår i plan. Parkvesenet viser til at det ikke er gjennomført naturmangfoldkartlegging i området, kunnskapsgrunnlaget og konsekvensene av tiltaket, for naturmangfoldet, er ukjent.

Dispensasjoner/ plan- og bygnings sjefens vurdering:

Fradeling er i strid med LNF formålet i gjeldende kommuneplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Dispensasjonsgrunnlaget:

Plan- og bygningsloven § 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 plan- og bygningsloven § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra LNF formålet. Søker begrunner søknaden på følgende måte:

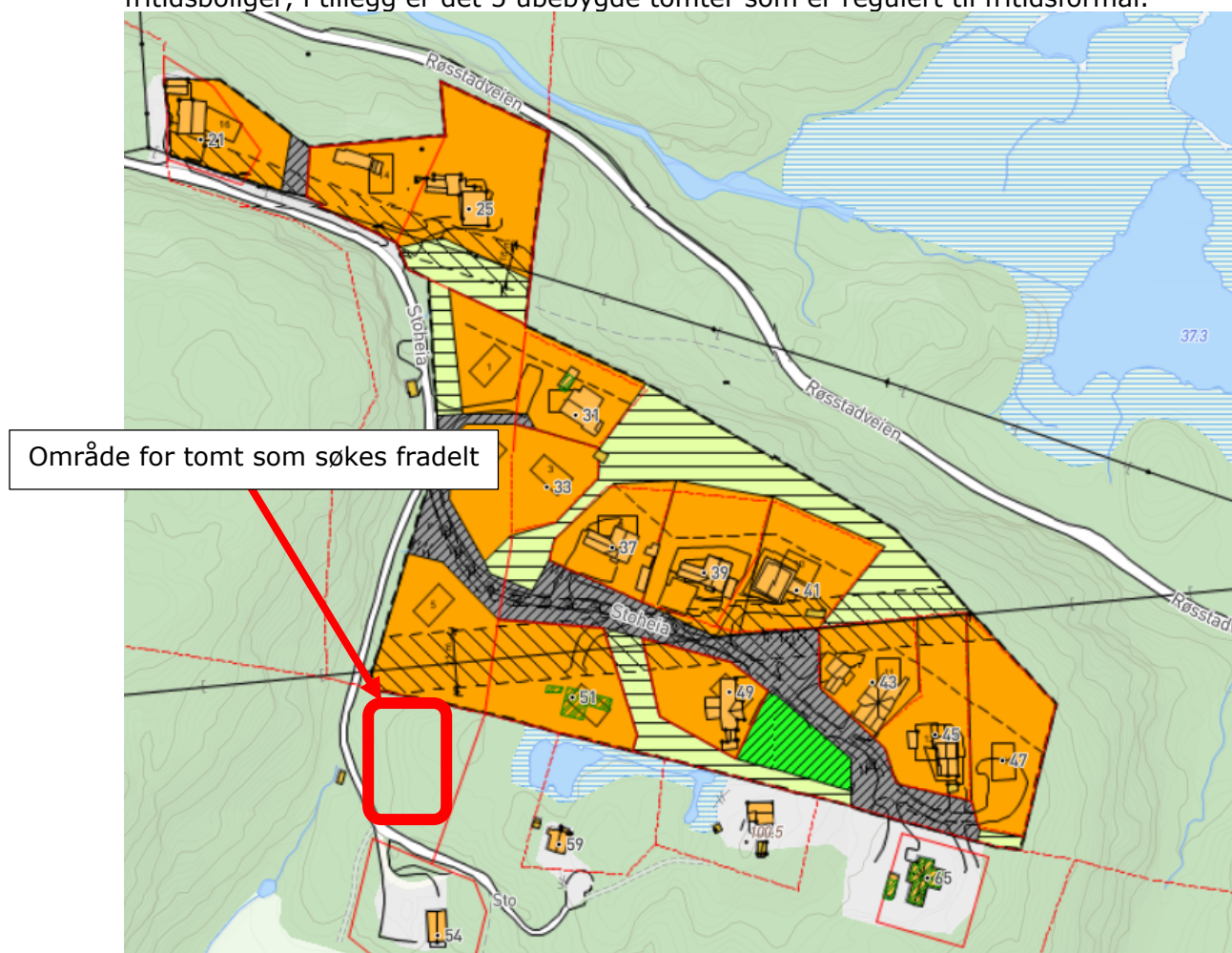
«Tomten som søkes fradelt ligger inneklemt mellom regulert hyttefelt og 3 gamle hytter. Kommuneplanens retningslinjer gir rom for dispensasjon og her ligger alt til rette for en slik dispensasjon». Søker viser videre til at det er et utslippsanlegg i drift like i nærheten og at dette har kapasitet til en ekstra påkobling. Det opplyses også at tomten består for en stor del av fjell i dagen og fradelingen ikke vil skade driftsgrunnlaget for gården. Søker konkluderer med at ingen intensjoner blir skadelidende og at fordelene er større enn ulempene.

Hensynet bak LNF formålet som det søkes dispensasjon fra:

Hensynet bak LNF formålet i kommuneplanen er å ivareta areal til landbruks-, natur- og friluftens formål. Formålet skal legge en begrensning på nedbygging av områder hvor primærnæring er prioritert, samt områder som kan benyttes av allmennheten til friluftsliv og rekreasjon. Tiltak som gjennomføres i disse områdene skal blant annet være for å ivareta en aktiv jordbruksdrift og skogsdrift.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Parsellen som søkes fradelt i denne saken ligger i et område som er bebygd med 14 fritidsboliger, i tillegg er det 5 ubebygde tomter som er regulert til fritidsformål.



Areal som søkes fradelt er oppgitt til ca. 1200 m² og er i sin helhet avsatt til LNF område. Avgivereieendommen er en større eiendom med et samlet areal på over 700 dekar og fradelingen utgjør en minimal del av denne eiendommen.

Det er offentlig veiforbindelse frem til krysset mellom Tråneveien, Stubstad og Røsstadveien. Videre derfra er det privat vei som passerer helt inntil parsellen som søkes fradelt.

Kommuneplanen åpner for at det kan fortettes i bakkant av eksisterende byggeområder med inntil 4 enheter. Selv om dette unntaket fra plankravet gjelder for byggeområdene og sånn sett ikke er gjeldende i et LNF område kan likevel dette gi en indikasjon på at fortetting i eksisterende områder kan godtas når forholdene ligger ekstra godt til rette for det.

Det er bekreftet at eksisterende renseanlegg som ligger like i nærheten har ledig kapasitet til å håndtere avløp fra en hytte ekstra.

Det er store ubebygde arealer i umiddelbar nærhet og fra eiendommen er det ca. 2 km. langs veien til sjøen (Trysfjorden). I luftlinje er det ca. 1 km til Trysfjorden.

Forholdene med tanke på infrastruktur og muligheter for friluftsliv og rekreasjon, med mer 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 LNF formålet er, som beskrevet ovenfor, å sikre landbruksdriften og muligheten for friluftsliv og naturopplevelser. Når dette er på plass og ikke forringes av omsøkte tiltak kan vi vanskelig se at hensynet bak bestemmelsen tilsidesettes.

Med de satte vilkår konkluderer vi 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 bebygde områder (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.

Plan- og bygningssjefens øvrige merknader:

Utslipp:

Selv om renseanlegget tidligere er godkjent vil det måtte søkes om godkjenning/utslippstillatelse for å knytte ny hytte til anlegget. Dette må være godkjent før det kan gis byggetillatelse til ny fritidsbolig.

Jordloven:

Før fradeling kan finne sted må det foreligge tillatelse etter jordloven.

Dersom fremtidige vann og avløpsledninger krysser annen eiendom må rettigheter til dette tinglyses.

Vilkår for dispensasjon:

Det settes vilkår om at kommuneplanens retningslinjer for fritidsboliger skal følges ved byggesøknad på den fradelte tomten. Følgende begrensninger gjelder:

- Maksimalt 138 m² BYA på eiendommen, inkl. 18 m² avsatt til parkering på terreng. All bebyggelse på eiendommen skal medregnes. I tillegg kan det etableres terrasser, med BYA inntil 50 m².
- Maks mønehøyde 5,5 meter.
- Maks gesimshøyde 4 meter.
- Evt. Anneks kan oppføres, med maks BYA 20 m², maks mønehøyde 4,5 meter og maks gesimshøyde 3 meter. Anneks kan kun oppføres der totalt bebygd areal ikke overstiger maks BYA på eiendommen og skal ligge nærmere fritidsbolig enn 8 meter.

Før oppmålingsforretning kan gjennomføres:

Før oppmålingsforretning kan avholdes må det foreligge tillatelse etter jordloven.

Før byggetillatelse kan gis:

Før byggetillatelse må det foreligge utslippstillatelse, eventuelt tilsagn om at det kan gis utslippstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 27-2.

Øvrige vilkår:

Nødvendige originale fullmakter, firmaattest etc. må fremlegges for avdeling for eiendomsdanning før oppmålingsforretning kan avholdes.

Det må underskrives og tinglyses erklæring som sikrer eiendommen nødvendige rettigheter for framtida til adkomst, drift og vedlikehold av VA ledninger over naboeiendommen. Nødvendige erklæringer må underskrives og sendes avdeling for eiendomsdanning som tinglyser den som ledd i fradelingen av ny tomt.

Hvis vedtaket blir påklaget, må klagebehandlingen være fullført før oppmålingsforretning avholdes

Videre saksgang

Saken blir nå oversendt avdeling for eiendomsdanning. Dere må selv ta kontakt med dem 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

Kart- og geodata- avdelingen har tildelt ny parsell adresse Stoheia 55. Ny adresse gjelder fra 21.02.2024, se vedlagte adresseskisse.

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2024, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2024.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Behandlingsgebyr dispensasjon fra plan	5068	18 000,-
Behandlingsgebyr fradeling	5097	8 000,-.
Kartavgift	5032	1 000,-
Totalt gebyr å betale		27 000,-

Gebyr ettersendes tiltakshaver:

Finn Andersen,
Tråneveien 155,
4641 Søgne.

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

Klageadgang

Vedtaket kan påklages. Se orientering om klageadgang.

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.

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtaket om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

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 oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningsjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

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. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

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. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

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.

Med hilsen

Jan Inghard Thorsen
Saksbehandler

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Gårdskart
Situasjonskart Tråneveien
Stoheia 55 - adresseskisse

Kopi til:
Finn Andersen