



Kristiansand
kommune

ASPLAN VIAK AS
Postboks 24
1301 SANDVIKA

Vår ref.:
BYGG-21/02355-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
23.09.2021

Midtheilia 10A, 10B, 12A, 12B og 12C, 610/545 - Godkjent rammetillatelse med dispensasjon for oppføring av sosialboliger. Byggetrinn 2.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 610 / 545 / 0 / 0
Ansvarlig søker: ASPLAN VIAK AS
Tiltakshaver: KRISTIANSAND KOMMUNE
Vurdert dispensasjon: Arealplane dispensasjon fra kravet om takvinkel og antall
r parkeringsplasser.

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningsjefen med virkning fra 01.01.2020.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ [20-1](#), 20-2 og [21-4](#) godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 07.07.2021 ligger til grunn for godkjenningen.

Andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ legger/ boder etc. kan være søknadspliktige og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra kravet om pulttak og antall parkeringsplasser.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Ingangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § [21-2](#), jf SAK10 § [5-4](#), er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Omfatter søknad om rammetillatelse til oppføring av 5 nye sosialboliger med totalt areal oppgitt til 260,7 kvm. Dette er byggetrinn 2 og nye leiligheter vil være

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Telefon
38 07 50 00

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
98062868

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

tilnærmet lik leiligheter i byggetrinn 1. Tiltaket er avhengig av dispensasjon for å kunne godkjennes.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Midtheia. Godkjent 01.09.2010. Formål Konsentrert småhusbebyggelse.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøvelse etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen 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.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra kravet om pulttak og antall parkeringsplasser.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at:

I bestemmelsene står det at bebyggelsen kan oppføres med opptil to etasjer, maks gesimshøyde 7,5 meter over ferdig planert terreng og flat tak eller pulttak med opptil 10 °.

Prosjektet er mulig å gjennomføre med flate tak, men våre visuelle studier viser at flere separate pulttak gir en ekstra kvalitet til prosjektet både for beboere og for området. Gesimshøyden er i dag mindre enn 4,5 meter over ferdig terreng – 3 meter lavere enn det som er tillat. Ved å øke takvinkelen til 18°, får vi plass til takvinduer – som gir mye ekstra lys og romfølelse til hver leilighet.

Dersom hensikten med bestemmelsen om takform er å opprettholde et moderne uttrykk på nye boliger, så mener vi at dette prosjektet i alle høyeste grad ivaretar dette uten å bruke flate tak. Vi kan ikke se noen ulempe ved å tillate pulttak med en takvinkel på 18° i dette prosjektet. Med dette som bakgrunn så søkes det om dispensasjon fra bestemmelsen om pulttak med maks 10° helning.

Etter byggetrinn 2 vil disse boligene ha totalt 11 leiligheter, 2 nødboliger i et administrasjonsbygg. Beboerne av disse leilighetene disponerer ikke egen bil, og leilighetene leies ikke ut med parkeringsplass. Det er derimot behov for parkering for ansatte og besøkende. Erfaring fra eksisterende bruk tilsier et behov for totalt 7 parkeringsplasser for ansatte og besøkende.

Hensynet bak bestemmelsen om takvinkel er at bygget skal ha et moderne visuelt uttrykk. En kan etter en vurdering ikke se at hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i dette tilfellet. Tiltaket innebærer kun en mindre endring av takvinkelen. Bygget vil ha et moderne visuelt uttrykk og i tillegg blir bygget vesentlig lavere enn regulert. Takformen er fremdeles pulttak. Tiltaket får en fornuftig tilpasning der en øker kvaliteten på det innvendige arealet ved at en får mer lys inn i leilighetene.

Når det gjelder dispensasjon fra antall parkeringsplasser så viser en til redegjørelse fra ansvarlig søker da disponere ikke beboere egen bil og det er kun behov for parkeringsplasser for ansatte og besøkende noe som er ivare tatt i dette prosjektet.

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Byggetomten:

Tiltaket tilkoples til offentlig VA.

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk, jfr. plan- og bygningsloven § 29-1 og 29-2. Nye tiltak kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse.

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 07.07.2021 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Vi mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Beliggenhet og høyde plassering:

Høyde plasseringen definert som ferdig gulv 1.etasje fastsettes til cote + 105,4.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser.

Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

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.

Avkjørsel:

Tiltaket medfører ingen endring når det gjelder avkjøringsforhold til eiendommen. For krav til utførelse av adkomst se godkjent vegnorm.

VA-tilkobling:

Tilkobling til vann- og avløpsledning skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. abonnement, før det gis igangsettingstillatelse.

Overvann:

Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret.

Adresse:

Tiltaket adresse: Midtheilia 10A, 10B, 12A, 12B og 12C.

Avfall:

Det er viktig at avfallet er sikret i byggeperioden, slik at det ikke kommer på avveie ved kraftig vind el. l.

Tiltaket kan igangsettes når ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan fattes når følgende vilkår er oppfylt:

1. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. Tilkobling til vann- og avløp skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. abonnement. Godkjenning skal legges ved søknad om igangsetting.

Gyldighet:

Vedtaket om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl. § 21-9. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2021, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2021.

Følgende gebyr skal betales:

| Beskrivelse | Varenr. | Beløp |
|------------------------------|----------------|--------------|
| Bygg med en boenhet | 5033 | 29 000 |
| Tillegg pr boenhet 8 800 x 4 | 5034 | 35 200 |
| Dispensasjon fra plan | 5068 | 17 000 |
| Kartavgift | 5032 | 1 000 |
| <hr/> | | |
| Totalt gebyr å betale | | 82 200 |

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Samir Wisam George
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

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?

Vedtak 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 bygningssjefens 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 og bygg 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.

Kopi til:
KRISTIANSAND KOMMUNE