



Amtedal & Hansen Arkitektkontor AS  
Lømslands vei 23  
4614 KRISTIANSD S

Vår ref.:  
201707600-9 /ANBE  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:  
Kristiansand, 26.02.2018

### Vesterveien 2 - 151/1926 - oppgradering av Samsen kulturhus - endret tillatelse

---

Byggeplass:	Vesterveien 2	Eiendom:	151/1926
Ansvarlig søker:	Amtedal & Hansen Arkitektkontor AS	Adresse:	Lømslands vei 23 4614 KRISTIANSD S
Tiltakshaver:	Kristiansand Eiendom	Adresse:	Postboks 417 Lund 4604 KRISTIANSD S
Tiltakstype:	Annet kulturhus	Tiltaksart:	Endring av bygg

---

**Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningsjefen i vedtak av 10.06. 16.**

**Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.**

**I medhold av plan- og bygningsloven [§§ 20-1, 20-2](#) og [21-4](#) godkjennes endringsøknaden. Dokumentasjon mottatt 15.02.18 ligger til grunn for godkjenningen.**

**Endringsøknaden omfatter riving av eksisterende tekniske installasjoner på tak og oppføring av nytt teknisk rom på kontorfløyens tak.**

**I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelser [§ 2.4 a](#) vedrørende høyde og Veglovens [§ 29](#) vedrørende avstand til E39.**

**Med hjemmel i plan- og bygningsloven [§ 21-3](#), har plan-, bygg- og oppmålingsetaten fritatt for nabovarsling av endringen siden naboers/gjenboers interesser ikke berøres av tiltaket.**

**Tidligere tegninger mottatt 10.01.18 erstattes av tilsvarende mottatt 15.02.18.**

**Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse. Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for det endrede tiltak.**

---

**Tidligere gitt tillatelse:**  
Rammetillatelse ble gitt 12.01.18.

**Søknaden:**

Endringsøknaden omfatter riving av eksisterende tekniske installasjoner på tak og oppføring av nytt teknisk rom på kontorfløyens tak.

**Forholdet til naturmangfoldloven:**

Det vises til hovedvedtaket.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Det vises til hovedvedtaket.

**Estetiske krav:**

Plan og bygningssetaten har lagt tegninger og beskrivelse mottatt 15.02.18 til grunn for sin vurdering. Tiltaket er estetisk tilfredsstillende.

**Beliggenhet og høydeplassering:**

Høydeplasseringen definert som gesims nytt takoppbygg fastsettes til inntil 2,9 m høyere enn eksisterende gesims.

Dersom det ved kontroll av plassering i utførelsesfasen, er avvik i forhold til innsendt situasjonsplan/gitt tillatelse, må det innsendes ny revidert situasjonsplan og **evt. søknad om endring av tillatelse**. Dersom eventuelle avvik betinger endring av tillatelse, skal arbeidene stanses til det foreligger endringstillatelse.

**Gjennomføringsplan:**

Det vises til hovedvedtaket.

**Uttalelse fra annen myndighet:**

Statens Vegvesen uttalte 21.02.18:

Reguleringsplan for område ved Samsen, for E18/E39 Gartnerløkka – Meieriet, viser ikke byggegrenser mot veger, bl.a. mot E18. Veglovens byggegrenseavstander da reguleringsplan ble vedtatt vil derfor gjelde i dette området, jfr. MD's *planjuss 1/2003*. Da reguleringsplan ble vedtatt i 2015 var veglovens avstandsgrense 50 m fra midten av riks- og fylkesveger.

Eksisterende bygning ligger ca. 20 m fra nærmeste del av E18, hovedparsell 82 for lavbru på E18, og planlagt takoppbygg er ut fra søknad trukket 2,7 m tilbake fra fasade. Vi har for vår del ikke merknader til at det blir gitt dispensasjon fra byggegrense mot E18 for dette oppbygget, med behandling etter plan- og bygningslovens § 19.

**Dispensasjoner:**

Endringstiltaket er i strid med reguleringsbestemmelser vedrørende høyde og Vegloven vedrørende avstand til E39 og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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. 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. Denne foreleggningen er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i [§ 1-8](#) når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. 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. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt. Dersom

hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, skal det **ikke** foretas en ytterligere samlet vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

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. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. 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 gjestående eiendommene.

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-1](#) er det søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser § 2.4 a vedrørende takoppbyggets høyde. Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker at:

Det søkes om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplanens bestemmelse §2.4 "I området til forsamlingslokale (BFL) er eksisterende bebyggelse regulert med eksisterende mønehøyde, utnyttelse og bruk". Prosjektgruppa har lett etter andre muligheter for plassering/utforming av ventilasjonsoppbygget. Andre løsninger er teknisk og funksjonelt svært u hensiktsmessige pga brannseksjonering og manglende etasjehøyder. Utbedring av ventilasjonssituasjonen er helt nødvendig for å ivareta krav til arbeidsplassmiljøet. Høydebestemmelsen er knyttet til mønehøyde, vanligvis omfatter dette ikke tekniske rom, men det lages egen bestemmelse for disse. Det anses også at denne bestemmelsen er gjort for å hindre økt større utnyttelse, et større bruksareal - da med tanke på plasseringen nær E39. Denne begrensingen bør ikke være til hinder for en opprusting av bygget som ivaretar arbeidsmiljøet.

Hensynet bak bestemmelsen om høyde medvirker til å fastsette bebyggelsens volum og sørge for lys, åpenhet og gode solforhold på den enkelte eiendom og sørge for at nabobebyggelsen får beholde tilsvarende kvaliteter.

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-1](#) er det søkt om dispensasjon fra Vegloven § 29 vedrørende avstand til E39.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker at:

#### DISPENSASJON FRA VEGLOVEN

Eksisterende bygning ligger ca 20 meter fra E39. Planlagt takoppbygg er trukket ytterligere tilbake fra dette (2,7 meter), ventilasjonsbyggets kortsider er trukket 5,8 meter tilbake fra vegglinn på eksisterende bygning. Ventilasjonspåbygget vil altså bli liggende godt inne på eksisterende takflate. Dette vil ikke endre på dagens forhold mellom eksisterende bebyggelse og E39 og heller ikke ha betydning for denne situasjonen..

Hensynet bak denne bestemmelsen er å ivareta krav til veisystemet, trafikken og miljøet på eiendom som grenser til veien og medvirke til å ivareta miljøhensyn og andre samfunns hensyn.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten viser til at Samsen kulturhus er omkranset av veier og jernbanespor på 3 sider og har stor avstand til nabobygg – ca. 50 m til Stiftelsen arkivet og ca. 80 m til nærmeste bolighus. Takoppbygget er tilbaketrukket og endrer ikke lys- og solforhold og utsiktsforhold for nabobebyggelsen og har ikke innvirkning på veivedlikeholdet. Statens Vegvesen har ikke merknader til at det gis dispensasjon for plassering i forhold til E39.

Takoppbygget med nytt ventilasjonsrom inngår i en oppgradering av ventilasjonssystemet for å forbedre innemiljøet i bygget og gir ingen ulemper for omgivelsene.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten viser til at hensynene bak bestemmelsen **ikke** blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) foreligger.

**Igangsettingstillatelse:**

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse eller evt. deligangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse eller evt. deligangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Det må innsendes oppdatert gjennomføringsplan.
2. Det må innsendes søknader om igangsettingstillatelser og søknader om ansvarsrett som er dekkende for de arbeider som til en hver tid søkes igangsatt. Søknader om ansvarsrett som er innsendt i forbindelse med søknad om rammetillatelse, trenger ikke innsendes på nytt dersom det ikke er endringer.
3. Vilkår stilt fra Arbeidstilsynet må oppfylles.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av plan-, bygg- og oppmålingsetaten før de gjennomføres.

**Gebyr:**

Behandlingsgebyr for byggesak kr 10 500 + behandlingsgebyr for dispensasjon kr 6 500,- til sammen **kr 17 000,-** må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

**Gyldighet:**

Vedtak om endringstillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato for opprinnelig rammetillatelse. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

**Klageadgang:**

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

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen  
Byggesaksleder

Anne Lise Berland  
Saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

Kopi: Kristiansand Eiendom, Postboks 417 Lund, 4604 KRISTIANSAND S

## ORIENTERING OM KLAGEADGANG

### Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

### Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

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-, 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.