



Tradisjon og Handverk AS
Haukedalen
4748 RYSSTAD

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200707991-6

Saksbeh: Torleiv Lindtveit

Dato:07122007

TINNHEIVEIEN 17 - 151/1879 - RAMMETILLATELSE - OPPFØRING AV KIRKE.

Svar på søknad om rammetillatelse etter plan- og bygningslovens § 95 a.

Byggeplass:	TINNHEIVEIEN 17	Eiendom:	151/1879
Tiltakshaver:	Hellige Demetrios av Thessaloniki	Adresse:	Rugdeveien 1 B, 4626 KRISTIANSSAND S
Søker:	Tradisjon og Handverk AS	Adresse:	Haukedalen, 4748 RYSSTAD
Tiltakstype:	Kirker m.m.	Tiltaksart:	Oppføring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 10.09.2007 samt komplettering av mangler mottatt 05.12.2007 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av kirkebygg.

Det foreligger merknader/protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter plan- og bygningsloven § 94 nr. 1, første og annet ledd, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker SAK §§ 18 og 19, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Vedtaket om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet **innen** 3-årsfristen er utløpt. 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.

Søknaden:

Søknad om rammetillatelse er mottatt 10.09.2007. Samlet bruksareal på kirkebygget er oppgitt til 166 m². Bruksareal i bygningens 1. hovedetasje er oppgitt til 138 m² og bruksareal i bygningens 2. hovedetasje er oppgitt til 28 m² (galleri).

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan nr. 422 for Tinnheiveien 17 i Kristiansand kommune. Godkjent 29.08.1984. Formål allmennyttig med underformål menighetshus.

Byggetomten:

Det skal ikke installeres vannklosett eller legges inn vann i kirken og bygningen skal da heller ikke tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett.

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningssetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

Estetiske krav:

I gjeldende reguleringsbestemmelser § 4 heter det: "Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling". I tillegg inneholder gjeldende kommuneplan for Kristiansand retningslinjer for estetikk, jfr. plan- og bygningsloven § 74 nr. 2. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse og tilpasses til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur.

Ansvarlig søker angir i sin beskrivelse at en kirkes utforming skal skille seg ut arkitektonisk i forhold til omliggende bebyggelse. De eldste kirkene i landet er laget i treverk som også preger utformingen av denne. Det er valgt enkle linjer uten ekstravagant utsmykning etc.. Tømmerbygg passer inn i miljøet som er en blanding av natur/skogsterrang, eneboliger i tradisjonell stil og blokkbebyggelse. I stedet for torv på taket er det valgt takstein som er vurdert å passe best inn i omgivelsene.

For å kunne avslå et tiltak med hjemmel i plan- og bygningslovens § 31 (virkningen av reguleringsplan/reguleringsbestemmelser) eller § 74 nr. 2, må tiltaket være "kvalifisert stygt eller skjæmmende". Dette vil si at tiltaket på grunn av sitt utseende ikke tilfredstiller rimelige skjønnetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Plan og bygningsetaten har lagt tegninger og beskrivelse mottatt 10.09.07 til grunn for sin vurdering. Tiltaket tilfredstiller etter Plan- og bygningsetatens skjønnet rimelige skjønnetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som overkant ferdig gulv i bygningens 1. hovedetasje fastsettes til maksimalt cote + 99,60.

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. Dersom det er avvik i forhold til innsendt situasjonsplan/gitt tillatelse, 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.

Kontrollplan for viktige og kritiske områder:

Kontrollomfang i kontrollplan for viktige og kritiske områder mottatt 10.09.2007, anses **ikke** for å være dekkende for prosjektet. Selv om kommunen ikke skal godkjenne denne typen kontrollplan, bør den suppleres med kontroll i forhold til brannsikkerhet og universell utforming både i prosjekterings- og utførelsesfasen.

Kontrollform og tiltaksklasser:

Hovedtiltaksklasse for tiltaket fastsettes til tiltaksklasse 2 og derfor kreves ikke søkerfunksjonen plassert i høyere tiltaksklasse.

Under forutsetning av at den brannteknisk prosjektering på konseptnivå følger preaksepterte løsninger, kan prosjekteringen plasseres i tiltaksklasse 2 og det stilles da heller ikke krav om uavhengig kontroll.

Enkelte deler av tiltaket vi trolig kunne plasseres i tiltaksklasse 1.

Den videre oppdelingen av tiltaket i tiltaksklasser må framgå av søknadsdokumentasjonen/søknader om ansvarsrett som vedlegges ved søknad om igangsettingstillatelse.

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplan for viktig og kritiske områder og kontrollplaner/tildelte ansvarsretter. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Parkering og utomhusareal:

Etter en skjønnetmessig vurdering og blant annet med bakgrunn i at det i området er gode muligheter for fellesbruk av andre parkeringsplasser, anses oppgitt antall tilgjengelige parkeringsplasser som

tilstrekkelig for denne type virksomhet, jfr. kommunale vedtekter til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3. Parkeringsplassene skal opparbeides slik de er vist før tiltaket kan tas i bruk.

Merknader/protester:

Det foreligger merknader/protester fra følgende:

Jon Tellefsen på vegne av beboerne i Gullveien 3 C, 3 D og 3 E og Vestheia Borettslag v/Bernt Thorbjørnsen. Anførlene går i hovedsak på:

1. Usikkerhet om kirke kan inngå i underformålet menighetshus.
2. Usikkerhet om overskridelse av utnyttelsesgrad.
3. Hvordan den skjønsmessige beregningen av parkeringsbehov bør foregå. Det vises til parkeringsbestemmelser gjeldende for "Indre by" i Bergen.
4. Mulig støyforurensning av nærmiljøet.
5. Tilpasning og utforming av kirkebygg i forhold til omgivelsene.

Vestheia Borettslag v/Lisbeth Thorstensen. Anførlene går på:

Etter avstemning i borettslaget er forslag om kirkebygg nedstemt. Det vises til reguleringsplan r. 422 for Tinnheiveien 17.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til merknader/protester:

I kommentarer til innkommet merknader/protester angir tiltakshaver/ansvarlig søker blant annet følgende:

1. Planene som foreligger er i samsvar med det som ble presentert for kommunen da tomten ble tildelt. Det er kommunen som må ta stilling til om prosjektet er innenfor en rimelig tolkning av reguleringsplanen.
2. Utnyttelsesgrad er i samsvar med reguleringsplanen som tillater 60%. Utnyttelsesgrad er beregnet til 43%.
3. Parkerings bestemmelsene for tomten er 1 plass pr. 50 m² bruksareal dvs. 11 plasser. Det er avsatt 16 plasser. Man kan heller ikke se hva parkerings bestemmelser i Bergen vedkommer denne sak. I tillegg vises det til at det er gode parkeringsmuligheter ved Karl Johans Minne skoler samt ved nærliggende butikker som er søndagsstengt.
4. Når det gjelder støyforurensning så opplyses at det aldri har vært snakk om at lokaler skal leies ut til fester og selskaper. Når det gjelder kirkeklokker, så skal ringeplanen ikke avvike betydelig fra ringeplanen til Den norske kirke som vanligvis medfører ringing 5 min. kl. 10 og 10.30, samt like før gudstjenesten starter.
5. Oppføring av kirken som laftebygg vil ikke bryte med trehusbebyggelsen i området. Størrelsen på bygget avviker heller ikke fra andre bygg i området.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til merknader/protester:

Etter plan- og bygningslovgivningen har tiltakshaver et rettskrav på å få gjennomført sine byggeønsker ubeskåret dersom det ikke foreligger et tilstrekkelig rettslig grunnlag for å avslå søknaden. Kommunen kan ikke avslå fordi den ikke finner det hensiktsmessig eller ønskelig å gi tillatelse. Det er heller ikke grunn for avslag at naboer har merknader/protester.

Merknadene/protestene går i hovedsak på forholdet til gjeldende regulering, parkeringsbehov, mulig støyforurensning og tilpasning/utforming i forhold til omgivelsene.

Etter Plan- og bygningsetatens skjønn er tiltaket som omsøkes i samsvar med angitt formål, plassering og etasjeantall i gjeldende regulering. Når det gjelder beregning av utnyttelsesgrad i gjeldende reguleringsplan fra 1984, er det byggeforskrift av 1969 som må legges til grunn. Dette innebærer at utnyttelsesgraden er forholdet mellom bebygd areal og brutto grunnareal (tomt) inkl. halvparten av tilstøtende vei etc.. Tiltaket er da heller ikke i strid med gjeldende regulering på dette punktet.

Gjeldende regulering har ikke bestemmelser om antall parkeringsplasser når det gjelder området avsatt til allmenntilleggsformål. Parkeringsbestemmelsene for "Ytre sone" (pkt. 6) i de kommunale vedtektene til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3 kommer derfor til anvendelse. Krav til antall parkeringsplasser fastsettes derfor etter skjønn og det skal tas hensyn til fellesbruk med andre parkeringsplasser i området.

Når det gjelder mulige støyplager, så kan man ikke se bort fra at tiltaket i korte perioder vil medføre økt støybelastning i området. For å kunne avslå tiltaket, må dette medføre **betydelig ulempe** for naboer og omkringliggende miljø", jfr. plan- og bygningslovens § 78 nr. 1. Plan- og bygningsetaten er imidlertid av den oppfatning at ulempene i denne sammenheng ikke er "**betydelige**". En imøtekommelse av merknadene/protestene ville medført at tiltakshaver ikke kunne fått gjennomført sine byggeønsker ubeskåret. I et byggeområde med blandet formål må man forvente at utbygging i overensstemmelse med vedtatte arealplaner kan føre til noe ulempe for naboeiendommer.

Avfall:

Bygge- og riveavfall må behandles i henhold til "Retningslinjer for behandling av bygge- og rivingsavfall i Kristiansand Kommune" vedtatt av byutviklingsstyret 15.01.1998.

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 søknader om igangsettingstillatelser og søknader om ansvarsrett/kontrollplaner 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.
2. Det må innsendes kontrollerklæringer for prosjekteringskontroll som er dekkende for de arbeider som til en hver tid søkes igangsatt.
3. Det må innsendes revidert kontrollplan for viktige og kritiske områder.

Behandlingsgebyr for byggesak:

Saksbehandlingsgebyr for tiltaket er beregnet til **kr 14110,-**.

Godkjenning og behandlingsgebyr for ansvarsrett:

Følgende foretak er gitt ansvarsrett i samsvar med søknad om rammetillatelse og søknad om lokal godkjenning:

Tradisjon og handverk AS, organisasjonsnr. 981661516, er gitt lokal godkjenning samt ansvarsrett i søkerfunksjonen for bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 2. Behandlingsgebyr for lokal godkjenning og ansvarsrett er beregnet til kr. 2000,-.

Foretak som ikke selv utfører/kontrollerer arbeider omfattet av tildelt ansvarsrett, må selv "**godkjenne**" eventuelle underleverandører/underentreprenører etter bestemmelsene i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett GOF.

Samlet gebyr:

Behandlingsgebyr for 14110,-+ behandlingsgebyr for lokal godkjenning og ansvarsrett til sammen = **kr. 16110,-** må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering. Merknadshavende/protesterende parter er dags dato underrettet om tillatelsen, med kopi av dette vedtak vedlagt orientering om klageadgang.

Med hilsen

Torleiv Lindtveit
Saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver

Branimir Simic, Rugdeveien 27 B, 4626 Kristiansand S

Jon Tellefsen for Gullveien 3 C, 3 D og 3 E, Gullveien 3 E, 4629 Kristiansand S

Bernt Thorbjørnsen for Vestheia Borettslag, Gullveien 5 D, 4629 Kristiansand S

Lisbeth Thorstensen for Skogen Borettslag, Blyveien 1 B, 4629 Kristiansand S

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan:

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i 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 stiles til Fylkesmannen i Vest-Agder, men sendes til Plan- og bygningsetaten, Serviceboks 417, 4604 Kristiansand S. Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg..

Klagefrist:

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan Plan- og bygningsetaten se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Innholdet i klagen:

Du må presisere/oppgi:

Hvilket vedtak du klager over, angi saksnummer.

Årsaken til at du klager.

Den eller de endringer som du ønsker.

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagers navn og adresse.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket (oppsettende virkning):

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 om oppsettende virkning). Slik søknad sendes til Plan- og bygningsetaten og begrunnes. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om ileggelse av oppsettende virkning eller ikke, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, 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 dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven fvl. §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. Du vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og reglene om saksbehandling.

Kostnader ved omgjøring av vedtak:

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten etter reglene i forvaltningsloven 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 bygningsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.