



Amtedal & Hansen Arkitektkontor AS
Lømslands vei 23
4614 KRISTIANSD S

Vår ref.:
201702487-9 /MOS
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 04.01.2018

Endring av tillatelse på vilkår - Christianholm Festning - Østre Strand gate 52B - 150/1582

Svar på endring av tillatelse jfr. pbl. § 20-1.

Byggeplass:	Østre Strandgate 52 B	Eiendom:	150/1582
Ansvarlig søker:	Amtedal & Hansen Arkitektkontor AS	Adresse:	Lømslands vei 23 4614 KRISTIANSD S
Tiltakshaver:	Kristiansand Eiendom	Adresse:	Postboks 417 Lund 4604 KRISTIANSD S
Tiltakstype/tiltaksart:	Annet kulturhus /Tilbygg		

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 10.06.2016.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1a/f, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes endringssøknaden. Søknad om endring med tegninger og situasjonsplan mottatt 22.12.2017 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden om endring gjelder endret plassering og utforming av nytt trappe, heishus for Christianholm Festning.

Christianholm Festning anses som et fredet anlegg og må derfor også behandles etter Kulturminnelovens § 25.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har plan- og bygningsetaten fritatt omsøkte tiltak for nabovarsling da en er av den oppfatning at naboers og gjenboers interesser i dette tilfellet i liten grad blir berørt av tiltaket.

Vilkår som er beskrevet i rammetillatelse av 27.03.2017 gjelder også for omsøkte endringer.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § 21-2, jfr. SAK 10 § 5-4, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Tidligere omsøkte nye trappe, heishus for Christianholm Festning, som ble godkjent i rammetillatelse av 27.03.2017, ønskes nå forskjøvet 5-6 meter mot vest. Dette har medført en litt endret utforming mht. til planløsning og fasader i forhold til tidligere gitte rammetillatelse. Endringene er i følge søknaden utført i samråd med Fylkeskonservator i Vest-Agder. Da omsøkte endringer er avklart med Fylkeskonservator på forhånd, har plan- og bygningsetaten ikke sendt endringene på høring. Materialvalg og uttrykk for tiltaket blir som tidligere. Arealet for tiltaket blir også (ca.) som tidligere.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSD S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Morten Østerud
Telefon
+47 38 24 32 24

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

Webadresse
http://www.kristiansand.kommune.no
Foretaksregisteret
NO963296746

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Murbyen. Godkjent: 17.06.1998. Formål: Offentlig bygning/bevaring.
(I følge rammesøknaden av 27.02.2017 må Christianholm Festning anses som et fredet anlegg og behandles derfor også etter Kulturminnelovens § 25.)

Avkjørsel:

Endring av tillatelse medfører ikke endringer i forhold til dagens avkjørsel og tidligere gitte rammetillatelse.

Estetiske krav:

Plan og bygningssjefen er av den oppfatning at estetiske krav for omsøkt endringer er ivaretatt gjennom den arkitekturfaglige og antikvarfaglige prosess som har foregått mellom tiltakshaver/søker og Fylkeskonservator i Vest-Agder forut for innsendelse av søknad om endring av 22.12.2017.

Naturmangfoldloven:

Det er ikke vist funn i kommunens database for biologisk mangfold. På bakgrunn av dette vurderes omsøkte endring til ikke å komme i konflikt med Naturmangfoldloven, jfr. NML. § 8-12. Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Beliggenhet og høydeplassering:

Omsøkte endring krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde.

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.

Parkering:

Søknad om endring utløser ikke krav ytterligere parkeringsplasser, jfr. § 11 i Kommuneplan for Kristiansand.

VA-tilkobling:

Dersom tiltaket medfører tilkobling eller endret forhold til vann- og avløpsledning, så må dette være godkjent av Ingeniørvesenst ved avd. Marked og myndighet, før det kan gis igangsettingstillatelse.

Plan- og bygningssjefens samlede vurdering:

Plan- og bygningssjefen godkjenner omsøkte endringer på følgende vilkår:

Vilkår som er beskrevet i rammetillatelse av 27.03.2017 gjelder også for omsøkte endringer.

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at forhold til brannprosjektering i tiltaksklasse 3 er ivaretatt for omsøkte endringer.

En legger også til grunn at det utføres uavhengig kontroll av brannprosjektering i tiltaksklasse 3 samt uavhengig kontroll av prosjektering for konstruksjonssikkerhet i tiltaksklasse 2 for omsøkte endringer, jfr. SAK 10 § 14-2.

Materialbeskrivelse og detaljer for tiltaket må være godkjent av Fylkeskonservator i Vest-Agder, før igangsettingstillatelse kan gis.

Krav til universell utforming må være ivaretatt for omsøkte endringer, jfr. TEK 10 § 12-1.
En har da lagt til grunn at adkomstforhold fra hovedport og frem til nytt heishus også er vurdert og er ivaretatt.

Forhold til Forurensningsforskriften Kap.2 må avklares med Miljøvernenheten ved Marianne Bliksås, før igangsettingstillatelse kan gis.

Dersom tiltaket medfører endrede forhold til VA- anlegg, så må dette avklares/ godkjennes av ingeniørvesenst ved marked – og myndighet, før igangsettingstillatelse kan gis.

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at søker/tiltakshaver har dialog/avklarer forhold til utomhusplan med Parkvesenet i Kristiansand kommune, mht. utomhusplan som var vedlagt søknad om endring som ble mottatt 22.12.2017.

Byggeavfall må håndteres etter gjeldende forskrift, jfr. TEK 10 §§ 9-6 og 9-7.

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.

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

1. Komplett søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. "Som bygget" tegninger skal sendes inn dersom det er foretatt mindre justeringer/ endringer som ikke går ut over gitte tillatelse.
3. Øvrige vilkår se plan- og bygningsetatens samlede vurdering over.

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

Gebyr:

Behandlingsgebyr for endring av tillatelse kr. 10 200,- + kartavgift kr.1000,- til sammen kr.11200 ,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. 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


Morten Østerud
Saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver.

Vest- Agder Fylkeskommune ved Fylkeskonservator.

Ingeniørvesenet ved Gro Solås.

Byantikvaren ved Helge Solli.

Miljøvernenheten ved Marianne Bliksås og Parkvesenet ved H. K. Hofgaard.

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 du 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.