LINDESNES KOMMUNE

Code: Arkitektur AS
Akersgaten 16
0158 OSLO

Marta Olszowy

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-26/00858-3	Kjersti Elisabeth Skiple Verdal	25.09.2026

Midlertidig dispensasjon og rammetillatelse oppføring av leilighetsbygg 170/386, Keiser Nicolaus gate 4

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	170 / 386 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Code: Arkitektur AS
Tiltakshaver:	MALMØ UTVIKLING AS

Vedtak

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, innvilger kommunen midlertidig dispensasjon fra krav om felles innkjøring fra Sandskargata.
Som begrunnelse vises det til vurdering nedenfor.
Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- **Eksisterende avkjørsel må stenges når ny avkjørsel iht plan blir etablert.**

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- bygningsloven (pbl.) § 21-4 gis rammetillatelse til oppføring av kombinert nærings- og leilighetsbygg i tråd med søknad, tegninger og situasjonskart mottatt 26.06.26, samt tilleggsopplysninger sist mottatt 24.09.26.
Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- **Ingen arbeider kan igangsettes før igangsettingstillatelse er gitt.**
- **Før det kan gis igangsettingstillatelse må det foreligger bekreftelse mht fritak for krav om tilfluktsrom.**

Det gis tillatelse til ny midlertidig avkjørsel med hjemmel i veglovas § 40.

- **Eksisterende avkjørsel må stenges når ny avkjørsel blir etablert.**
- **Avkjørsel må utformes i tråd med kommunale krav til opparbeidelse.**

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

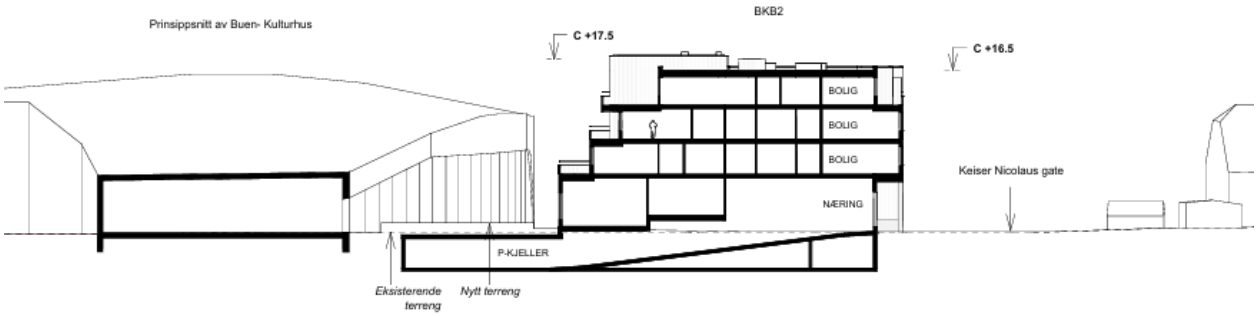
Saksopplysninger

Code Arkitektur as søker om rammetillatelse for oppføring av kombinert nærings- og leilighetsbygg på gnr/bnr, 170/386, i Keiser Nicolaus gate 4

Det planlegges et leilighetsbygg på 4 etasjer + parkeringskjeller.
Første etasje får fellesfunksjoner og utadrettet virksomhet.
Det skal eller tilrettelegges for 20 nye leiligheter. 13 av disse er under 80 m2, mens 7 er over 80 m2.

Det etableres parkering under bakkeplan, som er prosjektert i samsvar med gjeldende normer for Lindesnes kommune – Indre sentrum. Parkeringskjelleren i prosjektet strekker seg inn under eksisterende parkering tilknyttet Buen kulturhus.

Totalt bebygd areal er 792 m2.
Topp gesimshøyde på hoveddelen av bygget vil bli på kote 16,5, samt at en liten del med tekniske installasjoner/trappehus/heis vil stikke ytterligere 1 meter opp til kote 17,5.



Det søkes om dispensasjon fra § 5.1 i bestemmelsene som omhandler nedkjøring til parkeringshus. Søknaden gjelder tillatelse til å etablere midlertidig rampe ned til parkeringskjeller fra Keiser Nicolaus gate, og ikke fra Sandskargata.

Dispensasjonssøknaden begrunnes med følgende;
«Adkomst til parkeringskjelleren fra Keiser Nicolaus gate er vurdert som den mest hensiktsmessige løsningen i den nåværende situasjonen, da det planlagte større parkeringsanlegget ennå ikke er etablert. Løsningen er midlertidig, og varigheten vil avhenge av videre utvikling i området. Dispensasjonen er nødvendig for å sikre funksjonell adkomst til parkeringskjelleren, slik at bygget kan tas i bruk i tråd med gjeldende reguleringsbestemmelser. Den midlertidige løsningen vil ikke være til hinder for etablering av den planlagte felles nedkjøringen fra Sandskargata på et senere tidspunkt. Hensynet bak bestemmelsen om felles nedkjøring blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt, da den planlagte løsningen fortsatt vil bli etablert når det felles parkeringsanlegget bygges. Fordelene ved dispensasjon vurderes som større enn ulempene, ettersom løsningen er midlertidig, har begrenset omfang og er prosjektert med hensyn til trafikksikkerhet og gode trafikale forhold.»

Naturmangfoldloven
Naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses som tilstrekkelig vurdert i gjeldende plan.

Kulturminner
Kulturminneloven anses som tilstrekkelig vurdert i gjeldende plan.

Risiko og sårbarhet/byggegrunn
Bygget ligger innenfor område med fare for flom.
Det foreligger en faglig utredning vedr dette, jfr flomnotat datert 13.02.26.

Det foreligger en miljøteknisk undersøkelse med tiltaksplan for håndtering av masser, jfr undersøkelse datert 04.05.26. Denne konkludere med at det kan gis igangsettingstillatelse for grunnarbeider i delområder av området som vil bli berørt av denne rammetillatelsen, men at det for resten av området må gjøres en supplerende miljøteknisk undersøkelse for disse områdene i samsvar med denne tiltaksplanen og forurensningsforskriftens kapittel 2.
Oppdatert tiltaksplan må godkjennes før det kan gis igangsettingstillatelse for grunnarbeid.

Andre myndigheters uttalelser/vedtak
Kommunen v/vei og grønt har godkjent utomhusplanen i e-post datert 24.09.26.
Samme avdeling har også uttalt at de ikke har merknader til ny avkjørsel såfremt kommunens krav til nye avkjørsler følges.

Nabovarsling
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl. § 21-3, og det er registrert merknader fra 4 naboer.

Eier/ fester av naboeiendom: Kristen Rasmussen, Keiser Nicolaus gate 10
Bygget oppleves fortsatt som svært ruvende og et fremmedelement i området, både sett opp mot trehusbebyggelsen i Keiser Nicolauas gate, Kulturfabrikken men også Kulturhuset. En midlertidig løsning med innkjøring til parkeringskjeller fra Keiser Nicolaus gate vil medføre økning av trafikk i en smal og uoversiktlig gate, og det er ikke gitt noen garanti for hvor lenge dette vil pågå.

Søkers kommentar til merknad:
Byggets høyde og volum ligger innenfor reguleringsplanens bestemmelser. Intensjonen har vært å utforme bygningen slik at den tilpasses omgivelsene i både skala og uttrykk. Bygningsvolumet er terrassert og trappes ned for hver etasje. Dette grepet bryter opp volumet og bidrar til å redusere høydevirkingen samt til en bedre tilpasning til nærliggende bebyggelse enn opprinnelig planforslag la opp til. Fasaden utføres i stående hvit trekledning, et materiale og en fargebruk som er typisk for området og som refererer til den tradisjonelle småhusbebyggelsen i Mandal. Adkomst fra Keiser Nicolaus gate er vurdert som den mest hensiktsmessige løsningen på nåværende tidspunkt, da det planlagte større parkeringsanlegget ennå ikke er etablert, og tiltaket må oppfylle gjeldende parkeringskrav i reguleringsbestemmelsen. Adkomsten er ment som en midlertidig løsning inntil det planlagte parkeringsanlegget er etablert. Varigheten vil avhenge av den videre utviklingen i området.

Eier/ fester av naboeiendom: Kari Rasmussen Adresse, Keiser Nicolaus gate 10
Vi har tidligere sendt inn respons på byggesøknaden og vil gjenta et par argumenter:
*Byggehøyden tar kun hensyn til utbyggerne, ikke til oss som bor i området. Vi får mindre sol/lys og luft rundt oss, mer vind mellom byggene og mer trafikk i et trafikkfarlig område. Buen kulturhus blir skjult av en høyere blokk, det samme blir tårnhusets flotte fasade og hage. De små husene i den opprinnelige bebyggelsen blir kvalt av en dominerende høyblokk som ikke kan måle seg i estetikk med trehusbebyggelsen!
*En innkjøring til parkeringskjeller som skal gå over fortauet er helt uakseptabelt. Fortau er beregnet for gående og andre myke trafikanter. Trafikken er til tider stor til både skoler og kulturhus, samt til vestsida av sentrum over Tidemands bro. Det riktigste ville være å bygge felles parkeringskjeller før disse byggene ble satt opp slik reguleringsplanen la opp til opprinnelig.

Søkers kommentar til merknad:
*Bygningens utforming er valgt for å respektere og tilpasse seg omgivelsene, samtidig som den gir en funksjonell og rasjonell utnyttelse av tomten. Byggets høyde og volum ligger innenfor reguleringsplanens bestemmelser. Arkitektens intensjon er at bygningen ikke dominerer området. Den

terrasserte formen bidrar til nedskalering og skaper en mykere overgang mot omkringliggende bebyggelse og Kulturhuset. I tillegg er det brukt materialer og farger på fasaden som samsvarer med den tradisjonelle småhusbebyggelsen i området for å tilpasse bygget til omgivelsene.
*Adkomst til parkeringskjelleren fra Keiser Nicolaus gate er vurdert som den mest hensiktsmessige løsningen i den nåværende situasjonen, da det planlagte større parkeringsanlegget ennå ikke er etablert. Løsningen er midlertidig, og varigheten vil avhenge av videre utvikling i området. Terrenget, adkomsten til garasje og sykkel- og gangforløpet er prosjektert av landskapsarkitekter som har tatt hensyn til både trafikksikkerhet og kvaliteten på uteområdet. I tillegg inngår det et grønt gangforløp som en del av hele områdets utforming, med planlagte rekreasjonsområder og møteplasser. Dette bidrar til å heve kvaliteten på uteområdet. Alle gjeldende sikkerhetskrav og standarder vil bli fulgt, slik at løsningen oppfyller nødvendige krav til trafikksikkerhet og brukskvalitet.

Eier/ fester av naboeiendom: Margit Elisabeth Lindland, Jens Dedekams vei 9
Undertegnede ønsker med dette å fremme merknader til det planlagte byggeprosjektet i Keiser Nicolaus gate 4. Etter en gjennomgang av planene ser vi med bekymring på prosjektets volum, utnyttelsesgrad og manglende estetiske tilpasning til det eksisterende bygningsmiljøet. Jeg baserer merknaden på følgende punkter:
*Manglende visuell og estetisk tilpasning (PBL § 29-2) Plan- og bygningsloven § 29-2 krever at ethvert tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter og tilpasses omgivelsene. Det planlagte bygget fremstår som fremmedelement i Keiser Nicolaus gate. Området preges av en bestemt arkitektonisk karakter og skala som dette prosjektet bryter med. Prosjektet tar ikke tilstrekkelig hensyn til nabolagets helhetlige estetikk, verken i form, materialvalg eller høyde.
*For høy utnyttelsesgrad og manglende uteoppholdsarealer Det planlagte bygget utnytter tilnærmet hele tomtearealet («inneklemt»). Dette fører til: Mangelfulle utearealer: Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) for beboerne fremstår ikke som tilfredsstillende løst når tomten bygges ut til kantene. Overvannshåndtering: Når nesten hele tomten blir ugjennomtrengelig (asfalt/betong/bygg), skapes det utfordringer for lokal overvannshåndtering, noe som øker risikoen for naboer ved ekstremnedbør.
*Fjernvirkning, lys og siktlinjer Ved å maksimere bygningsvolumet på en inneklemt tomt, vil tiltaket ha en urimelig negativ effekt på dagslysforhold og siktlinjer for eksisterende nabobebyggelse. Dette bryter med prinsippet om at nybygg ikke skal påføre omgivelser og naboer vesentlige ulemper som går utover det man kan forvente i et fortettingsområde.
*Miljø og trivsel (Stedstilpassing) En så massiv utnyttelse av tomten gir lite rom for vegetasjon og grønne lunger, som er avgjørende for områdets karakter og innbyggernes trivsel. Prosjektet fremstår som en overutnyttelse av arealet fremfor en god og bærekraftig byutvikling.
*Konklusjon/Krav: Vi ber kommunen vurdere prosjektet på nytt med krav om:
Redusert fotavtrykk (BYA) for å sikre bedre avstand til nabogrenser og mer grøntareal.
Justering av arkitektonisk uttrykk slik at det harmonerer bedre med eksisterende bebyggelse i gata.
En grundig sol/skygge-analyse for å dokumentere konsekvensene for naboer.

Søkers kommentar til merknad:
*Bygningens utforming er valgt for å respektere og tilpasse seg konteksten, samtidig som den gir en funksjonell og rasjonell utnyttelse av tomten, og byggehøyden er satt i tråd med kravene i gjeldende reguleringsplan. Arkitektens intensjon er at bygningen ikke dominerer området. Den terrasserte formen bidrar til nedskalering og skaper en mykere overgang mot omkringliggende bebyggelse og Kulturhuset. I tillegg er det brukt materialer og farger på fasaden som samsvarer med den tradisjonelle småhusbebyggelsen i området, for å forsøke å tilpasse bygget til konteksten.
*Det planlagte bygget, både med hensyn til bebygd areal (BYA) og byggets volum, er i samsvar med reguleringsbestemmelsene. Kravene til minste uteoppholdsareal (MUA) per beboer er også oppfylt. Når det gjelder overvannshåndtering, er dette tegnet/løst av landskapsarkitekter – i samsvar med gjeldende normer og integrert i utomhusplanen.
*Bygget tar hensyn til eksisterende bebyggelse, og volumet er utformet i terrassert form, slik at beboerne i prosjektet får optimale solforhold. At bygget er terrassert gjør at skyggevirkningen mot naboer blir mindre enn hvis bygget ikke hadde vært terrassert.
*I prosjektet er det lagt til rette for allment tilgjengelige uteområder i tråd med reguleringsbestemmelsene. Uteområdene er utformet med fokus på grøntarealer, solforhold, aktivitet

og trivsel for brukerne. Gangforbindelser, lekeplasser og sitteplasser er integrert for å sikre gode funksjonelle og estetiske løsninger i området.

Eier/ fester av naboeiendom: John Roger Sørbøe, Jens Dedekams vei 11

*Jeg viser til mottatt nabovarsel for tiltak på gnr. 170 bnr. 386, Keiser Nicolaus gate 4, herunder varslet søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene til detaljregulering for Nedre Malmø – Nav-tomta (planID 202006), vedtatt av Lindesnes kommunestyre etter plan- og bygningsloven § 12- 12.
Jeg er eier av eiendom Jens Dedekams vei 11, og fremmer med dette formell merknad til nabovarselet. * Det varsles om søknad om dispensasjon fra § 5.1 i reguleringsbestemmelsene til detaljregulering for Nedre Malmø (planID 202006), knyttet til krav om felles adkomst til parkeringsanlegg, ved at det etableres midlertidig nedkjøring til parkeringskjeller fra Keiser Nicolaus gate. Jeg mener at en slik dispensasjon er i strid med reguleringsplanens forutsetninger og kommunestyrets vedtak. Kommunestyrets vedtak viser tydelig at: det er lagt til rette for felles parkeringsanlegg innen formålsflate a_SPH, det er fastsatt rekkefølgekrav før rammetillatelse (§ 3.2) som forutsetter dokumentasjon av tubeløsning for sammenkobling av parkeringsanlegg, og at det i rekkefølgekrav før bebyggelse tas i bruk (§ 3.4) stilles krav om parkering under bakken med sammenkobling/tube mot felles nedkjøring fra Sandskargata/Ballastgata. Etter mitt syn viser dette at felles nedkjøring og samordnet parkeringsløsning er et bærende og bevisst planprinsipp, og ikke et forhold det er ment å kunne dispenseres fra som en midlertidig løsning.
Dispensasjon kan etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 bare gis dersom: hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Etter mitt syn er ingen av disse vilkårene oppfylt. En dispensasjon fra § 5.1 vil: vesentlig tilsidesette hensynet til helhetlig trafikkavvikling og samordnet parkeringsløsning, undergrave kommunestyrets vedtatte rekkefølgekrav, og svekke forutsigbarheten i gjennomføringen av reguleringsplanen.
Trafikale forhold; Den foreslåtte midlertidige nedkjøringen vil legges til en vei som allerede er smal og belastet med adkomsttrafikk til Parkeringstomten til Jens Dedekams 9-11 vei samt kjøring til og fra timesparkering ved Buen kulturhus. Nedkjøringen vil ligge i umiddelbar nærhet til eksisterende parkeringsplasser tilknyttet Jens Dedekams vei nr. 9 og 11. Dette vil etter mitt syn medføre uoversiktlige og potensielt trafikkfarlige situasjoner, i strid med hensynet til trafikksikkerhet, jf. pbl. § 3-1 bokstav f. 4. Konklusjon
På bakgrunn av ovennevnte ber jeg Lindesnes kommune legge reguleringsplanens bestemmelser og kommunestyrets vedtak til grunn, og konkludere med at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt. Det bes derfor om at dispensasjon fra § 5.1 i reguleringsbestemmelsene ikke innvilges. Jeg vil særskilt peke på at dispensasjon for midlertidig nedkjøring til parkeringskjeller vil være negativ for realiseringen av kommunens overordnede plan om et felles parkeringsanlegg under bakken. Det regulerte parkeringsanlegget er ment å betjene: boligene innenfor planområdet, Mandal Hotel, Buen kulturhus, samt Buen Haven, som per i dag er under utbygging. En dispensasjon som åpner for midlertidige, separate adkomstløsninger, vil etter mitt syn: svekke den økonomiske og funksjonelle realiserbarheten av det felles parkeringsanlegget, redusere behovet og presset for å etablere en samlet løsning, og kunne føre til at den regulerte parkeringsløsningen enten blir forsinket eller aldri realisert i tråd med planens forutsetninger. Etter mitt syn burde nettopp hensynet til realisering av det felles parkeringsanlegget tilsi strenge rekkefølgekrav, ikke dispensasjoner, slik at parkeringsløsningen faktisk lar seg gjennomføre og får det bruksgrunnlaget den er planlagt for.

Søkers kommentar til merknad:
Adkomst til parkeringskjelleren fra Keiser Nicolaus gate er vurdert som den mest hensiktsmessige løsningen i den nåværende situasjonen, da det planlagte større parkeringsanlegget ennå ikke er etablert. Løsningen er midlertidig, og varigheten vil avhenge av videre utvikling i området. I tillegg ble den fremtidige tubeløsningen for sammenkobling av parkeringsanlegget skissert i rammesøknaden.

Kommunens kommentar til nabomerknadene;
Kommunen støtter seg til ansvarlig søkers kommentarer og henviser for øvrig til vurderingen i saken

Deler av parkeringskjelleren vil bli liggende på det som i dag er kommunens grunn. Det legges til grunn at de privatrettslige forholdene mht dette er avklart.

Infrastruktur
Adkomst: Det søkes om dispensasjon og tillatelse til ny avkjørsel

Anlegget skal tilknyttes offentlig vann og avløp. Før igangsettingstillatelse kan gis, må det foreligge tillatelse fra Lindesnes kommune ved teknisk drift for tilkoblingen.

Tekniske plan for vann, avløp og overvann må være godkjent av Teknisk drift før igangsettingstillatelse kan gis.

Erklæring om ansvarsrett
Erklæring om ansvarsrett er innsendt og er iht. gjennomføringsplan datert 26.06.26.
Evt. endringer i ansvarsforholdet krever at ny erklæring om ansvarsrett sendes kommunen sammen med revidert gjennomføringsplan.

Det legges til grunn at foretakene har tilstrekkelig utdanning og kompetanse til å kunne erklære ansvarsrett for de aktuelle fagområder.

Ansvarlig søker er tiltakshavers bindeledd både med bygningsmyndighetene og med øvrige ansvarlige foretak i en byggesak. Det er ansvarlig søkers plikt å sørge for at foretak som erklærer ansvarsrett, får melding om vedtak i saken.

Arealplanstatus
For området gjelder kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser, vedtatt 07.09.2023. Videre omfattes eiendommen av reguleringsplan for Nedre Malmø, Nav-tomta PlanID 202006 med tilhørende bestemmelser, vedtatt 26.08.21, med planendringer vedtatt 26.08.25. Området er regulert til kontor/bolig/tjenesteyting - BKB2, samt parkeringshus/anlegg – a_SPH og uteoppholdsareal- BUT_1 og BUT_2. Under bakken er område regulert til parkeringshus/-anlegg - SPH.

Vurdering

Alle tiltakene omfattes av tiltaksbegrepet i pbl. § 1-6 og er søknadspliktig etter pbl. § 20-1.

Etter pbl. § 21-4 har tiltakshaver krav på tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl. I dette tilfellet er tiltaket i strid med reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser om felles avkjørsel ned til parkeringskjeller. Bestemmelse § 5.1, lyder som følge; «*Nedkjøring til parkeringshus skal skje via felles innkjøring i Sandskargata. Dersom p-hus etableres etappevis, skal delene forberedes for senere sammenkobling.»*

Etter pbl. § 19-2 første ledd kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i loven, forskrifter eller planer gitt i medhold av loven dersom følgende vilkår i samme bestemmelses andre ledd, første og andre punktum er oppfylt:
"Dispensasjon gis ikke dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene."

Plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd første punktum slår fast at kommunen "kan gi" dispensasjon. Formuleringen innebærer at kommunen har anledning, men ingen plikt, til å gi dispensasjon. Med andre ord har ingen krav på å få en dispensasjonssøknad innvilget, selv om vilkårene for å kunne gi dispensasjon eventuelt skulle være oppfylt. Ifølge sivilombudets uttalelse av 27.10.2021 i sak 2020/4737 legger § 19-2 første ledd første punktum en reell skjønnsfrihet til kommunen, samt at denne bestemmelsen kan være en selvstendig avslagshjemmel når det er søkt om dispensasjon fra plan, uten at det er nødvendig med en forutgående vurdering av om vilkårene i andre ledd er oppfylt. "Kan"-vurderingen etter pbl. § 19-2 første ledd første punktum hører inn under kommunens faglige og

politiske skjønn. Selv om kommunen er gitt anledning til å avslå en dispensasjonssøknad etter "kan"-vurderingen i første ledd, gjelder det også her rettslige krav til den beslutningen som treffes. Avslaget må være forankret i saklige hensyn, og kommunens skjønnsutøvelse begrenses også av den ulovfestede læren om myndighetsmisbruk, der forbudet mot vilkårlighet og usaklig forskjellsbehandling inngår. Kommunen kan eventuelt sette relevante vilkår for dispensasjonen.

Lovgiver har ment at dispensasjon skal være en snever unntaksregel som skal brukes med forsiktighet, og at det er forvaltning gjennom arealplanlegging som er hovedregelen. Når det gjelder vurderingen etter pbl. § 19-2 andre ledd bemerkes at det først og fremst er generelle areal- og ressursdisponeringshensyn som har vekt i vurderingen. Tiltakshavers personlige fordeler, ønsker og behov kan kun unntaksvis tillegges vekt.

I henhold til lovens formålsbestemmelse skal denne sikre bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner med tanke på fremtidige ressurser, medvirkning, miljø, universell utforming, barn og unges oppvekstsvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

Intensjonen bak kravet om felles avkjørsel fra Sandskargata/Ballastgata er å kunne samle all parkering i en felles/sammenhengende parkeringskjeller under bakken for store deler av Malmø.
For å kunne oppnå dette må det først lages en felles nedkjøring til en felles planlagt parkering under dagens parkeringsplass/lekeplass ved Buen/hotellet.

Reguleringsplanen for Nedre Malmø ble vedtatt 21.06.07. Illustrasjon over kjøremønster til denne på side 5 i reguleringsbestemmelsene viser et kjøremønster med innkjøring til denne eiendommen fra Keiser Nikolaus gate. Dette ble videreført i en ny plan for området av 16.04.09. Kravet om felles nedkjøring kom først i detaljreguleringen for eiendommen i ny plan av 26.08.21. Løsningen for hvordan dette skulle løses ble vist i en reguleringsendring vedtatt 19.10.21. Her er det vist en nedkjøring fra Ballastgata, som går under Sandskargata, til et felles parkeringsanlegg. Det var på den tiden en forventing av at parkeringsanlegget ville bli etablert innen kort tid. Eiendommen ble erverv et av Malmø Utvikling i januar 2011, med en forventning om at området kunne bygges ut etter reguleringsplanen som da gjaldt.

Det er igangsatt arbeider med etablering av nedkjøring til parkeringsanlegget fra Ballastgata. I første omgang vil denne kun ivareta parkering til leiligheter til Vaieren, 170/403. Øvrige deler av dette parkeringsanlegget er ikke påbegynt enda og det vil dermed bli noe vanskelig å kunne kreve at avkjørsel, på det nåværende tidspunkt, skal være ut i Sandskargata.
I aktuelle prosjekt vil det stilles krav om at det skal tilrettelegges med tube slik de enkelt kan koble seg inn på felles-løsningen når den kommer, og på den måten vil intensjonen bak denne bestemmelsen fremdeles kunne gjennomføres på sikt. Planbestemmelsen har også tatt høyde for at en slik trinnvis utbygging kan skje, såfremt alt samles i en nedkjøring i fremtiden.

Aktuelle løsningen vurderes ikke å komme i konflikt med regionale eller nasjonale interesser eller lovens formålsbestemmelse. Avkjørselen er kun midlertidig, og en dispensasjon vil bidra til utvikling av området. Dette samtidig med at den ikke vil hindre gjennomføringen av en felles nedkjøring til parkeringsanleggene i området rundt Buen og Mandal Hotel.

Kommunen mener derfor at en ikke tilsidesetter intensjonen bak regionale eller nasjonale interesser, lovens formålsbestemmelse eller bestemmelsen om avkjørsel, selv om en åpner opp for en midlertidig løsning frem til den permanente løsningen er på plass.
Det første av de kumulative vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er derfor oppfylt.

Det er først og fremst areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante i interesseavveiningen i forhold til fordeler og ulemper. Kommunen må derfor vurdere de objektive forholdene på eiendommen.
Dersom en ikke innvilger midlertidig dispensasjon for de ulike prosjekt på Malmø, vil det medføre at alle prosjekt i dette området stopper opp frem til en får på plass et felles garasjeanlegg og nedkjøring. Det er svært mye som skjer i området og det ville være uheldig dersom all utvikling stopper opp bare på grunn av den manglende fellesløsningen.
Kommunen ser også at det kan anses som en ulempe at omsøkte avkjøring ned til parkeringskjelleren vil krysse et fortau. Imidlertid påpekes at avkjørselen må ta høyde for nødvendige siktsoner og at det neppe vil bli tale om så mange ut/innkjøringer pr dag bare til fastboende og/eller ansatte i næringsdelen.
I tillegg vises til at hoved gang/sykkelveg-trase her ligger på andre siden av bygget inn mot buen, og at det legges opp til at hovedtyngden av myke trafikanter vil ferdes der og ikke på fortauet inn mot Keiser Nicolaus gate.
Siden dispensasjonen er av midlertidig karakter, og at utbygger har laget mulighet for sammenkobling med fellesanlegget på sikt, finner kommunen at fordelene med å innvilge den midlertidige dispensasjonen til å være større enn ulempene.

Lindesnes kommune finner etter dette at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt.

Kommunens konkrete skjønnsmessige vurdering
Videre finner ikke kommunen grunnlag for eventuelt å skulle avslå søknaden om midlertidig dispensasjon for avkjørsel, etter samme bestemmelses første ledd. Det vises herunder til kommunens generelle praksis og politiske føringer for å godkjenne slike tiltak innenfor rammen av de begrensinger som ligger i gjeldende plan.
Det er gitt flere lignende dispensasjoner i påvente av felles nedkjøring og en midlertidig dispensasjon i dette tilfellet vil derfor ikke medføre mer presedens enn tidligere saker allerede har gjort.

Etter pbl. § 29-4, første ledd, skal kommunen godkjenne byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde. Vurderingene er i utgangspunktet underlagt kommunens frie skjønn.

Ut fra en konkret vurdering finner kommunen ingen avgjørende grunner til å kreve endret plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde.
Det vises til at bygget i seg selv er iht gjeldende reguleringsplan og det skal mye til før tiltak i tråd med plan vurderes som betydelig ulempe.
Det vises til at plan- og bygningsloven § 29-4 forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f.eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve «kan»-skjønner etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i bynære strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i tett bebygd områder, og særlig i forbindelse med kommunal fortettingspolitikk.

Informasjon

Igangsetting
Før igangsettingstillatelse kan gis må dokumentasjon i henhold til § 5-4 og § 5-5 i Forskrift om byggesaksbehandling sendes inn og godkjennes. **Ingen arbeider kan igangsettes før igangsettingstillatelse er gitt.** Krav/vilkår som blir gitt i igangsettingstillatelsen skal etterkommes.

Bortfall av tillatelse
Denne tillatelsen er gyldig i tre år fra vedtaksdato, dvs. at om tiltaket ikke er igangsatt innen tre år, faller tillatelsen bort.

Matrikkelinformasjon
Tiltaket er iht. matrikkellovens § 25 ført i matrikkelen. Registrert eier er med dette underrettet om føringen.

Gebyr
Behandlingsgebyr for søknaden faktureres i henhold til kommunens gebyrregulativ. Faktura ettersendes tiltakshaver. Gebyr for tilknytning til offentlig vann og avløp faktureres i ettertid i henhold til kommunens forskrift.

Gebyrtype – maks pris øvrige bygg -kombinert bolig/næring	102000,-
Dispensasjon – mindre komplisert	11900,-
Totalt	113900,-

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

Med hilsen

Kjersti Elisabeth Skiple Verdal
Avdelingsleder byggesak

Glenn Anderson
Leder teknisk forvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
A.12.15-Takplan
A.12.14-Plan 4. etasje
A.12.12-Plan 2. etasje
A.12.10-Plan kjeller
A.12.13-Plan 3. etasje
A.32.14-Fasade mot nordøst
A.32.11-Fasade mot sørøst
A.32.13-Fasade mot nordvest
A.32.12-Fasade mot sørvest
688MAL_Situasjonskart
A.12.11 - Plan 1. etasje 1

Kopi til:
MALMØ UTVIKLING AS, Espen Solheim
Kari Rasmussen
Margit Elisabeth Lindland
Kristen Rasmussen
John Roger Sørbøe