



Kristiansand
kommune

ARKICON AS
PB 5585Voiebyen
4677 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/00492-8
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
02.07.2021

578/15, Godkjent dispensasjon for to tretoppfytter, en gapahuk, tre kanobrygger og to boder med badstue.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 578 / 15 / 0 / 0
Ansvarlig søker: ARKICON AS
Tiltakshaver: Berit Knutsen Thorsland
Vurdert dispensasjon: Arealplane
r

Vedtak

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

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra kommuneplanens arealformål samt fra krav til byggeavstand langs vassdrag.

Fritak fra nabovarsling da ingen naboer blir berørt av omsøkt tiltak.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger byggetillatelse.

Søknaden:

Det er søkt om dispensasjon for bygging av to tretoppfytter med tilhørende bod/badstue, en gapahuk og tre kanobrygger på gnr 578 bnr 15.

Denne saken omhandler kun dispensasjonsspørsmålet. Søknad om tiltak behandles i egen sak.

Spesielle forhold:

Søknaden ble sendt til Parkvesenet for uttale. Parkvesenet har følgende merknad til tiltaket.

- Det bør ikke tillates fradeling av hyttene for å styrke inntektsgrunnlaget til

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

landbrukseiendommen.

- Dersom det skal etableres flere enn disse hyttene bør det lages reguleringsplan.

Gjeldende plangrunnlag:

Kommuneplanen for Songdalen. Godkjent 26.09.2012. Formål LNF.

Eiendommen er uregulert. I kommuneplanen er eiendommen utlagt til LNF-område.

Kommuneplanen har bestemmelser om 50 m byggeavstand til vassdrag, jf

bestemmelsene § 5 b:

Innenfor 50 meterssonen langs andre vassdrag er det ikke tillatt med tiltak etter pbl § 20-1.

Tiltaket er i strid med arealformålet i kommuneplanen, samt med krav til byggeavstand mot vassdrag. En eventuell gjennomføring av tiltakene krever derfor dispensasjon fra kommuneplanen for Songdalen.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving 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 kommuneplanen for Songdalen 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 arealformålet i kommuneplanen, samt krav til byggeavstand mot vassdrag.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at tiltakene ville innebære at det kan starte gårdsturisme i område som vil være med å styrke og sikre fremtidig drift på gården.

Vurdering:

Hensikten bak arealformålet i kommuneplanen er å sikre landbruksinteressene, samt hindre tilfeldig spredning av bebyggelse. I LNF-områdene er det derfor kun tillatt med tiltak som har direkte tilknytning til tradisjonell landbruksdrift. Bestemmelsen om byggeavstand langs vassdrag er bl.a. satt av hensyn til å sikre vassdragsverdier og allmennhetens ferdselsrett.

Eiendommen er i dag bebygget med en fritidsbolig, og den ligger i umiddelbar nærhet til vannet. Infrastruktur for adkomst er allerede etablert med godkjent skogsbilvei inn til området hvor hyttene ønskes etablert. Fra skogsbilveien vil det være gangavstand til hyttene. De nye byggene vil imidlertid ikke gå med dyrka mark, eller drivverdig skog. Tiltakene vil ikke medføre stor terrenginngrep i og med at dette er tretoppfytter. Bryggene til kanoer/kajakk bør lages så små som mulig. Naboeiendommer vil ikke påvirkes av tiltaket, og tiltaket gir ingen endring av bruken av eiendommen. Tiltaket vil fremme friluftsinnteresser og tilrettelegge for fritidsbruk av området, og åpne område også for allmenheten.

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

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 11.02.2021 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.

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
Dispensasjon fra plan	5068	17 000
Kartavgift	5032	1 000
<hr/>		
Totalt gebyr å betale		18 000

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-, 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.

Kopi til:
Berit Knutsen Thorsland