



Kristiansand  
kommune

HELLVIK HUS HELLVIK AS  
Jærveien 1250  
4375 HELLVIK

Vår ref.:  
BYGG-20/06462-11  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
01.10.2021

## Try 73 - 450/22 - dispensasjon og rammetillatelse til tilbygg til hytte

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 450 / 22 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: HELLVIK HUS HELLVIK AS  
Tiltakshaver: Håkon Henriksen

### 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 bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes rammesøknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 02.08.2021 ligger til grunn for godkjenningen.**

**Søknaden omfatter tilbygg til fritidsbolig.**

**Andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ levegger/ boder etc. kan være søknadspliktig og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.**

**I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) gis dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 vedrørende byggeforbud i strandsonen, samt kommuneplanens formålsbestemmelse.**

**Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.**

**Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. [§ 21-2](#), jf SAK10 [§ 5-4](#), er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.**

---

Sikker post  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

E-postadresse  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

Postadresse  
Postboks 4  
4685 Nodeland

Besøksadresse  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

Kommunalområde  
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Saksbehandlers  
telefonnummer:  
99390265

Telefon  
38 07 50 00

Nettadresse  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

Org. nummer NO985713529

**Søknaden:**

Søknad om tilbygg til eksisterende fritidsbolig er mottatt 14.12.2020. BRA er i søknad oppgitt til 20 m<sup>2</sup>. Det ble varslet avslag 23.02.2021 med bakgrunn i utnyttelsesgrad. Reviderte søknad ble mottatt 02.08.2021. Tegninger er revidert slik at tilbygget til fritidsboligen er noe redusert, samt at det skal rives deler av det gamle annekset og en gammel dukkestue. Samlet nytt BRA er 20 m<sup>2</sup>, men samlet BYA for eiendommen endres ikke ettersom deler av annekset og dukkestue rives. Samlet BYA for eiendommen er angitt til 18%.

**Aktsomhet:**

Deler av eiendommen ligger i sone for stormflo i NVE sin kartløsning. Våningshuset ligger utenfor areal for stormflo, mens annekset ligger delvis innenfor. De omsøkte tiltak ligger utenfor sone for stormflo. Det vurderes at det ikke må iverksettes tiltak for eksisterende bygninger, da hovedhus/våningshus ligger utenfor flomsonen og bygningene er av eldre dato.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Kommuneplan for Søgne kommune. Godkjent 28.02.2019, formål for eiendommen er LNF.

**Byggetomten:**

Eiendommen er i matrikkelen oppgitt med areal på 790 m<sup>2</sup>, og bebygget med eldre våningshus, annekset, sjøbu og brygge, og opparbeidet med plen og innkjørsel.

**Estetiske krav:**

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger 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, jfr. også plan- og bygningsloven [§§ 3-1](#), [29-1](#) og [29-2](#).

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 02.08.2021 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningssjefen mener at det er vist god tilpasning mellom tilbygget og allerede eksisterende bebyggelse og omgivelser.

**Naturmangfoldloven:**

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøvelse 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.

**Beliggenhet og høydeplassing:**

Dette tiltak krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket utføres som angitt på tegninger og i søknad.

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.

#### **Avstand til nabogrense:**

Tiltaket søkes oppført inntil 0 meter fra nabogrense. Det foreligger underskrevet erklæring fra nabo på eiendommen gnr. 450 bnr. 48.

Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre sjenanse eller ulemper for naboeiendommen ved å innvilge tillatelse etter pbl. § 29-4 tredje ledd, bokstav a). Det henvises her bl.a. til at tiltaket ikke vil ha negativ innvirkning ifht. naboeiendommens tilgang til lys og luft mellom bygg. Bygningen ligger mot en skråning med tett vegetasjon, og vil ikke være synlig for naboeiendommer eller fra vei.

#### **VA-tilkobling:**

Tiltaket skal ha tett tank som installeres av Try rør, og kobles til Try vannverk. Det er tiltakshavers ansvar at de privatrettslige tillatelsene for tilkobling er i orden.

#### **Protester/bemerkninger:**

Det foreligger ingen protester.

#### **Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:**

Søknaden har vært forelagt parkvesenet for uttalelse/godkjenning. Vi kan ikke se at ytterligere sektor myndigheters saksområde blir direkte berørt av dispensasjonssøknaden.

Parkvesenet uttaler følgende:

Saken gjelder et tilbygg til fritidsbolig på adresse Try 73. Tilbygget vil bli liggende bak eksisterende bygg, og vil ikke påvirke det visuelle inntrykket sett fra sjøen. Parkvesenet har ingen merknader.

#### **Dispensasjoner:**

Tiltaket er i strid med plan- og bygningslovens § 1-8 samt kommuneplanens formål LNF 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.

#### Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra plan- og bygningslovens §1-8 vedrørende byggeforbud i strandsonen, samt formål LNF i kommuneplanen.

#### Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver blant annet at:

- Boligen vil stort sett fremstå lik som dagens situasjon når det gjelder landskapsverdi og estetikk.
- Eksisterende sommerhus er i dårlig forfatning, fukt i kjeller og i bakkant av bolig
- Arealet i bakkant av boligen må dreneres
- Nabo har gitt tillatelse, har ingen merknad
- Planlagte utvidelse er godt tilpasset omkringliggende bebyggelse
- Det vil ikke medføre endringer i vegetasjonen på eiendommen
- Tiltaket vil ikke medføre ulemper eller være til sjenanse for omgivelser eller allmennheten.
- Det omsøkte tiltak har et minimalt bebygd areal som vil bli lite eller ikke synlig for omkringliggende bebyggelser.
- Tiltaket vil ikke bli synlig fra sjøen.
- Tiltaket medfører ikke endring av bruken av området.
- Tiltaket berører ikke biologisk mangfold.

#### Hensyn:

##### *Hensynet bak pbl§ 1-8 «Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag»:*

Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. Det er et nasjonalt mål at dette området skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, jf. St.meld. nr. 26 (2006-2007). Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. I 100-metersbeltet skal det derfor tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser.

Hensynet bak formålsbestemmelsen i kommuneplanen er å ivareta areal til landbruks-, natur- og friluftsliv formål. Formålet skal legge en begrensning på nedbygging av områder hvor primærnæring er prioritert, samt områder som kan benyttes av allmennheten til friluftsliv og rekreasjon. Tiltak som gjennomføres i disse områdene skal blant annet være for å ivareta en aktiv jordbruksdrift og skogsdrift. I disse områdene vil utbygging, av blant annet infrastruktur, måtte vike for arealer som kan nyttes innen primærnæringen eller som rekreasjonsområder for allmennheten.

#### Vurdering:

Tiltaket dreier seg om et mindre tilbygg i bakkant av eksisterende fritidsbolig. Eiendommen er fra før bebygget med fritidsbolig, anneks, båthus og brygge, og de eldste bygningene er etablert fra 1800-tallet (ikke vernet). Eiendommen må derfor kunne sies å være privatisert fra før, slik at en dispensasjon for tilbygg til eksisterende fritidsbolig ikke vurderes å tilsidesette hensyn for friluftsliv, naturmiljø eller landskap. Det vurderes ikke at allmennheten benytter eiendommen til friluftsliv, og tilbygget reduserer ikke bygningenes avstand mot sjøen. Tilbygget vil ikke øke det bebygde preget mot sjø, da det ikke vil være synlig mot sjø. Hensynene bak bestemmelsen i loven og bak formålsbestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt ved dispensasjonen.

Parkvesenet har uttalt seg, og er ikke negative til at det innvilges dispensasjon. Det er ingen nabomerknader til tiltaket.

For tiltakshaver vil det være en udelt fordel å kunne etablere bad og kjøkken i en eldre fritidsbolig, samt å få drenert rundt boligen og fjernet fuktproblematikk slik at bygningsmassen kan bevares. Videre er det en fordel med økt plass, slik at fritidsboligen får bedre bokvalitet. Det vurderes at det ikke finnes særskilt ulemper ved tiltaket, hverken for naboer, miljø eller offentligheten generelt. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

#### Konklusjon:

Plan- og bygnings sjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål 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.

#### **Adresse:**

Avdeling for geografisk informasjon har tidligere tildelt tiltaket følgende adresse Try 73.

#### **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. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnsvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.

#### **Gebyr:**

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2021, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2021.

Følgende gebyr skal betales:

<b>Beskrivelse</b>	<b>Varenr.</b>	<b>Beløp</b>
Tilbygg	5036	8 800
Dispensasjon fra byggeforbud etter §1-8	5068	17 000
Dispensasjon fra formål LNF i kommuneplan, 17 000,-, dispensasjon nr 2 reduseres med 50%	5068	8 500
Kartavgift	5032	1 000
<hr/>		
Totalt gebyr å betale		35 500

Gebyr ettersendes 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

Heidi Thomassen  
Saksbehandler

Arne Kjell Brunnes  
Byggesaksleder

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

Vedlegg:

Rev. situasjonskart.pdf  
Henriksen, Håkon anneks 210421.pdf  
Henriksen, Håkon 260421.pdf  
Reviderte arealer.pdf

Kopi til:  
Håkon Henriksen

## 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 og bygg 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.