



Kristiansand
kommune

Ole Lunde
Tangen 16
4608 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-24/00658-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
06.05.2024

Asperøyveien 33, 2/117 - godkjent reparasjon av sjøbod

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 2 / 117 / 0 / 0
Tiltakshaver: Ole Lunde
Vurdert dispensasjon: Arealplaner
Vurdert dispensasjon: Arealplaner

Vedtak

Vi viser til søknad om tiltak, som vi mottok 22.2.2024.

Søknaden er godkjent.

Vi gir dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8, samt plankrav og arealformål i kommuneplanens arealdel LNF (naturvernområde).

Det er tegningene og situasjonskartet som er vedlagt vedtaket, som er godkjent.

Følgende tiltak (det du har søkt om å bygge) er godkjent:

- Ettergodkjenning av endringer på sjøbod

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt:

1. Du må følge plan- og bygningsloven med forskrifter.
2. Du må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført.
Bygningen/bygningsdelen kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sjekk nettsidene våre for mer informasjon.
3. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.

Du kan sette i gang tiltaket nå.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
91887648

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 og §19-2.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av byggesaken

Vi mottok søknad om tiltak den 22.2.2024.

Søknaden omfatter ettergodkjenning av reparasjoner og mindre endringer på sjøbod. Utvendige mål på sjøboden er oppgitt til 2,9m*4,2m, altså 12m² BYA. Høyden er oppgitt til topp møne, 3,2m. Sjøboden har ikke endret plassering. Sjøboden har vindu på tre fasader. Dette hadde også sjøboden fra før (før reparasjon).

Det gjøres oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jamfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

Hvilke planer gjelder for eiendommen?

Eiendommen er avsatt til LNF - formål i kommuneplanen for Kristiansand kommune.

Eiendommen omfattes av båndleggingssone H720 (naturvern).

Eiendommen omfattes også av plan- og bygningsloven § 1-8.

Spesielle forhold

Tiltakshaver har søkt Verneområdestyret for Oksøy-Ryvingen og det forligger tillatelse i sak 23/23 etter naturmangfoldlovens § 48, jfr. § 4 generelle dispensasjonsbestemmelser i verneforskriften for Oksøy-Ryvingen landskapsvernområde. Det gjøres oppmerksom på at tiltakshaver er ansvarlig for å ivareta eventuelle vilkår gitt av Verneområdestyret.

Tiltaket er ikke nabovarslet

Ansvarlig søker oppgir at naboer ikke blir berørt av tiltaket, og byggesak legger dette til grunn.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Du må håndtere overvann og overflater

Håndtering av overvann skal løses lokalt på egen eiendom. For å unngå problemer med at overvann som kan føre til skade på naboeiendommer og vei, anbefaler vi at dere benytter mest mulig permeable overflater på eiendommen. Permeable overflater trekker til seg fuktighet, og bidrar til at overvann håndteres på egen eiendom. Eksempler på slike flater er gress og grus.

Vi forutsetter at avledning av grunn- og overvann er sikret, jamfør pbl. § 28-10.

Privatrettslige rettigheter

Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan derfor foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatrettslige rettighetene.

Naturmangfold

Vi har sjekket kommunens database for biologisk mangfold. Vi har funnet registreringer i området. Funnet er Kystlynghei. Da tiltaket allerede er utført, og bygget har vært på stedet siden 1992 vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

Visuelle kvaliteter

Plan- og bygningsloven § 29-2 gir føringer om at nye tiltak skal planlegges og utføres slik at det etter kommunens skjønn har gode visuelle kvaliteter (oppleves som vakkert og godt tilpasset) både i seg selv, og i relasjon til sine bygde og naturgitte omgivelser og plassering.

Bygget er tilpasset sin funksjon som sjøbod, både i størrelse og utforming. Det er i tillegg plassert inn mot terreng, slik at bygget ikke fremstår som et blikkfang.

Bygningsmyndigheten konkluderer med at tiltaket er i tråd med lovens krav om visuelle kvaliteter, både i seg selv og i relasjon til sine omgivelser.

Vår vurdering av dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 1-8, kommuneplanens arealformål og plankrav, og er avhengig av en dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at kommunen kan gi dispensasjon, dersom hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Hensynet bak formålsbestemmelsen LNF er å ivareta areal til landbruks-, natur- og frilufts formål. Formålet skal legge en begrensning på nedbygging i områder som kan benyttes av allmennheten til friluftsliv og rekreasjon.

Hensynet bak pbl§ 1-8 «Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag» er at 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 plankravet i kommuneplanen er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. Plankravet skal sikre en forsvarlig opplysning i saken, og blant annet få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø ved at saken imøtekommes, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv.

Tiltakshavers begrunnelse for dispensasjon

Tiltakshaver viser til en lengre historikk i forhold til påbegynt planarbeid i området. Dette er imidlertid innstilt, og søknaden omfatter dermed dispensasjoner.

Bygget var av en slik forfatning at det var nødvendig med reparasjoner. Boden hadde dårlig fundament og boden for øvrig tørket dermed ikke opp. Ordinært vedlikehold er utført flere ganger. Tiltakshaver viser til at en opprinnelig mente verneforskriften la opp til at en kunne utføre vedlikeholdsarbeider uten søknad. I tillegg viser tiltakshaver at det er flere i området som har utført tilsvarende arbeider i 100m beltet uten søknad.

Endringene som omsøkes er svært begrensede. Sjøboden har samme ytre mål, sett ovenfra, da det bare er flyttet en vegg under takutstikk. Denne endringen er utført inn mot skrånende terreng, bort fra sjø. Det er også de opprinnelige takplatene som ligger på taket. Dører og vinduer er samme antall. Boden er ikke revet fullstendig, men det er byttet en og en vegg. Sett fra nærmeste sti, ble sjøboden mer skjult. Utvidelsen ga mulighet for oppbevaring av løsøre innendørs.

Vi viser til tiltakshavers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.
Hensynet bak bestemmelsen

Vår vurdering av om hensynet blir vesentlig tilsidesatt

Hensynene bak plankrav, LNF – formål og plan- og bygningsloven § 1-8 er i stor grad sammenfallene. Bygningsmyndigheten vurderer derfor alle dispensasjonsforholdene samlet.

Hovedhensynene bak bestemmelsene er å ivareta ubebygde arealer til felles glede for allmennheten. I denne saken er det snakk om en oppgradering av allerede eksisterende bygg. I tillegg er det snakk om mindre endringer og bygget endrer ikke plassering. Samfunnsøkonomisk er oppgradering av bygg positivt fordi en oppnår bedre kvalitet som reduserer vedlikeholdsbehov. I forhold til allmennhetens tilgang til arealene, endres ikke disse av tiltaket. Det er en meget begrenset størrelse på bygget, og omkringliggende arealer vil ikke bli mer privatisert gjennom tiltaket.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Vår vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Omsøkte tiltak vil gi fordeler gjennom økt kvalitet på bygget og dermed mindre vedlikeholdsbehov. En oppnår også et bedre estetisk inntrykk av bygget sett både fra land og sjø. I tillegg vil et bygg som har stått i området over lengre tid, opprettholdes. Det visuelle inntrykket av området vil dermed bevares som det har vært i senere tid. Tiltaket vil ivareta innendørs oppbevaring, til glede for både tiltakshaver og allmennheten. En oppnår på denne måten mindre oppbevaring av løsøre utendørs langs sjøen.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre, og kommet frem til at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Konklusjon

Bygningsmyndigheten vurderer at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt i henhold til pbl. § 19-2. Etter dette kan bygningsmyndigheten gi dispensasjon. I denne saken finner bygningsmyndigheten å kunne benytte anledningen til å gi dispensasjon da endringene er minimale, og de ikke gir negative konsekvenser for noen. Det er i tillegg positivt vedtak fra Vernestyret som tilsier at omsøkte tiltak er i tråd med det man kan tillate i dette området.

Du har ansvar for utførelsen av tiltaket

Det er ditt ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i samsvar med plan- og bygningsloven.

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Du må betale byggesaksgebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ og betalingssatser for kartgebyr.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr	Beløp
Dispensasjon pbl § 1-8	5068	18 000,-
Dispensasjon formål (50%)	5068	9 000,-
Dispensasjon plankrav (25%)	5068	4 500,-
Mindre tiltak	5025	5 200,-
Kartavgift	5032	1 000,-
Totalt gebyr å betale		37 700,-

I henhold til gebyrregulativet § 8, har bygningsmyndigheten redusert gebyret skjønnsmessig. Bakgrunnen for reduksjon i gebyret er tiltakets størrelse, samt at dispensasjoner er vurdert samlet. **Gebyret fastsettes til kr. 28 000,-.**

Faktura ettersendes tiltakshaver, Ole Lunde, Tangen 16, 4608 Kristiansand S

Gyldighet

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jamfør plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Kontakt

Ta kontakt med saksbehandler på e-post

gudveig.tonnesol.dalaker@kristiansand.kommune.no

Med hilsen

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Avdelingsleder byggesak

Arne Kjell Brunes
Leder/virksomhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

tegning betong markert utvidelse
målsatt tegning
Kart

Du kan klage på vedtaket

Når kan du klage?

Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.

Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Hvem kan klage?

For at vi skal behandle klagen din, må du være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at du skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot deg, eller direkte gjelde deg. For at du skal ha rettslig klageinteresse må du ha en tilknytning til saken. Du kan også ha en rettslig klageinteresse om du har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurransforhold og verdiforringelse). Om du har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager du

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no (eller per post)

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak du klager på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold du har til saken, for eksempel at du er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket endret.
- Hvis du har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at du sender inn den.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

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. Trenger du veiledning om hvordan du klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

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 utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no. Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

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. Du må sende kravet til byggesak innen tre uker.

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.

Hvor sender du klagen?

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller

Byggesak

Postboks 4

4685 Nodeland