



Kristiansand  
kommune

BE-CON AS  
Dalsveien 30C  
4634 KRISTIANSAND S

Vår ref.:  
BYGG-24/00075-4  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
29.04.2024

## Dønnestadveien 131 - Dispensasjon for oppføring av mur/steinsetting av elvekant med tilhørende terrenginngrep

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 100 / 26 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: BE-CON AS  
Tiltakshaver: Jesper Dønnestad Brandt

Vi viser til søknad om dispensasjon for oppføring av forstøtningsmurer med tilhørende justering av terreng. Søknaden ble mottatt 11.01.2024.

Tegninger, situasjonskart og begrunnelse vedlagt søknaden, ligger til grunn for vedtaket.

Vi gir dispensasjon fra kommuneplanen § 11 som omhandler byggegrense langs vassdrag.

### Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt:

1. Det må innhentes tillatelse til selve tiltaket.
2. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
3. Murer må oppføres i naturstein.
4. Området kan ikke benyttes til fortøyning av båt eller bryggeformål.
5. Tillatelsen gjelder i tre år.
6. Ved endringer må det sendes inn ny søknad om dispensasjon.

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

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

*Vi gjør oppmerksom på at dispensasjon er gitt etter plan- og bygningsloven. Ansvarlig søker/tiltakshaver må selv avklare om godkjenning etter vannressursloven kan gis. Statsforvalteren i Agder er vassdragsmyndighet.*

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  
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers  
telefonnummer:  
48279098

Telefon  
38 07 50 00

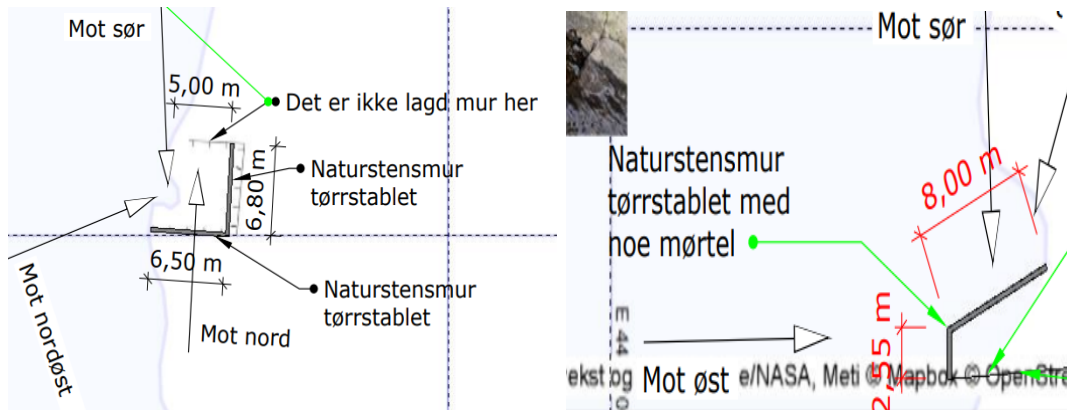
Nettadresse  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

Org. nummer NO985713529

## Opplysninger om byggesaken

### Kort beskrivelse

Søknaden omfatter ettergodkjenning av to forstøtningsmurer anlagt på tomtens vestside, langs elvekanten. Murene er oppført i naturstein og er etablert som et sikringstiltak for å bevare elvekanten og følgelig eiendommen mot erosjon og utglidning. Det vises til vedlagte bilder og målsettinger av murene. Begge murene har en høyde på 0,55 meter og samlet lengde på 24 meter.



Etableringen av murene har medført tilhørende terrengarbeider. Dette består hovedsakelig av bortgraving av terreng og masser for etablering. Mudring er oppgitt til å ikke ha vært utført.

### Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til LNF areal for spredt bolig, fritids-, eller næringsbebyggelse mv. i kommuneplanen for Kristiansand, med plan-id 1600, vedtatt 28.02.2024.

Eiendommen i sin helhet ligger i hensynssone for landbruk og i kartlagt faresone for flom. Vi kan ikke se at tiltaket vil være i strid med eller ha direkte innvirkning på hensynssonene da det er ment som et sikringstiltak på en landbrukseiendom. Videre fremgår det av kommuneplanens temakart at eiendommen er lokalisert i temakart T8 kulturmiljø. Det er stilt krav til materialbruk i tråd med omkringliggende stedegne steinmasser og en anser kulturmiljøets kvaliteter som ivaretatt.

Videre plasseres omsøkt tiltak i område omfattet av verneplan for vassdrag (Tovdalsvassdraget). Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep. Vassdragene inneholder en rekke verdier som anses viktige å ivareta. Av særlig viktighet for dette vassdraget kan nevnes geologisk og biologisk mangfold, landskapsbilde, friluftsliv og kulturmiljø. Tiltaket plasseres langs elvekanten og det er vår vurdering at de hensyn som ligger bak vassdragets verneverdi berøres i liten grad. Det vises også til dispensasjonsvurderingen i dette henseende.

### Spesielle forhold

Saken startet som en ulovlighetsoppfølging (BYGG-23) etter at kommunen ble gjort kjent med at det var oppført en rekke tiltak på eiendommen. Flere tiltak har fjernet/tilbakeført, og kun murene er gjenstand for videre behandling.

Det presiseres at bygningsmyndigheten har vurdert tiltaket til å falle inn under pbl. § 20-4 bokstav e. Slike tiltak utløser ikke dispensasjon fra plankrav eller arealformål, jf. kommuneplanen § 2 punkt 2 bokstav a og § 29 punkt 1.

### **Uttalelser/vedtak fra andre myndigheter**

Søknaden har vært oversendt til Parkvesenet for uttalelse. I deres uttalelse datert 20.03.2024 er konklusjonen at godkjenning som omsøkt frarådes, og anbefalingen er at det stilles krav om retting av utførte tiltak. Dette på bakgrunn av at omsøkt tiltak innebærer en endring av elvebredden fra naturområde til opparbeidet strandsone, fjerning av naturlig kantvegetasjon og strandsone, samt mudring i elva. Det vises videre til at Statsforvalteren er vassdragsmyndighet.

Bygningsmyndigheten viser til at Statsforvalteren i Agder får kopi av vedtaket, og at ansvarlig søker/tiltakshaver er orientert om eventuelle tillatelse etter vannressursloven.

### **Dispensasjonen er ikke nabovarslet**

Ansvarlig søker har oppgitt at naboer ikke blir berørt av dispensasjonen. Bygningsmyndigheten legger dette til grunn.

## **Bygningsmyndighetens vurderinger**

### **Avstand til nabogrense**

Muren etablert mot sør plasseres i eiendomsgrensen mot nabo på eiendommen Dønnestadveien 125, gnr. 100 bnr. 25. Eiendomsgrensen er etablert midt i en bekk med utløp til Tovdalselva. Muren er plassert langs elvekanten for å sikre trærne på «tungen» mot utvasking i tillegg til bevaring av eiendomsgrensen. Muren er 0,5 meter høy og har en samlet lengde på 10,5 meter.

Bygningsmyndigheten har vurdert at det kan innvilges tillatelse etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b for plassering av tiltaket nærmere felles grense enn fire meter. Dette med bakgrunn i at tiltaket anses som et mindre tiltak og at det ikke vil føre til sjenanse eller ulemper for naboeiendommen. Den naturlige avgrensningen mellom eiendommene i form av bekk er særskilt vektlagt. Kopi av vedtaket blir tilsendt nabo.

### **Privatrettslige forhold**

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 et senere tiltak. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatrettslige rettighetene.

### **Naturmangfoldloven**

Vi har sjekket kommunens database for biologisk mangfold. Det er registrert funn av ulike fuglearter i området. Tiltaket søkes oppført på bebygde eiendom. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

## **Vår vurdering av dispensasjon**

Tiltaket er i strid med kommuneplanen § 11 som sier at innenfor 100-metersbeltet til vernet vassdrag, er det ikke tillatt med tiltak etter pbl. § 20-1. I praksis betyr dette et byggeforbud langs vernede vassdrag. Tiltaket plasseres nærmere vassdrag enn 100 meter og nødvendiggjør derfor dispensasjon fra ovennevnte byggeforbud.

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 ulemperne.

### **Ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjon**

Ansvarlig søker har blant annet gitt følgende begrunnelse:

- Tiltaket berør ikke de hensyn som skal ivaretas gjennom byggeforbudet langs vassdrag på grunn av det følgende:
- Tiltaket er knapt synlig for omgivelsene og berører ikke landskapet i en større sammenheng.
- Friluftshensyn berøres ikke da tiltaket ikke bidrar til å privatisere mer enn elvekanten ellers gjør.
- Allmenne interesser berøres ikke av tiltaket.
- Tiltaket er i all hovedsak oppført som et sikringstiltak på eiendommen. Bruken av området endres ikke.
- Det foreligger en klar overvekt av fordeler ved dispensasjon da elvekanten blir sikret mot arrondering og erosjon. Dette gjelder både overvannsrøret som har utløp i elvekanten og «tungen» som består av en del trær på sørsiden av eiendommen.

Det vises til begrunnelsen i sin helhet i søknadsdokumentasjonen.

### **Hensynet bak bestemmelsen**

Kommuneplanens arealdel har gitt 100-metersbeltet langs vernede vassdrag en særskilt beskyttelse. Målet er, i likhet med plan- og bygningsloven § 1-8, en ivaretagelse av natur- og friluftsområder tilgjengelig for allmennheten.

### **Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt**

I denne saken er det et vesentlig forhold at tiltaket gjelder hovedsakelig sikring av elvekanten. Det er opplyst at tiltaket er satt opp for å begrense vannføring og erosjon, samt hindre tetting/kollaps av dreneringsrør (overvann), og sikre elvekanten mot utglidning av trær. Bygningsmyndigheten ser på dette som utelukkende et sikringstiltak på tiltakseiendommen. Etablering av tiltaket er ikke tilrettelagt for andre formål og funksjoner som opphold, brygge eller fortøyning av båt. Dette søkes også ivaretatt gjennom vilkår satt for dispensasjonen. Videre er tiltaket relativt beskjedent i utforming og fremstår ikke som massivt i forhold til behovet det er søkt å løse. Det er utvilsomt at enhver bebyggelse langs vassdraget vil gi *noe* endring i det bebygde preget. Det må likevel vurderes om dette er av et slikt omfang at det kan anses å endre området karakter. I denne saken er murene ca. 24 meter lange totalt sett, med en høyde på ca. 0,5 meter. Det er snakk om to enkeltmurer som ikke er sammenhengende oppført, men med en avstand på ca. 60 meter. Etter vårt syn vil ikke dette gi et dominerende visuelt element i landskapet, og medfører begrenset synlighet fra både land og vassdrag. Slik bygningsmyndigheten vurderer det, vil ikke tiltaket gi en helt annen påvirkning på omgivelsene, ut fra størrelse, fasade og bruk. Det vil på bakgrunn av dette anses utfordrende å si at områdets karakter har blitt vesentlig endret fra natur til bebyggelse eller opparbeidet strandsone. Et blikk på historiske flyfotoer viser at det i flere tiår har vært et utløp der tiltaket plasseres (mur mot nord) og en naturlig åpning inn mot land. Denne åpningen har følgelig blitt utvidet som følge av tiltaket, men en ser også at det er søkt å bevare den naturlige kantvegetasjonen så mye som mulig. Den naturlige kantvegetasjonen er fjernet akkurat tilstrekkelig for å kunne etablere tiltaket, men utover det består vegetasjonen slik som opprinnelig. Vi kan derfor ikke se at det er gjort enorme inngrep her hva gjelder dette forholdet.

Samlet sett vil medfører ikke tiltaket en ytterligere privatisering av elvekanten, og tiltaket synes ikke å endre dagens situasjon med tanke på allmennhetens ferdsel i

området. Allmennhetens interesser vil derfor bli lite berørt av tiltaket, og det er vanskelig å se at områdets verdi som tilgjengelig friluftsområde vil bli svekket. Videre vil tiltaket i liten grad påvirke naturinteressene i området da det blant annet ikke medfører terrenginngrep på dyrkbar mark. Det anses positivt at areal for dyrket mark ikke bygges ned, og at tiltaket ikke forringer eller fører til driftsulempene for landbruket. På bakgrunn av det ovennevnte er vår vurdering at omsøkt tiltak ikke *vesentlig* tilsidesetter hensynene bak byggeforbudet langs vassdrag.

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

For tiltakshaver, og eiendommen i sin helhet, utgjør tiltaket en fordel ved at det sikrer/støtter dreneringsrør og trær mot erosjon og utglidning. Det presiseres igjen at bygningsmyndigheten vurderer dette som utelukkende et sikringstiltak, med gitte vilkår for dispensasjon. Vi kan ikke se at tiltaket medfører nevneverdige ulemper for naboer, allmennheten eller offentlige interesser. Vårt syn er at en eventuell innvilgelse av dispensasjon vil ha begrensede presedensvirkninger nettopp på grunn av tiltaket utformes i samsvar med sikringsformål og at tiltaket er tilpasset funksjonen sin hva gjelder størrelse.

Bygningsmyndigheten har vurdert at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

### **Konklusjon**

Bygningsmyndigheten vurderer at vilkårene for dispensasjon er oppfylt i henhold til pbl. § 19-2.

### **Du kan klage på vedtaket**

Det er mulig å klage på innvilgelse av dispensasjon, 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.

### **Tiltakshaver må betale byggesaksgebyr**

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ, og betalingssetser for kartgebyr. Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Dispensasjon fra byggeforbudet langs vassdrag	5068	18 000
Kartavgift	5032	1 000
<b>Totalt å betale</b>		<b>19 000,-</b>

Faktura ettersendes tiltakshaver:

*Jesper Brandt Dønnestad*  
*Dønnestadveien 131*  
*4658 Tveit*

### **Gyldighet:**

Vedtaket om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

### **Har du spørsmål?**

Ta kontakt med saksbehandler på e-post [Dijana.Bozic@kristiansand.kommune.no](mailto:Dijana.Bozic@kristiansand.kommune.no).

Med hilsen

Dijana Bozic  
Byggesaksbehandler

Arne Kjell Brunnes  
Byggesaksleder

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

**Vedlegg:**

**D-Situasjonskart 1-2000 - 2023-01-02**

**E-Tegninger-bilder - Situasjonskart 1-500 - 2023-01-02**

Kopi til:  
STATSFORVALTEREN I AGDER  
Jesper Dønnestad Brandt  
Tellef Dønnestad

## 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no) eller

Byggesak  
Postboks 4  
4685 Nodeland