



Kristiansand  
kommune

Ina Erna Insam  
Vestsideveien 295  
3535 KRØDEREN

Vår ref.:  
BYGG-20/04023-12  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
03.02.2021

## **Borøya 49 - 425/75 - drivhus - søknad om dispensasjon - vedtak - delvis innvilget søknad**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 425 / 75 / 0 / 0  
Tiltakshaver: Ina Erna Insam

### **Vedtak**

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

**Søknaden omfatter søknad om dispensasjon for oppføring av drivhus. I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) gis dispensasjon fra kommunedelplanen for Borøya med omkringliggende øyer og holmer § 5 vedrørende utnyttelse.**

**I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jf. samme lovs § 11-6 avslås søknad om dispensasjon fra kommunedelplanen for Borøya med omkringliggende øyer og holmer § 5 vedrørende plassering. Videre avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 søknad om dispensasjon fra plan og bygningslovens § 1-8, forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.**

**Det foreligger ikke protester til søknaden.**

---

### **Søknaden:**

Søknad om dispensasjon ble mottatt 03.06.2020, med utvidet søknad om dispensasjon og endret plassering mottatt over flere innsendelser. Søknaden var komplett den 31.01.2020.

### **Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen er omfattet av kommunedelplanen for Borøya med omkringliggende øyer og holmer. Vedtatt 08.09.2005. Formål: Byggeområde, fritidsbebyggelse, T-BRA=100kvm pr. eiendom.

---

**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:**  
91770641

**Telefon**  
38 07 50 00

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

**Org. nummer** NO985713529

**Byggetomten:**

Eiendommen er bebygd med fritidsbolig og et mindre uthus.

**Naturmangfoldloven**

Etter Naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i §§ 8 til 12 i samme lov legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. Aktuelle kartdata er undersøkt og bygningsmyndigheten kan ikke finne kulturminner, prioriterte arter eller naturtyper. Det vurderes at kunnskapsnivået er tilstrekkelig og at naturmangfoldet ikke vil bli berørt. I henhold til kartdatabasen ([www.naturbase.no](http://www.naturbase.no)) er det ikke registrert vernede områder på eiendommen.

**Uttalelser fra annen myndighet:**

Søknaden har vært forelagt Fylkesmannen i Agder (nå Statsforvalteren i Agder) og Agder fylkeskommune til uttalelse. Plan og bygg kan ikke se at ytterligere sektormyndigheters saksområde blir direkte berørt av søknaden.

Statsforvalteren, miljøvernavdelingen:

Det er mottatt uttalelse fra Fylkesmannen i Agder, nå Statsforvalteren i Agder. *«Det ligger et regulert friområde med en tursti som går rundt østsiden av fritidseiendommen ned mot sjøen. Siden tiltaket plasseres på vestsiden av eksisterende av fritidsbolig og uthus, vurderes det å ha begrenset virkning på allmennhetens tilgang til sjøen. Det fremgår av planbestemmelsene at «uthus skal plasseres i sammenheng/ nær tilknytning til hovedbygning, og skal ligge nærmere fritidsbolig enn 8 meter, og minst mulig eksponert mot strandsonen.» Dersom kommunen vurderer å gi dispensasjon, bør plasseringen være mest mulig i tråd med disse føringene. Tiltaket bør plasseres nærmest mulig eksisterende fritidsbolig for å unngå en privatiserende virkning i på et større område, og samtidig ligge minst mulig eksponert av hensyn til landskapet».*

Vest-Agder fylkeskommune:

Det er ikke inngitt uttalelse til søknaden

**Plan- og bygnings sjefens kommentarer til uttalelser:**

Uttalelse fra fylkesmannen i Agder, nå Statsforvalteren i Agder inngår i vår vurdering av omsøkt dispensasjon under avsnittet for dispensasjon.

Kopi av vedtaket sendes Statsforvalteren i Agder

**Dispensasjoner:**

Tiltaket er i strid med kommunedelplan og plan- og bygningsloven vedrørende utnyttelse og plassering og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes, og naboer skal varsles. Regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag hvis deres saksområde blir direkte berørt. Dette er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke

vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, skal det **ikke** foretas en ytterligere samlet vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

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, bystyret. 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. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. 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 kommunedelplanens bokstav b) pkt 5, vedrørende utnyttelse og plassering, og fra plan- og bygningslovens § 1-8, vedrørende byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver:

- Området er allerede bebygd
- Omsøkt plassering er den beste plasseringen i terrenget,
- Plassering er godkjent av nabo
- Tiltaket vil ikke føre til mer privatiserende virkning i området
- Omsøkt plassering er ikke naturlig trasse for ferdsel

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra:

Hensynet bak utnyttelse:

Hensynene bak utnyttingsbestemmelsen er blant annet det offentliges behov for å kunne styre bebyggelse av eiendommen med hensyn på blant annet, bebyggelsens volum, uteoppholdsarealer, barn- og unge, allmenne interesser, ulemper for naboer og estetisk utforming.

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 (20062007). 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 skal således ivareta allmennhetens frie ferdsel i strandsonen og unngå privatisering av denne.

Hensynet bak plasseringsbestemmelsen:

Hensynet bak plasseringsbestemmelsen i kommunedelplanen er å sikre ubebygde soner mellom bygninger på de ulike eiendommene. Plasseringsbestemmelsen skal også ivareta estetiske kvaliteter som lokalisering av bebyggelse og bevaring av terreng og vegetasjon.

### Vurdering:

I plan- og bygningsloven § 19-2, annet ledd er det to kumulative vilkår som må oppfylles for å kunne innvilge dispensasjon.

#### Hensyn:

Første vilkår er satt til at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke må bli vesentlig tilsidesatt.

Det er innsendt søknad om dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelser bokstav b) pkt 5 utnyttelse og plassering og fra plan og bygningslovens § 1-8, tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen.

#### 1) Kommunedelplanens bestemmelser bokstav b) pkt. 5, utnyttelse.

Det fremgår av bestemmelsen i kommunedelplanen at uthus kan kun oppføres der totalt bruksareal inklusiv uthus ikke overstiger T-BRA=100 kvm.

Det følger av mottatt søknad at eiendommen i dag er bebygget med et BRA på 98m<sup>2</sup> og at omsøkt drivhus har et areal på 14,2m<sup>2</sup>, som gir en samlet utnyttelse på eiendommen på 112,2m<sup>2</sup>. Kommunen har hatt en praksis for å godkjenne en samlet utnyttelse på inntil 120m<sup>2</sup> der forholdene ligger til rette for dette.

Omsøkt eiendom har et areal på 1663m<sup>2</sup>, der eksisterende bebyggelse ligger noe tilbaketrukket i fra strandlinjen, og med terreng mellom fritidsbolig og strandlinje som demper det bebygde preget. Byggesaksenheten vurderer at eiendommen tåler en overskridelse av bestemmelsenes maksimal utnyttelse uten at dette vil øke det bebygde preget på eiendommen vesentlig.

Med utgangspunkt i den praksis som er ført innenfor planområdet, eiendommens størrelse og plassering for eksisterende bebyggelse på eiendommen kan byggesaksenheten etter en samlet vurdering ikke se at hensynet bak angitt maksimal utnyttelse blir vesentlig tilsidesatt.

#### 2)Kommunedelplanens bestemmelser bokstav b) pkt. 5, plassering.

Det fremgår av bestemmelsen i kommunedelplanen at uthus skal plasseres i sammenheng/nær tilknytning til hovedbygning, og skal ligge nærmere fritidsbolig enn 8 meter, og minst mulig eksponert mot strandsonen.

Det er i søknaden angitt tre alternative plasseringer der den av plasseringene som ligger nærmest fritidsboligen er vist med nærmeste hjørne 8 meter fra fritidsboligen. Videre er angitt plassering på en høyde i terrenget som gjør at drivhuset blir eksponert i fra sjøen. Kommuneplasseringsbestemmelsen er ment å samle bebyggelsen på eiendommen og gi denne en plassering som i minst mulig grad er eksponert i fra sjøen, dette for å begrense det bebygde og privatiserte preget i området. Fylkesmannen i Agder, nå Statsforvalteren i Agder har i sin uttalelse vært opptatt av eksponering og at tiltaket må plasseres nærmest mulig fritidsboligene. Byggesaksenheten vurderer at om søkt plassering ikke er i tråd med uttalelse fra Statsforvalteren og at hensynet bak bestemmelsen her blir vesentlig tilsidesatt.

#### 3) Plan – og bygningslovens §1-8

Det fremgår av pbl § 1-8 at i 100- metersbeltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser.

Hensynet bak pbl § 1-8 er å ivareta strandsoner og hindre ytterligere privatisering. Byggesaksenheten vurderer at omsøkt plassering i vesentlig grad øker det bebygde preget langs sjøen, og at den omsøkte plasseringen bidrar til en ytterlig privatisering av arealene mellom bebyggelsen på eiendommen. Statsforvalteren har i sin uttalelse vært opptatt av at drivhuset må plasseres nærmest mulig

eksisterende bebyggelse på eiendommen og samtidig ligge minst mulig eksponert av hensyn til landskapet. Videre er drivhuset det søkes dispensasjon for et tiltak som bør dempes i terrenget da det består av mye glass som avviker fra den øvrige bebyggelsen i området. Etter en samlet vurdering finner vi at hensynet bak pbl § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt.

4) Lovens formålsbestemmelse PBL § 1-1.

Det følger av plan- og bygningslovens § 19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene i lovens formålsbestemmelser blir vesentlig tilsidesatt. Det følger av første avsnitt i formålsbestemmelsen at loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Byggesaksenheten har i avsnittene over vurdert hensynet bak kommunedelplanens bokstav b) punkt 5 når det gjelder utnyttelse og plassering, og hensynet bak plan- og bygningslovens §1-8, vedrørende byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen.

Når det gjelder omsøkt dispensasjon for økt utnyttelse kan vi ikke se at omsøkt dispensasjon for utnyttelse er i strid med lovens formål om bærekraftig utvikling for den enkelte, samfunnet eller fremtidige generasjoner. Dette da det innenfor planområdet er innarbeidet en praksis for en mindre økning av den maksimale utnyttelsen, det dannes således ikke er ny presedens for å overskride angitt maksimal utnyttelse. Arealet blir, om man følger bestemmelsene for plassering, liggende tett opptil eksisterende bebyggelse på eiendommen med privatiserte arealer. Man vil ved hjelp av plasseringsbestemmelsen i kommunedelplanen kunne styre plassering at tiltaket, og dets virkning på omgivelsene.

Når det gjelder den omsøkte plasseringen i forhold til kommunedelplanen og pbl § 1-8 vil denne innvirke negativt på lovens formål da den/de viste plasseringene vil gi en eksponering som er uheldig for omkringliggende bebyggelse, fjernvirkning og bidra til å redusere verdiene av kystlandskapet for fremtidige generasjoner.

Fordeler kontra ulemper:

Plan- og bygningslovens § 19-2 andre kumulative vilkår for å kunne innvilge en dispensasjon er at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Da det er vurdert at hensynet bak plasseringsbestemmelsen i kommunedelplanen og pbl § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt går vi ikke videre og vurderer fordeler og ulemper for disse dispensasjonsforholdene.

Det er under vurdering av hensynet bak bestemmelsen om utnyttelses og lovens formål vurdert at disse ikke vesentlig tilsidesettes ved at det innvilges dispensasjon fra angitt maksimal utnyttelse. Tiltakshaver har påberop seg en vesentlig fordel med den omsøkte dispensasjonen da det kan tilrettelegges for bedre bruk av eiendommen for flere generasjoner i familien. Bruken av eiendommen som fritidseiendom for hele familien forbedres med omsøkt dispensasjon. I den grad dispensasjonen gir ulemper for området er dette at man får en større bygningsmasse på eiendommen og øke det bebygde preget noe. Men så lenge tiltaket ikke kommer i konflikt med arealer regulert for allmenheten mot øst kan vi ikke se at det foreligger vesentlige ulemper ved å innvilge dispensasjon fra angitt maksimal utnyttelse.

Det følger av plan- og bygningslovens § 19-2 at kommunen kan gi varig dispensasjon. Det er i avsnittene over vurdert hensynet bak kommunedelplanens bokstav b) punkt 5 når det gjelder utnyttelse og bygningslovens §§ 1-1 ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre er det vurdert at fordelene ved å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene.

Byggesaksenheten skal avslutningsvis vurderer om dispensasjon kan gis. Det er under avsnittet for hensyn vurdert at hensynet bak den angitte utnyttelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, det er videre under vurdering etter pbl § 1-1 vurdert at hensynet bak lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt ved at det innvilges dispensasjon fra angitt maksimal utnyttelse og at omsøkt dispensasjon ikke vil danne nye presedens innenfor planområdet. Under avsnittet for fordeler kontra ulemper er det vurdert at fordelene er vesentlig større enn ulempene. Byggesaksenheten finner etter en samlet vurdering at den omsøkte dispensasjon for overskridelse av angitt maksimal utnyttelse kan gis.

#### Konklusjon:

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon fra kommunedelplanens maksimale utnyttelse, og at 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.

Plan- og bygningssjefen konkluderer videre med at hensynet bak bestemmelsen og lovens formål bli vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon fra kommunedelplanens angitte plassering og plan- og bygningslovens § 1-8.

#### Eventuell revidert søknad:

Kommunen kan godkjenne en annen plassering som er mindre eksponert i fra sjøen og som ligger nærmere eksisterende bebyggelse på eiendommen, i tråd med tidligere tilbakemelding.

#### Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2020, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2020. Følgende gebyr skal betales:

<b>Beskrivelse</b>	<b>Varenr.</b>	<b>Beløp</b>
Søknad om disp. fra kommunedelplanenes bestemmelser bokstav b, pkt. 5, utnyttelse	5068	16 800
Søknad om disp. fra kommunedelplanenes bestemmelser bokstav b, pkt. 5, plassering	5068	8 400
Søknad om disp fra pbl § 1-8 (25%)	5068	4 200
Kartavgift	5032	1 000
<hr/>		
Totalt gebyr å betale		30 400

Gebyr ettersendes tiltakshaver: Ina Erna Insam, Vestsideveien 295, 3535 Krøderen

#### Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Arne Kjell Brunnes  
Byggesaksleder

Håkon André Arnesen  
Saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

Kopi til:  
FYLKESMANNEN I AGDER

## ORIENTERING OM KLAGEADGANG

### **Klageorgan**

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet 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 bygningsseksjonens 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.