

Tillatelse



Kristiansand
kommune

FLATNES BYGG CONSULT AS
Skippergata 4
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/05348-8
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
17.11.2020

Borøya 71 -,GB 425/58 - dispensasjon for oppføring av tilbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	425 / 58 / 0 / 0	
Ansvarlig søker:	FLATNES BYGG CONSULT AS	
Tiltakshaver:	Rolf Severinsen	
Vurdert dispensasjon:	Plan- og bygningslov med forskrifter	Byggeforbudet i 100-metersbeltet
Vurdert dispensasjon:	Arealplaner	Takvinkel

Vedtak

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

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8, samt planbestemmelsene bokstav b. punkt 1, om takvinkel.

Søknad er mottatt i kommunen den 17.09.2020 og 20.10.2020, og omfatter oppføring av tilbygg til hytte. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av reguleringskart.

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

Tillatelse til tiltaket kan gis når fullstendig søknad etter PBL. § [21-2](#), jfr. SAK10 § [5-4](#), er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Sikker post
(adresse til e-dialog)

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Søknaden:

Det søkes om dispensasjon for oppføring av tilbygg til hytte på GB 425/58 – Borøya 71. Søknad er mottatt i kommunen 17.09.2020, med etterspurt dokumentasjon mottatt den 20.10.2020. Det vises ellers til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av reguleringskart.

Søknadens dispensasjonsforhold:

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra planens krav til takvinkel, samt plan- og bygningsloven § 1-8; om byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen.

Tilbygget blir liggende nærmere nabogrensen enn 4 meter, det er derfor innhentet samtykke fra den aktuelle naboeiendommen; GB 425/42. Erklæringen er datert 11.09.2020, og tillater at det bygges helt inn til nabogrensen. I følge PBL § 29-4 tredje ledd, kan kommunen godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke. For saker som kan behandles etter tredje ledd er det lagt opp til en forenklet godkjenningsordning slik at man slipper å gå veien om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2. Jfr. Departementets Rundskriv H-8/15.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger innenfor område avsatt til byggeområde for fritidsbolig i kommunedelplanen for Borøya med omkringliggende øyer og holmer. Planen er egengodkjent 08.09.2005.

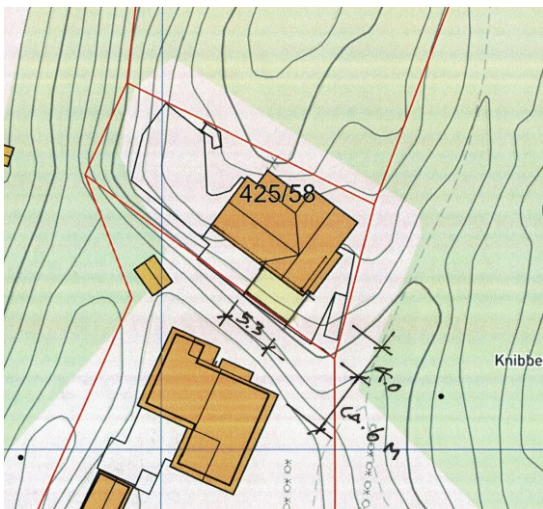
Relevante bestemmelser i saken:

Fra kommunedelplanen:

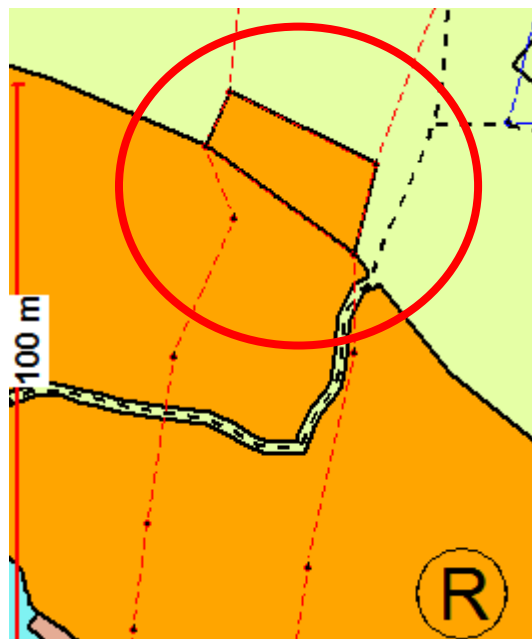
b.) Gjelder byggeområder i hele planområdet:

1.

Landskapshensyn og god arkitektur skal legges til grunn ved all bebyggelse, jfr. PBL § 74.2, "Estetikkparagrafen". Ny bebyggelse skal tilpasses landskapet, og ikke omvendt. All bebyggelse skal utføres med nøktern utforming og detaljering, og tilpasses formspråket i omkringliggende landskap og bygningsmasse. Dette omfatter takvinkel, vindusåpninger, detaljering og materialbruk. Maks mønehøyde = 6,0 meter fra planert terreng, **takvinkel fra 30-45 grader**. Det tillates ikke fyllinger eller forstøtninger over 1 meter.



Situasjonskart



Utsnitt av gjeldende plan. Omsøkte eiendom omfattes ikke av område merket «R»

Naturmangfoldloven:

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens § 8 til 12, og vi kan, ut fra en samlet vurdering, ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne. Vi har vurdert tiltaket og mener kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og står i rimelig forhold til sakens karakter.

Det kan ikke sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas. Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag i forhold til føre-var-prinsippet, da tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade.

Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforringelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivaretatt.

Klage/protester/bemerkninger:

Det foreligger ikke merknader fra varslede naboer.

Uttalelser fra annen myndighet:

Fylkesmannen i Agder v/miljøvern avdelingen uttaler:

«Omsøkt tilbygg ligger ca. 75 meter fra sjø. Fritidsboligen ligger i andre rekke fra sjø, men på grunn av terrenget er det sannsynlig at tilbygget kan bli synlig over bebyggelsen foran. Det er i søknaden påpekt at tilbygget ligger lavere enn hovedbygget, og at endring i siluettvirkning vil være liten. Vi finner det likevel relevant å peke på Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen, fastsatt ved kgl.res. av 25. mars 2011. Alle kystkommunene i Agder omfattes av hovedområde to: «Andre områder der presset på arealene er stort». Det fremgår av retningslinjene at utvidelse av eksisterende bygninger bør skje i retning bort fra sjøen dersom dette er mulig.

Vi kan ikke se at det er oppgitt bruksareal for tilbygg eller eksisterende fritidsbolig, men det er i søknaden oppgitt at samlet bruksareal blir iht. kommunedelplanen. Vi legger derfor til grunn at samlet bruksareal ikke overstiger BRA = 100 m².

Vi ber kommunen vurdere om det også er behov for dispensasjon fra plankravet, jf. kommunedelplanens bokstav a pkt 1.»

Byggesaksenhetens kommentar til uttalelse:

Enheten finner ikke at det er behov for dispensasjon fra plankravet nedfelt i bestemmelsene bokstav a.) pkt. 1. Det vises til utsnitt fra plankartet over, hvor det vises at den aktuelle eiendommen ikke ligger innenfor byggeområde merket «R».

Relevante punkter i ansvarlig søkers redegjørelse i kursiv skrift, med byggesaksenhetens påfølgende kommentar:

Det ønskes et tilbygg inntil eksisterende hytte, ingen nye enheter eller frittstående bygninger. Det legges ikke til rette for økt eller annen bruk, men forbedrer nåværende bruk. Utgangspunktet for saken er at familien har et nært forhold til stedet og ønsker å fortsette å bruke dette videre. Når tiltakshaver nå ønsker å investere i en oppgradering av eiendommen for å sikre bruken i videre fremtid, har det vært vurdert ulike løsninger. Man har konkludert med at tilbygging vil være den beste av disse, bl.a. at det vil sikre at man beholder den gamle hytta og således unngår en større endring av eiendommen og dennes uttrykk, slik som lettere kan skje ved f.eks riving og nybygg.

At man ønsker større plass for familien på hytta, er et argument av individuell art som kan påberopes av flere i tilsvarende saker. Det er ikke noe som skal tillegges vesentlig vekt ved vurdering av dispensasjon. Samtidig må vi se til at planen åpner opp for at eksisterende hytter i området kan utvides.

Ingen tiltak ønskes utført på uberørt del av tomten/areal med naturlig eller opprinnelig terreng. Tilbygget er lavere enn hovedhytta og vil ikke gi negativ landskapspåvirkning eller silhuettvirkning, samtidig er dette også heldig med hensyn på høydevirkning og terrengetilpasning.

Tomta er liten og mulighetene for utvidelse av hytta er begrenset.

Byggesaksenheten mener det er vist god tilpasning til eksisterende hytte og terrenget på tomta.

Ønsket tilbygg er tegnet med saltak, i likhet med eksisterende hytte og andre hytter i planområdet. Det ønskes imidlertid en takvinkel på 25 grader, da dette er samme takvinkel som eksisterende hytte har. Å oppføre et tilbygg med en annen takvinkel ville av naturlige årsaker ikke være arkitektonisk velfungerende, og det er svært vanskelig å se at dette i større grad ville vært i tråd med bestemmelsens bakenforliggende hensyn.

Byggesaksenheten støtter dette, det vises til nærmere vurdering under.

Samlet bruksareal er ihht kommunedelplanen.

Kommunedelplanen for Borøya med omkringliggende øyer og holmer, tillater et samlet bruksareal på eiendommen på 100 m². Skal det bygges utover dette, vil dette være avhengig av dispensasjon.

Vi legger til grunn at byggeforbudet ikke først og fremst er ment å sikre at det utelukkende står gammel bygningsmasse langs kysten, eller at bruken av eiendommer i strandsonen har lav kvalitet og funksjonalitet. I denne saken ønskes det altså et tilbygg til eksisterende hytte og på en del av tomten som allerede er opparbeidet, og man har ingen anledning til å oppnå at arealet blir et ubebygget naturområde ved å nekte dispensasjoner for det omsøkte. Eiendommen vil i alle tilfeller benyttes videre, slik den har vært benyttet frem til i dag. De berørte arealene fungerer kun som egen tomt, og fremstår ikke aktuelle for turbruk, rekreasjon, etc, og heller ikke for andres tilgang til sjø.

Eiendommen ligger i et område som gjennom formålet i kommunedelplanen er ment å skulle være bebygget. Andre forhold med hensyn på byggeforbudet er vurdert under.

Der det ikke er vesentlig ulemper som gjør seg gjeldende er det anledning til å tillegge fordeler av privat karakter mer vekt. Det omsøkte er nøye planlagt for å dekke familiens reelle behov og ønsker, slik at eiendommen kan være et velfungerende feriested i overskuelig fremtid. Vi mener også at forvaltningen har anledning til å anerkjenne verdien av at tradisjoner videreføres. Slike forhold er normalt av stor betydning i livene til kommunens borgere, og kanskje særlig for barn og unge.

I en dispensasjonsvurdering skal man vurdere om det er klart større fordeler enn ulemper. Individuelle forhold knyttet til søkers person kan tillegges vekt i helt spesielle forhold, men vil ikke være av avgjørende vekt. Det er ikke slik at dersom det ikke er noen vesentlige ulemper ved saken, kan fordeler av individuell karakter tillegges mer vekt. En families behov som vist til over, er av individuell karakter, og et argument som kan påberope seg av flere i tilsvarende saker.

At et gitt område går gjennom hensiktsmessige endringer/forbedringer og utvikles moderat kan anses som naturlig og positivt for et felles miljø. Å tillate at eiere innen rimelighetens grenser får tilpasse og bebygge egne eiendommer, må antas å medføre økt sjanse for langvarige og stabile eierforhold. Dette representerer også på generelt grunnlag en samfunnsmessig fordel.

Planen legger opp til at man kan utvide eksisterende hytter innenfor en satt utnyttelsesgrad. Utvidelsen av hytta som omsøkt, anses å være rimelig da den er i samsvar med gjeldende utnyttelse.

Byggesaksenhetens samlede vurdering:

Tiltaket er i strid med kommunedelplanens bestemmelse om takvinkel, samt byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

I gjeldende plan er eiendommen avsatt til byggeområde for hytter, og i bestemmelsene er det sagt at takvinkel skal ligge mellom 30 – 45 grader. Omsøkte tilbygg har takvinkel på 25 grader. Gjeldende plan er vedtatt i 2005, er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Gjeldende lovtekst i plan- og bygningsloven

19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Bestemmelsen inneholder 2 kumulative vilkår, og begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Det betyr at i første omgang må det vurderes om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Viser vurderingen at de nevnte hensynene **blir** vesentlig tilsidesatt, skal ikke kommunen behandle dispensasjonen videre.

Vurdering med hensyn på 100-metersbeltet langs sjøen:

Plan- og bygningslovens § 1-8 om byggeforbudet i 100-metersbeltet, skal ivareta forhold som natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I kommunedelplanen er eiendommen avsatt til fritidsbebyggelse, men det er ikke satt byggegrense mot sjøen i planen, og tiltaket utløser derfor krav om dispensasjon fra § 1-8.

Byggesaksenheten kan ikke se det bebygde preget vil endres vesentlig, eller at forholdet til allmenne interesser blir vesentlig tilsidesatt som følge av en dispensasjon, da området allerede er bebyggt i dag. Det privatiserte preget endres ikke, og eiendommen er avsatt til byggeområde for fritidsboliger. Vi kan ikke se at tiltaket vil ha vesentlig betydning for de forhold bestemmelsen om bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet skal ivareta, og vi kan ikke se at en dispensasjon vil svekke bestemmelsen på et generelt grunnlag.

Vurdering med hensyn på takvinkel:

Bestemmelsen sier at takvinkel skal ligge mellom 30 og 45 grader. Den eksisterende hytta som søkes tilbygget, er oppført med en takvinkel på 25 grader

lenge før planen ble godkjent. Hensynet bak bestemmelsen er at det skal være et enhetlig formspråk i området, det fremkommer av samme bestemmelse at *All bebyggelse skal utføres med nøktern utforming og detaljering, og tilpasses formspråket i omkringliggende landskap og bygningsmasse. Dette omfatter takvinkel, vindusåpninger, detaljering og materialbruk.* Og videre står det at: *Maks mønehøyde = 6,0 meter fra planert terreng, takvinkel fra 30-45 grader.*

For å oppnå et enhetlig formspråk på eiendommen, og i forhold til hyttene syd og nordøst for denne, ivaretas dette best ved å bygge tilbygget med samme takvinkel som hytta.

Byggesaksenheten konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet, vil hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke bli vesentlig tilsidesatt. Vilkåret etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum er derfor oppfylt.

Det må videre, i henhold til PBL § 19-2 andre ledd andre punktum, vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering med hensyn på 100-metersbeltet langs sjøen:

Tiltakene utføres i et allerede bebygd område som er avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse, og fører derfor ikke til ytterligere privatisering i vesentlig grad. Eiendommen hvor tilbygget ønskes plassert ligger ikke helt i strandkanten, det er oppført både hytter, uthus og sjøboder nærmere sjøen.

Tilbygget kan bli synlig fra sjøen, men vi kan ikke se at dette vil påvirke landskapsinteressene i slik grad at det fører til en vesentlig ulempe i forhold til en dispensasjon. Dette må også ses i sammenheng med at det dreier seg om et tilbygg til en allerede eksisterende hytte, og at plasseringen er gjort mest mulig skånsom i forhold til tilpasning til tomten, eksisterende hytte, samt terrenget og naturen rundt. Det tas ikke i bruk helt uberørte områder, men bygges på en allerede bebygd eiendom.

Administrasjonen kan ikke se at tiltaket har noen negative konsekvenser for tilgjengeligheten langs - eller til - sjøen, eller i forhold til allmenheten.

Vurdering med hensyn på takvinkel:

Det er en svært tungtveiende fordel at takvinkel på tilbygget er lik takvinkelen på den eksisterende hytta. Vi mener det er viktigere at tilbygget tilpasses eksisterende hytte, enn at planens krav til takvinkel overholdes.

Dersom denne saken skulle føre til presedens, anses ikke dette nødvendigvis å være av negativ karakter. Ved å tilpasse tilbygget til eksisterende bebyggelse, anses bestemmelsens krav om at formspråket skal tilpasses omkringliggende landskap og bygningsmasse, for ivaretatt.

Dersom det finnes alternativer som ikke krever dispensasjon, er dette en ulempe som skal tillegges vesentlig vekt. Hele eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet og omfattes byggeforbudet. Det finnes derfor ikke alternativer som ikke vil kreve dispensasjon.

Byggesaksenheten mener etter ovennevnte at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd andre punktum, kan dispensasjon innvilges.

Gyldighet:

Vedtaket om dispensasjon har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl. § 21-9. Etter denne tid faller dispensasjonen bort. Fristen kan ikke forlenges. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt ved søknad om ny dispensasjon.

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2020, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2020.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Dispensasjon fra plan/byggeforbud etter § 1-8	5068	16 800
Kartavgift	5032	1 000
<hr/>		
Totalt gebyr å betale		17 800

Gebyr ettersendes tiltakshaver:

Valborg Severinsen, Hølleveien 196 A, 4640 SØGNE

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Mette Erklev
Byggesaksbehandler

Arne Kjell Brunnes
byggesaksleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten signatur.

Vedlegg:

1. Loftsplan.pdf
1. Etasjeplan.pdf
1. Fasade sør.pdf
1. Fasade øst og vest.pdf
2. Situasjonsplan.pdf

Kopi til:
FYLKESMANNEN I AGDER
Rolf Severinsen

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.

Retten 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.