



Kristiansand
kommune

FLATNES BYGG CONSULT AS
Skippergata 4
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/00730-8
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
24.08.2021

Okse 57 - GB 426/14 - Dispensasjonsbehandling - basseng

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 426 / 14 / 0 / 0
Ansvarlig søker: FLATNES BYGG CONSULT AS
Tiltakshaver: Trond Arne Berg
Vurdert dispensasjon: Plan- og bygningslov § 1-8 - byggeforbud i 100-metersbeltet med forskrifter langs sjøen

Vedtak

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

Søknaden omfatter bygging av basseng.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8; forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen.

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

Søknaden:

Det søkes om dispensasjon for å bygge basseng på GB 426/14 – Okse 57. Søknad om dispensasjon er mottatt den 05.03.2021. Tidligere saksbehandler har etterlyst opplysninger vedrørende terrenginngrep. Disse er sendt på e-post til daværende saksbehandler den 06.04.2021 og 09.04.2021, men er på grunn av diverse omstendigheter ikke blitt lagt inn i saken. Dette har medført en beklagelig lang saksbehandlingstid.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av kommunedelplanen for Borøya med omkringliggende øyer og holmer, og er avsatt til nåværende fritidsbebyggelse. Planen er vedtatt den 08.09.2005.

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:**
97990338

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Tiltaket anses å være i samsvar med formålet i planen, men er avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen; PBL § 1-8.

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.

Uttalelser fra annen myndighet:

På grunnlag av melding fra Statsforvalteren i Agder, datert 05.01.2021, hvor det gjøres oppmerksom på at Miljøvernavdelingen ikke har mulighet til å gi uttalelse til alle aktuelle dispensasjonssaker de kommende ukene, er saken ikke sendt på høring til denne instansen.

Søknaden har heller ikke vært forelagt andre sektormyndigheter for uttalelse, da vi ikke kan se at deres saksområde blir direkte berørt av søknaden.

Klage/merknader:

Det foreligger ikke merknader fra varslede naboer.

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

Området er fra før bebygd og privatisert, og tiltak legger ikke til rette for annen bruk enn hva formål i kommunedelplanen tilsier. Det berørte arealene fungerer kun som egen tomt, og fremstår ikke aktuelt for turbruk, rekreasjon, etc, og heller ikke for andres tilgang til sjø.

Eiendommen og området rundt er bebygd og fremstår som privatisert, et basseng som omsøkt vil ikke øke dette preget.

Vi ser ikke noen fare for vesentlige, samfunnsmessige ulemper eller mulighet for skade på helse, sikkerhet og miljø i området. At det ikke er innkommet merknader til det nå omsøkte tiltaket tyder på at tiltaket ikke oppleves å gi ulemper for de berørte naboene. 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. Vi mener at det her omsøkte er innenfor det som kan anses som rimelig bruk av egen eiendom, og at dette kan legges til rette for uten vesentlige ulemper.

Omsøkte tiltak anses å være naturlig tilhørende formålet i planen.

At naboer ikke har merknader til en søknad er av positiv karakter, men vil ikke kunne tillegges vesentlig vekt i favør av dispensasjon.

Bassenget vil nedsenkes i terreng, bak eksisterende mur, og vil dermed ikke fremstå særlig synlig. Det ser ut til at man slipper å sprengne, kun fjerne løsmasser for å lage gropa til bassenget, ev. noe pigging i bunnen. Etter gjennomføring, vil tiltaket bli lite synlig sett fra sjøen.

Byggesaksenhetens samlede vurdering:

Tiltaket er i strid med bestemmelsen om forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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.

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 PBL § 1-8.

Det vurderes at det bebygde preget ikke 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 regulert til byggeområde for fritidsboliger. Basseng anses å være naturlig tilhørende formålet i planen.

Tiltaket vil ikke 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.

Det følger av PBL § 1-1 om lovens formål, at planlegging skal sikre forutsigbarhet for alle berørte interesser. Betydelige avvik, herunder permanente avvik med generell gyldighet for det aktuelle reguleringsområdet skal gjøres gjennom reguleringsendring og ikke gjennom dispensasjoner. I denne saken er tiltaket i

henhold til gjeldende plan, men da planen mangler byggegrense mot sjøen, gjør kravet om dispensasjon seg gjeldende.

Byggesaksenheten konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet, vil hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, 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.

Tiltaket utføres i et allerede bebygd område som er avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse, og fører derfor ikke til ytterligere privatisering i vesentlig grad. Eiendommen ligger helt i strandkanten, mens bassenget vil bli liggende mellom hytta og sjøboden, bak en eksisterende mur, og noe høyere i terrenget. Synligheten fra sjøen vil bli minimal, og vil ikke påvirke landskapsinteressene. Videre vil bassenget plasseres uten at det må sprenges. Dette er momenter i favør av dispensasjon. Likeledes er det en fordel at tiltaket er i samsvar med formålet i planen, og at dispensasjonsforholdet kun utløses som følge av manglende byggegrense i planen.

Området er bebygd med flere hytter, sjøboder og brygger, og fremstår som privatisert. Man tar ikke i bruk ubebygde områder for å gjennomføre dette tiltaket. Vi kan ikke se at tiltaket har noen negative konsekvenser for tilgjengeligheten langs - eller til - sjøen, eller i forhold til allmenheten. Dette vektet tungt til fordel for dispensasjon.

Ulempen med at det gis dispensasjoner, er i første rekke fare for at det skapes presedens, både innenfor planområdet, men også i resten av kommunen. I en dispensasjonssak må det foretas en vurdering av momentet med uheldig presedens for liknende saker, og det vil ved enhver dispensasjon følge med en risiko om at saken vil kunne skape presedens. Hvor stor denne risikoen er, må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Det må imidlertid være tale om rettslig og faktisk sammenlignbare saker hvis likebehandlingshensyn skal gjøre seg gjeldende. Det er gitt en rekke tilsvarende dispensasjoner innenfor kommunen de siste årene, og i dette ligger det en stor forventning om likebehandling.

Dersom det finnes alternativer som ikke krever dispensasjon, er dette en ulempe som skal tillegges vesentlig vekt. Hele eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, og 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 gis.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd, følger det at kommunen «kan gi» dispensasjon. Dette betyr at selv om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, plikter ikke kommunen å gi dispensasjon. Det må foretas en konkret vurdering av om det er hensiktsmessig å gi dispensasjon.

Dispensasjonsforholdet i denne saken utløses som følge av planens manglende byggegrense mot sjøen. I tillegg foreligger det en forventning om likebehandlingshensyn.

Etter en konkret vurdering og i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd, finner byggesaksenheten at det er hensiktsmessig å gi dispensasjon.

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.

Gebyr

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

Dispensasjonssaker skal ifølge PBL § 21-7 behandles i kommunen innen 12 uker. Dersom fristen overskrides, skal gebyret reduseres med 25 % for hver påbegynte uke fristen overskrides, jf. SAK10 § 7-6. Fristen for behandling av dispensasjonen er overskredet med mer enn fire uker, og behandlingsgebyret bortfaller i sin helhet.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Dispensasjonsbehandling (17 000 – 100 %)	5068	0
Kartavgift	5032	1 000
<hr/> Totalt gebyr å betale		1 000

Gebyr ettersendes tiltakshaver:

Trond Arne Berg
Hauslia 25
4619 MOSBY

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:
Situasjonsplan.pdf
Snitt basseng.pdf

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I AGDER
Trond Arne Berg

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.