



Kristiansand  
kommune

John Henry Utvaag  
Songdalsvegen 106  
4645 NODELAND

Vår ref.:  
BYGG-21/02495-7  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
20.12.2021

## Borøya 96 – Tillatelse: Tilbygg til hytte

Eiendom (gnr/bnr): 425/127  
Tiltakshaver: John Henry Utvaag

### Vedtak

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

**I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 02.11.2021 ligger til grunn for godkjenningen.**

**Søknaden omfatter oppføring av et mindre tilbygg (sommerstue). Det søkes om dispensasjon fra pbl. § 1-8.**

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

**I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) gis dispensasjon fra pbl § 1-8.**

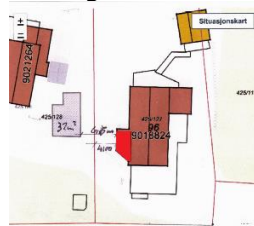
**Det foreligger en merknad og ingen protester til søknaden.**

**Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.**

---

### Søknaden:

Søknad om dispensasjon fra pbl § 1-8 – Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag er mottatt 02.11.2021. BRA er oppgitt til 14,8 m<sup>2</sup>.



Situasjonsplan



Fasader

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:  
48369901

Telefon  
38 07 50 00

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

Org. nummer NO985713529

**Spesielle forhold:**

Royal impregnert kledning har per dags dato ikke produktgodkjennelse. Er det ønskelig å benytte trekledning av type Royal impregnert skjer dette på eget ansvar. Vi viser til vår hjemmeside for ytterligere informasjon:

[https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/903f2ef1649e4cf7b16e0038352776d5/royalimpregnert-kledning-og-mb\\_fa.pdf](https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/903f2ef1649e4cf7b16e0038352776d5/royalimpregnert-kledning-og-mb_fa.pdf)

**Gjeldende plangrunnlag:**

Kommunedelplan for Borøya med omkringliggende øyer og holmer  
Godkjent 08.09.2005  
Formål Fritidsbebyggelse

**Estetiske krav:**

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. også plan- og bygningsloven §§ 3-1, 29-1 og 29-2.

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 02.11.2021 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningssjefen mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

**Naturmangfoldloven:**

Naturmangfoldlovens (NML) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøvelse etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. NML § 8-12. Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

**Beliggenhet og høydeplassing:**

Som angitt på situasjonsplan mottatt 02.11.2021.

**Overvann:**

Det forutsettes at alt overvann ifm. tiltaket håndteres på egen grunn.

**Protester/bemerkninger:**

Det foreligger en bemerkning fra naboene på G/Bnr. 428/128 vedr. arealberegning. Nabovarsling ble ikke signert av naboen.

**Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:**

Tiltakshaverens kommentar er at nabovarsling inkl. tegningsunderlag var komplett og ble sendt rekommandert.

**Plan- og bygningssjefens kommentarer til protester:**

Byggesaksenheten vurderer tegningsdokumentasjon ved nabovarsel å være tilstrekkelige for å illustrere omsøkt tilbygg.

### **Dispensasjoner:**

Tiltaket er i strid med plan- og bygningslovens § 1-8. - Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

#### Dispensasjonsgrunnlaget:

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i lovens § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen (kommunedelplanen) er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og bl. a. 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.

#### Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8. vedrørende forbud mot tiltak langs sjø.

#### Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig tiltakshaver at det ønskes å tilrettelegge fritidsboligen til bedre bruk i alle årstider.

#### Hensyn:

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er ivareta natur-, kulturmiljø- og fritidskvaliteter. Innenfor 100-meters-beltet langs kysten skal det tas hensyn at deler av området ikke blir privatisert. Det skal sørges for at mest mulig areal innenfor denne sonen er tilgjengelig for allmenheten.

#### Vurdering:

Det er kommunedelplan for Borøya med omkringliggende øyer og holmer som gjelder. Eiendommen befinner seg innenfor areal med formål: Fritidsbolig.

Det her omsøkt tilbygg er opprettet på eksisterende terrasse.

BYA er angitt til 14,8 m<sup>2</sup> og anses dermed som mindre tiltak som isolert sett kan vurderes som unntatt søknadsplikt.

If. kommunedelplan skal samlet BRA p eiendom ikke overstige 100 m<sup>2</sup>.

Tiltakshaveren angir totalt BRA til 100 m<sup>2</sup>.

Kommunedelplan angir føringer vedr. arkitektonisk utforming/tilpasning.

Her er det bl. a. satt takvinkel mellom 30° og 45°.

Takvinkel av omsøkt tilbygg er angitt til 13° (takvinkel av hovedhuset er 18°).

Byggesaksenheten konkluderer at med bakgrunn på tegninger og opplysninger gitt i denne søknaden er tiltaket i strid med kommunedelplan vedr. takvinkel.

Omsøkt tiltak ligger ca. 80 m fra sjøen.

Saken behandles som derfor som dispensasjon fra pbl. § 1-8. - Forbud mot tiltak langs sjø.

## 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, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. 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.*

Bestemmelsen inneholder kumulative vilkår som må oppfylles for at dispensasjon skal kunne gis. Det betyr at i første omgang må det vurderes om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Viser vurderingen at de nevnte hensynene blir vesentlig tilsidesatt, skal ikke kommunen behandle dispensasjonen videre.

#### - Takvinkel:

Takvinkel av tilbygget er til en viss grad tilpasset hovedtaket selv om vinkelen er utført litt slakere.

Det ville vært unaturlig å følge kommunedelplanenes føringer på tilbygget når hovedtaket er allerede betydelig slakere.

De fleste eiendommer i området har flatere takvinkel enn 30°.

Takvinkel av omsøkt tilbygg virker godt tilpasset omkringliggende bebyggelse og fremstår ikke som fremmed element i denne sammenheng. Et avvik fra denne bestemmelsen vil ikke nødvendigvis føre til dårlig arkitektonisk tilpasning forutsatt takformen er tilpasset eksisterende bebyggelse som den er utført i dag.

Byggesaksenheten konkluderer at hensynene bak bestemmelsen iht. kommunedelplanen blir ikke vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.

#### - 100-meters-belte langs sjøen:

Omsøkt tiltak er et mindre tilbygg, oppført på eksisterende terrasse. Tomten befinner seg innenfor gjeldende kommunedelplan med formål fritidsbolig.

Det er mange eiendommer i dette området der det ble innvilget dispensasjon for mindre endringer som tilbygg, anneks osv.

Det her omsøkt tilbygg anses å være relativt beskjeden.

Eiendommens preg vil ikke bli særlig påvirket ved dette tilbygget.

Tilbygget vil ikke medføre en større grad av privatisering av området langs kystlinjen.

Byggesaksenheten konkluderer at hensynene bak pbl § 1-8. ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon fra denne paragrafen.

Dersom dispensasjon kan gis etter vilkåret i første punktum, må det, i henhold til plan og bygningslovens § 19-2 andre ledd andre punktum, videre vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Etablering av mindre tilbygg som den her omsøkt «sommerstue» skaper ikke fremmede elementer i arkitektonisk sammenheng. Samtidig vil ved slike tiltak eiendommen kunne tilrettelegges for mer allsidig bruk gjennom alle årstider. Vi kan derfor ikke se at mulige ulempen gjør seg gjeldende med tyngde i denne saken.

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 snakk om rettslig og faktisk sammenlignbare saker hvis likebehandlingshensyn skal gjøre seg gjeldende. På eiendommene innenfor kommunedelplanen er det flere eksempler av bebyggelse som er utført med slakere takvinkel enn angitt i planens bestemmelse. Det er også flere tilfeller der det ble gitt dispensasjon for oppgradering av bebyggelsen. Her kan det nevnes tilbygg, anneks osv. Det vurderes derfor at faren for presedens er liten.

#### Konklusjon:

Byggesaksenheten konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og 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.

#### **Tilsyn:**

I henhold til kapittel 25 i plan og bygningsloven har kommunen plikt til å føre tilsyn i byggesaker for å sikre at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov. Tilsynet skal føres i et slikt omfang at det kan avdekke eventuelle regelbrudd, og kommunen avgjør selv i hvilke saker og på hvilke områder det skal føres tilsyn. Tilsynet kan føres når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. § 23-3 syvende ledd.

#### **Ferdigstillelse:**

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. forskrift om byggesak SAK [§ 8-1](#) må innsendes:

- "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av kommunen før de gjennomføres.

#### **Gebyr:**

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

Følgende gebyr skal betales:

<b>Beskrivelse</b>	<b>Varenr.</b>	<b>Beløp</b>
Dispensasjon byggeforbud etter § 1-8	5068	17 000
Dispensasjon fra plankrav (50% reduksjon)	5068	8 500
Kartavgift	5032	1 000
<b>Totalt gebyr å betale</b>		<b>26 500</b>

Gebyr ettersendes tiltakshaver:

John Henry Utvaag  
Songdalsvegen 106  
4645 NODELAND

**Gyldighet:**

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

**Klageadgang:**

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

**Har du/dere spørsmål?**

Ta kontakt med saksbehandler på tlf. 48369901 eller på e-post [t.letz@kristiansand.kommune.no](mailto:t.letz@kristiansand.kommune.no).

Med hilsen

Thomas Letz  
byggesaksbehandler

Gudveig Tønnesøl Dalaker  
avdelingsleder byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:  
KARTTEGNING

Kopi til:  
STATSFORVALTEREN I AGDER  
Jorunn Dybvik  
Ole Skau Jakobsen

## ORIENTERING OM KLAGEADGANG

### Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet 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 bygningssjefens 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 og bygg 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.