



Kristiansand
kommune

FLATNES BYGG CONSULT AS
Skippergata 4
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/02744-7
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
23.12.2021

427/9 - Risøya 14 - Godkjent dispensasjon og byggetillatelse for tilbygg til bodbygning syd for sjøbod og riving av utedo

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 427 / 9 / 0 / 0
Ansvarlig søker: FLATNES BYGG CONSULT AS
Tiltakshaver: AAMODT BYGG AS
Vurdert dispensasjon: Arealplaner Grad av utnyttelse
Vurdert dispensasjon: Plan- og Byggeforsbudet i 100-metersbeltet etter § 1-8
bygningslov
med
forskrifter

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygnings sjefen 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 27.08.2021 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter tillatelse til oppføring av tilbygg til bod sør for sjøbod og tillatelse til riving av utedo.

Andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ legger/ 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 på vilkår dispensasjon fra byggeforsbudet i 100-metersbeltet langs sjø etter pbl. § 1-8 samt fra grad av utnyttelse i kommunedelplan for Borøya og omkringliggende øyer bokstav a) andre strekpunkt.

Følgende vilkår er satt

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:
90877836

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

- Utedoen skal være revet før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av tilbygg til bodbygning syd for sjøbod, riving av utedo, bruksendring fra sjøbod til anneks og fasadeendring samt påbygg (heving av tak for bygningen) som søkes bruksendret til anneks. Det er også søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø, maksimalt tillatt grad av utnyttelse i kommunedelplan for Borøya på 100 m² BRA, samt fra maksimal størrelse for anneks i kommunedelplanen på 20 m² BRA.

Byggesaksenheten har valgt å dele behandlingen av saken i to vedtak. Dette vedtaket retter seg kun mot delen av søknaden som handler om oppføring av tilbygg til bodbygning syd for sjøbod og riving av utedo, samt søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 og maksimalt tillatt grad av utnyttelse. Søknaden var komplett da den ble mottatt den ble mottatt den 27.08.2021.

Utedoen som skal rives har et areal oppgitt til 9,2 m² BRA. Tilbygget til boden syd for sjøboden er oppgitt til cirka 5,7 m² BRA og 8,2 m² BYA. Etter tilbygget er ferdig bygd er det nye samlede arealet til boden syd for sjøboden beregnet til 14 m² BYA.

Spesielle forhold:

Det er mottatt bekreftelse fra hjemmelshaver på at Aamodt Bygg AS kan stå som tiltakshaver for søknaden.

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

Gjeldende plangrunnlag:

Området ligger utenfor regulert område.

Kommunedelplan for Borøya og omkringliggende holmer og øyer. Godkjent 08.09.2005. Eiendommen er delvis avsatt til fritidsbebyggelse og delvis avsatt til LNF-formål. Plasseringen av omsøkte tiltak er i sin helhet innenfor området avsatt til fritidsbebyggelse. Eiendommen er ikke markert med P i plankartet til kommunedelplanen. Det vil si at det ikke er plankrav for området, jf. kommuneplanbestemmelsene bokstav a) andre strekpunkt.

Byggetomten:

Eiendommen er fra før bebygd med fritidsbolig, sjøbod og 3 uthus. Bebyggelsen er plassert rimelig samlet på eiendommen.

Estetiske krav:

Plan og bygningsjefen har lagt fasadetegninger mottatt 27.08.2021 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningslovens krav til estetikk anses oppfylt.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving 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.

Overvann:

Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret.

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:

Kristiansand kommune har samordningsplikt etter PBL § 21-5 med en rekke myndigheter. Fra 01.01.21 vises det til forsøktprosjekt DISPRIK som Kristiansand kommunen har i samarbeid med Statsforvalteren i Agder. Saken er derfor ikke oversendt dit for uttalelse. Statsforvalteren blir sendt kopi av vedtaket.

Søknaden er ikke oversendt til sektormyndighetene da deres saksområde anses å ikke bli direkte berørt av omsøkte tiltak.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med kommunedelplan og plan- og bygningsloven 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.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra pbl. § 1-8, vedrørende byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø og kommunedelplanen bokstav a) andre strekpunkt som sier at maksimalt tillatt grad av utnyttelse for eiendommen er 100 m² BRA.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker at:

«Utnyttelse

Kommuneplanen tillater en utnyttelse på 100 m² BRA per eiendom. Hensynet bak denne bestemmelsen er å sikre ønsket kontroll med utnyttelsen på tomtene, og dermed legge til rette for et passende bebygd preg både for enkelttomter og for området som helhet.

Eiendommen har fra før bebyggelse som utgjør 1115,2 m² BRA. Denne er i dag fordelt på 5 ulike bygninger. Ved tillatelse til det omsøkte vil altså det ene bygget rives (utedoen) og dette i seg selv vil gi en reduksjon på 9,23 m² BRA. Ønsket tilbygg til boden syd for sjøbod/anneks er på 5,7 m² BRA, så man vil altså oppnå en reduksjon av samlet BTA på 3,53 m² BRA. Eiendommen vil etter utførte tiltak få en samlete BRA på 111,66 mot dagens 115,19 m² BRA.

Overskridelsen er ikke dærlig stor, men det vesentligste her vil være at tiltak gir en reduksjon av bygningsmasse. Man vil altså ikke få en økning, hverken reelt eller i opplevelsen av tomtens bebyggelse. På bakgrunn av dette mener vi at man ikke utfordrer hensyn bak bestemmelsen om utnyttelse.

PBL § 1-8

Intensjonen bak PBL § 1-8 er å gi en spesiell beskyttelse til natur- og kulturmiljø langs kysten samt sikre allmenhetens tilgang til strandsonen, både nå og i fremtiden. Tiltak skal også vurderes ihht tegningslinjer for differensiert fovaltning av strandsonen, som underbygger hensyn bak ovennevnte lovbestemmelse, og sier at bygging skal unngås på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

De berørte arealene fungerer i dag som en egen tomt, og benyttes ikke til turbruk, rekreasjon, etc, og heller ikke for andres tilgang til sjø.

Fordeler og ulemper

Vi ser ikke noen fare for vesentlige, samfunnsmessige ulemper eller mulighet for skade på helse, sikkerhet og miljø i området.»

Hensyn bak byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø:

Plan- og bygningslovens § 1-8 om byggeforbudet i 100-metersbeltet, skal ivareta forhold som natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Vurdering av byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø:

Eiendommen er allerede bebygd med en rekke bygninger og arealene rundt disse er privatisert. Alle disse bygningene er innenfor formål fritidsbebyggelse i kommuneplanen og det er ikke unaturlig med noen endringer i byggenes levetid.

Dette vedtaket omfatter riving av en eksisterende utedo på 9,2 m² BRA. At det etter utført tiltak vil være én bygning mindre på eiendommen vil gjøre at eiendommen vil fremstå som mindre bebygd og i mindre grad privatisert enn det som er tilfelle i dag.

Boden syd for sjøboden skal utvides med et tilbygg på 5,7 m² BYA. Det totale bebyggelsen på eiendommen vil etter at arbeidene (tilbygg til bod og riving av utedo) er ferdig totalt bli 111,7 m² BRA, 3,5 m² BRA mindre enn i dag.

Både antall bygninger og grad av utnyttelse på eiendommen vil gå ned etter at tiltakene er ferdig utført.

Byggesaksenheten konkluderer med at hensynene bak pbl. § 1-8 ikke vil bli vesentlig tilsidesatt hvis det gis dispensasjon som omsøkt.

Hensyn bak bestemmelsen i kommunedelplanen om maksimal grad av utnyttelse:

Hensynet bak bestemmelsen i kommunedelplanbestemmelsene for Borøya bokstav b) andre strekpunkt som setter maksimal grad av utnyttelse til 100 m² per eiendom

avsatt til fritidsbebyggelse er å sette rammer for hvor omfattende bebyggelse som tillates på fritidseiendommene innenfor området.

Vurdering av bestemmelsen i kommunedelplanen om maksimal grad av utnyttelse:

Etter ferdig utført tiltak vil grad av utnyttelse for Risøya 14 være 111,7 m² BRA. Dette er over det som kommunedelplanen åpner for, men overskridelsen er mindre enn for dagens grad av utnyttelse som er 115,2 m² BRA. Hensynene bak grad av utnyttelse vil fortsatt bli tilsidesatt, men i mindre grad enn det som er tilfelle i dag.

På bakgrunn av vurderingen over kan ikke byggesaksenheten se at hensynene bak tillatt grad av utnyttelse i kommunedelplanen vil bli vesentlig tilsidesatt hvis det gis dispensasjon som omsøkt.

Vurdering av fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø og bestemmelsen om maksimal grad av utnyttelse i kommunedelplanen:

Videre må det vurderes om fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2 andre ledd 2. pkt. Da fordelene og ulempene knyttet til dispensasjonsforholdene i stor grad går over i hverandre, vil disse i det følgende vurderes samlet.

Det er en vesentlig fordel at totalt antall bygninger på eiendommen går ned med 1 og at grad av utnyttelse også vil minske noe etter at tiltaket er utført.

Videre er det en fordel at tiltakene skal gjøres i tradisjonell byggestil og i sin helhet er plassert innenfor arealer avsatt til fritidsbebyggelse.

Ulempen knyttet til å gi omsøkte dispensasjon er først og fremst en mulig negativ presedensvirkning. Byggesaksenheten mener at faren for negativ presedens er begrenset, da tiltakene gir en nedgang i grad av utnyttelse og antall bygninger på eiendommen, og ikke en økning i dette. Antall andre eiendommer som denne presedensen vil gjøre seg gjeldende for innenfor kommunedelplan for Borøya vil derfor være begrenset.

Det foreligger ikke alternativer til omsøkte tiltak som ikke vil være avhengig av dispensasjon fra både pbl. § 1-8 og utnyttelsesgrad i kommunedelplanen.

Etter en konkret vurdering konkluderer byggesaksenheten med at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering av om dispensasjon skal 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.

Byggesaksenheten kan ikke se at det foreligger saklig grunn til ikke å gi den omsøkte dispensasjonen. Tiltaket har stor samfunnsnytte, og alternativ plassering anses å gi flere ulemper enn valgte løsning. Etter en konkret vurdering og i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd, finner byggesaksenheten at det er hensiktsmessig å gi dispensasjon.

Konklusjon:

Plan- og bygningsseksjonen konkluderer med at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø og maksimal grad av utnyttelse i kommunedelplan for Borøya ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart

større enn ulempene. Forutsetningene for på gitte vilkår, å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) foreligger. Som vilkår er satt

- Utdoen skal være revet før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører:

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivaretatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

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:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)
3. Utdoen skal være revet før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

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. Søknaden var komplett da den ble mottatt. Det har gått mer enn 4 påbegynte uker over den lovfestede behandlingsfristen på 12 uker. Hele gebyret for saksbehandlingen etter plan- og bygningsloven har derfor falt bort.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		1 000

Gebyr ettersendes tiltakshaver. Fakturaadresse: Aamodt bygg AS, Østre Lohnelier 65, 4642 Søgne.

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 Lene Sørensen på tlf. 90877836 eller på e-post lene.sorensen@kristiansand.kommune.no.

Med hilsen

Lene Sørensen
Saksbehandler

Gudveig T. Dalaker
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Site plan
Tegning ny plan

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I AGDER
AAMODT BYGG AS

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.

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 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.