



Kristiansand  
kommune

FLATNES BYGG CONSULT AS  
Skippergata 4  
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:  
BYGG-21/02744-8  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
12.01.2022

## **427/9 - Risøya 14 - Godkjent dispensasjon for og byggetillatelse for bruksendring av uthus til anneks, fasadeendring og heving av taket på bygningen som søkes bruksendret til anneks**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 427 / 9 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: FLATNES BYGG CONSULT AS  
Tiltakshaver: AAMODT BYGG AS  
Vurdert dispensasjon: Plan- og Pbl. § 1-8 - byggeforbudet i 100-metersbeltet langs bygningslov sjø med forskrifter  
Vurdert dispensasjon: Arealplaner Kommunedelplanbestemmelsene bokstav b) nr. 3 om maksimal størrelse på anneks

### **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 27.08.2021 ligger til grunn for godkjenningen. Søknaden omfatter bruksendring av uthus til sjøbod, samt fasadeendring og heving av tak av bygningen som søkes bruksendret til sjøbod. 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 dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø etter pbl. § 1-8 og bestemmelsene til kommunedelplanen bokstav b) nr. 3 om maksimal størrelse på anneks..

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

---

**Sikker post**  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

**Postadresse**  
Postboks 4  
4685 Nodeland

**Kommunalområde**  
Byggesaksbehandling

**Telefon**  
38 07 50 00

**E-postadresse**  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

**Besøksadresse**  
Rådhuskvarteret,  
Rådhusgata 18

**Saksbehandlers  
telefonnummer:**  
90877836

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

**Org. nummer** NO985713529

**Søknaden:**

Det er søkt 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 m<sup>2</sup> BRA, samt fra maksimal størrelse for anneks i kommunedelplanen på 20 m<sup>2</sup> BRA.

Byggesaksenheten har valgt å dele behandlingen av saken i to vedtak. Dette vedtaket retter seg kun mot delen av søknaden som handler om bruksendring fra sjøbod til anneks og fasadeendring samt påbygg (heving av taket på bygningen) som søkes bruksendret til anneks. De aktuelle dispensasjonsforholdene her er dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø og kommunedelplanbestemmelsen i bokstav b) nr. 3 hvor maksimal størrelse på anneks er fastsatt til 20 m<sup>2</sup> T-BRA. Søknaden var komplett da den ble mottatt 27.08.2021.

Arealene for sjøboden som søkes bruksendret til anneks er oppgitt til 25,8 m<sup>2</sup> BRA og 31,9 m<sup>2</sup> 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](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 bygningssjefen 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**

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.

#### **Uttalelser fra annen myndighet:**

Kristiansand kommune har samordningsplikt etter PBL § 21-5 med en rekke myndigheter. Fra 01.01.21 vises det til forsøksprosjekt 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.

##### 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 m<sup>2</sup> BRA.

##### Dispensasjonsgrunnlaget:

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.

##### 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 m<sup>2</sup> BRA.

##### Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker at:

###### «Størrelse på annek»

*Denne bestemmelsen er naturligvis ment å styre nettopp størrelse på slike bygg, for å unngå uønskede bygningstyper og en uønsket bebyggelse på eiendommer. Bestemmelsen er et godt styringsverktøy i de fleste saker,*

*f.eks der man faktisk søker om å oppføre en ny bygning og ønsker å øke det totale bygningsvolumet på en eiendom.*

*I dette tilfellet mener vi at man bør legge vekt på det faktum at bygningen finnes fra før, og at bruksendring og omsøkt tilpasning er ment å være en rasjonell måte å dekke inn et behov på, med minst mulig påvirkning på eiendommen. Vi ser ikke at det vil påvirke det som har vært intensjonen bak bestemmelsen at man bruker bygget noe annerledes, og det er vesentlig at dette ikke får et utvidet fotavtrykk.*

#### PBL § 1-8

*Intensjonen bak PBL § 1-8 er å gi en spesiell beskyttelse til natur- og kulturmiljø langs kysten samt å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen, både nå og i fremtiden.*

*De berørte arealene fungerer i dag som egen tomt, og benyttes ikke til turbruk, rekreasjon, etc., og heller ikke for andres tilgang til sjø. Det er vanskelig å se at den reelle påvirkningen på omgivelser, natur eller annet vil endres dersom det blir tillatt å benytte bygningen også til overnatting. Et lite baderom som kan benyttes ved opphold på brygga anses heller ikke for å kunne medføre noen utfordringer mht de interesser som PBL § 1-8 skal ivareta.»*

(...)

#### **Byggesaksenhetens vurdering av søknaden:**

##### Hensyn bak pbl. § 1-8:

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

##### Vurdering av pbl. § 1-8:

Det er ikke søkt om utvidelser av bygningen som søkes bruksendret fra annekts til sjøbod som vil utvide BRA eller BYA. Det er søkt om at taket på denne bygningen skal heves noe, for å legge bedre til rette for oppholdsrom. Det legges vekt på at bygget ligger i umiddelbar nærhet til fritidsboligen.

Ved vurderinger av hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet, er det imidlertid ikke kun størrelse på bebyggelsen som skal tillegges vekt, men også hva bygningen skal brukes som og intensiteten av bruken.

En bruksendring til annekts vil ikke berøre hensynene bak § 1-8 i større grad enn det bygningen gjør i dag, da den skjer innenfor eksisterende vegger. Bebyggelsen på eiendommen ligger samlet, og benyttes derfor ikke av allmennheten for å få tilgang til sjøen.

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

##### Hensyn bak bestemmelsen i kommunedelplan for Borøya om maksimal størrelse for annekts på 20 m<sup>2</sup> BRA:

Hensynet bak bestemmelsen som tillater maksimalt 20 m<sup>2</sup> BRA for annekts innenfor kommunedelplan for Borøya er å sette en ramme for størrelsen på annekts i området, samt å gi likebehandling når det gjelder hvor store annekts som tillates her.

##### Vurdering av bestemmelsen i kommunedelplan for Borøya om maksimal størrelse for annekts på 20 m<sup>2</sup> BRA:

Sjøboden som søkes bruksendret til anneks har et areal på 25,8 m<sup>2</sup> BRA. Dette er 5,8 m<sup>2</sup> BRA mer enn kommunedelplanen åpner for.

Det finnes anneks på andre eiendommer innenfor kommunedelplan for Borøya som er større enn de 20 m<sup>2</sup> BRA som kommunedelplanen åpner for. Videre er det ikke tale om en økning av bebyggelsen på eiendommen, det er kun en endret bruk av eksisterende bygning.

Byggesaksenheten konkluderer med at å gi dispensasjon ikke vil gjøre at hensynene bak bestemmelsen i vesentlig grad blir tilsidesatt.

#### **Vurdering av fordeler og ulemper:**

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. Fordelene knyttet til de to dispensasjonsforholdene vurderes samlet da disse i stor grad sammenfaller.

Det er en vesentlig fordel at tiltaket er en bruksendring, og ikke bygging av en ny bygning på eiendommen. Sjøboden endres til anneks og taket heves, innenfor de rammer for høyder som er satt i kommunedelplanen.

Videre er det positivt at tiltaket skal gjøres innenfor arealer avsatt til fritidsbebyggelse. Området er innmark og privatisert. Tiltaket vil ikke føre til økt privatisering eller medføre nedbygging av natur.

En ulempe vil være om tillatelsen fører til negativ presedens. Det legges vekt på at det tidligere er gitt tillatelser til anneks av tilsvarende størrelse, så faren for negativ presedens anses som begrenset.

Tiltaket skal utføres på en eiendom som allerede er privatisert, og vil ikke føre til at uberørt natur blir bebygget. Vi kan derfor ikke se at tiltaket vil føre til ulemper.

Byggesaksenheten konkluderer med at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

#### **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. 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:**

Byggesaksenheten konkluderer med at hensynene bak bestemmelsene det er søkt om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi de omsøkte dispensasjoner etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger.

#### **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 ivare tatt 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)

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 01.01.2020, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2020. Søknaden var komplett da den ble mottatt, og det har gått mer enn 4 påbegynte uker over den lovbestemte behandlingsfristen på 12 uker. Byggesaksgebyret har derfor falt bort i sin helhet, jf. SAK10 (byggesaksforskriften) § 7-6.

**Har du/dere spørsmål?**

Ta kontakt med saksbehandler Lene Sørensen på tlf. 90877836 eller på e-post [lene.sorensen@kristiansand.kommune.no](mailto:lene.sorensen@kristiansand.kommune.no).

**Klageadgang:**

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Gudveig T. Dalaker  
Avdelingsleder byggesak

Arne Kjell Brunnes  
Byggesaksleder

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:  
Site plan  
Tegning ny fasade  
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 bygningsjefens 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.