



Kristiansand
kommune

EGG ARKITEKTUR AS
Postboks 576
4665 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-22/02878-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
29.11.2022

Borøya 121 – 425/28/0/0 – Dispensasjon og tillatelse fasadeendring, trapp og endring av terrasse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 425 / 28 / 0 / 0
Ansvarlig søker: EGG ARKITEKTUR AS
Tiltakshaver: Nils Kristian Einstabland

Vi viser til søknaden din om fasadeendring, oppføring av utvendige trapper og endring/riving av deler av eksisterende terrasse. Søknaden ble mottatt 11.10.2022 og ansett komplett 15.11.2022.

Bygningssmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen, med virkning fra 1. januar 2022.

Søknaden er godkjent. Vi gir dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 som omhandler byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen.

Tegninger og situasjonskart mottatt 15.11.2022 ligger til grunn for godkjenningen.

Følgende tiltak (det du har søkt om å bygge) er godkjent:

1. Riving av deler av eksisterende terrasse
2. Oppføring av nye utvendige trapper
3. Fasadeendring på hovedhus og anneks

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Ansvarlig søker må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført. Bygningsdelene kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sammen med søknad om ferdigattest må dette sendes inn til oss:
 - «Som bygget»-tegninger.
 - Oppdatert gjennomføringsplan.
 - Dokumentasjon på at rekkefølgebestemmelsene er oppfylt.
 - Opplysninger om tiltakets plassering, helst i digital form.
3. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen

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:
40635909

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

- faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.
4. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder. Gjennomføringsplan må oppdateres og innsendes ved endringer.
 5. Ved endringer må det sendes inn endringsøknad.

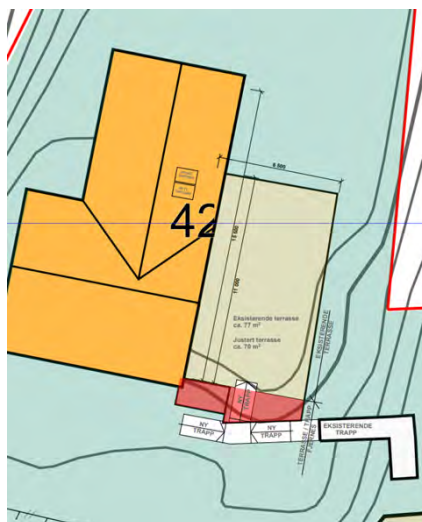
Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3 og 19-2.

Opplysninger om byggesaken

Søknaden ble mottatt 11.10.2022 og supplert med søknad om dispensasjon 15.11.2022. Søknaden omfatter følgende:

- Fasadeendring på hovedhus ved innsettelse av nye vinduer og justering av eksisterende vinduers størrelse. På fasade øst skal det etableres ett nytt takvindu, sidevindu og videre skal to eksisterende vinduer justeres i høyde. På fasade nord skal eksisterende vindu utvides i størrelse for å tilfredsstille krav til rømningsvei. På fasade syd skal det etableres ett nytt vindu. På fasade vest skal eksisterende vinduer (to stykker) endres til større format.
- Fasadeendring på annekset ved innsettelse av nye vinduer og justering av eksisterende vinduers størrelse. På fasade nord skal det etableres to nye takvinduer. På øvrige fasader skal eksisterende vinduer justeres og utvides til større format for å innfri krav til rømningsvei.
- Riving av deler av eksisterende terrasse der 7 m² skal fjernes i tillegg til utvendig trapp. BRA for ny terrasse er oppgitt til 70 m².
- Etablering av nye utvendige trapper fra terreng til terrasse. Trappene er splittet slik at de i størst mulig grad kan tilpasses eksisterende terrengformasjoner.



Situasjonsplan

Videre i vedtaket vil fasadeendring, riving av terrasse og etablering av trapper nevnes som «tiltaket». Nils Kristian Einstabland vil i resten av vedtaket nevnes som «tiltakshaver».

Gjeldende planstatus

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse i kommunedelplan for Borøya med omkringliggende øyer og holmer. Planen er vedtatt 08.09.2005 med plan-id 20050908.

Statsforvalteren i Agder:

Saken er ikke sendt til statsforvalter for uttalelse. Statsforvalteren får kopi av vedtaket og har klagerett.

Tiltaket i sin helhet er ikke nabovarslet

Det fremgår av søknadsdokumentasjonen at naboer har blitt varslet om tiltaket, og det foreligger ikke protester/merknader. Ansvarlig søker/tiltakshaver har ikke varslet naboer om dispensasjonssøknad innsendt 15.11.2022.

Bygningsmyndigheten legger dette til grunn. Varslede naboer vil få kopi av dette vedtak slik at klagerett foreligger.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltakshaver må håndtere overvann og overflater

Håndtering av overvann skal løses lokalt på egen eiendom. Vi anbefaler at dere benytter mest mulig permeable overflater på eiendommen, for å unngå problemer med overvann.

Permeable overflater trekker til seg fuktighet, og bidrar til at overvann håndteres på egen eiendom. Eksempler på slike flater er gress og grus.

Vi forutsetter at avledning av grunn- og overvann er sikret, jf. pbl. § 27-2 femte ledd.

Privatrettslige forhold

Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan derfor foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatrettslige rettighetene.

Naturmangfoldloven

Vi har sjekket kommunens database for biologisk mangfold. Vi har ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

Avstand til nabogrense

Tiltaket (fasadeendring på anneks) søkes oppført litt under 4 meter fra nabogrense. Tiltaket grenser til nabo på eiendommen gnr. 425 bnr. 99 og til nabo på eiendommen gnr. 425 bnr. 71.

Vi vurderer at tiltaket ikke vil føre til sjenanse eller ulemper for naboeiendommen ved å innvilge tillatelse etter pbl. § 29-4 tredje ledd, bokstav b. Det henvises her bl.a. til at naboeiendommene er ubebygd og regulert til grøntområde. Det vurderes derfor at tiltaket ikke vil ha negativ innvirkning på naboeiendommenes tilgang til lys og luft, og ikke medføre økt innsyn.

Vår vurdering av dispensasjon

Tiltaket er i strid med pbl. § 1-8 som omhandler byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen, og er avhengig av en dispensasjon for å kunne få tillatelse. Det bemerkes at fasadeendringer er unntatt forbudet, det er dermed etablering av trapper og riving av terrasse som er gjenstand for dispensasjonsvurderingen.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at kommunen kan gi dispensasjon, dersom hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Tiltakshavers begrunnelse for dispensasjon

Som begrunnelse for dispensasjon oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver blant annet følgende:

- Tiltakshaver ønsker å fjerne deler av eksisterende terrasse for å gjøre den mer terrengtilpasset og mindre dominerende for sine omgivelser.
- Grunnet justering av terrassen, vil det være behov for nye trapper fra terreng til terrasse. Trappene tilpasses eksisterende terrengformasjoner og følger terrenget bedre enn eksisterende trapper.
- Innvilgelse av dispensasjon vil medføre en klar overvekt av fordeler fremfor ulemper.

Hensynet bak bestemmelsen

Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. Det er et nasjonalt mål at dette området skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, jf. St.meld. nr. 26 (2006-2007). Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. I 100-metersbeltet skal det derfor tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Tiltaket søkes oppført på privat tomt, og ligger dermed ikke i et område som normalt benyttes til rekreasjon, friluftsliv og adkomstvei til sjøen. Følgelig er det av naturlig årsaker kun grunneier som benytter seg av området der tiltaket søkes plassert. Det er vanskelig å se at tiltaket berører allmennhetens interesser da området ikke bærer preg av å være et friområde som generelt benyttes av allmennheten. Bygningsmyndigheten kan videre ikke se at tiltaket vil endre den visuelle opplevelsen av området sett fra sjøen. Det vil heller ikke føre til særlig forandring av hvordan området fremstår og oppleves i dag. Videre vil ikke tiltaket gi et økt inntrykk av privatisering da eiendommen i dag er bebyggt.

Bygningsmyndigheten vurderer på denne bakgrunn at hensynene bak pbl. § 1-8 ikke blir vesentlig tilsidesatt ved oppføring av tiltaket.

Vår vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Det må videre vurderes hvorvidt fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Tiltakshaver har i denne saken et ønske om å gjøre eksisterende terrasse mindre dominerende og mer tilpasset terrenget. Nye trapper vil også etableres. Tiltaket frigjør noe areal og medfører at uteområdet blir noe større og optimaliseres. Hovedatkomst til fritidsboligen (via sjø) forbedres ved at det blir lettere tilgang til verandaen i form av oppdelte trapper. Tiltaket i sin helhet anses som lite og gir ikke et økt massivt inntrykk av eiendommen, heller det motsatte.

Det vurderes videre at tiltaket ikke har negative virkninger for omgivelsene eller for allmennheten.

Ulempen ved å gi dispensasjon er økt utbygging i strandsonen, noe som er uønsket sett fra lovgivers side. Ut fra vurderingen over vises det til at bygningsmyndigheten vurderer denne ulempen som svært begrenset med hensyn til volumet på tiltaket og den minimale innvirkningen det vil ha på offentlige interesser.

Vi har vurdert fordelene og ulempene mot hverandre, og kommet frem til at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Konklusjon

Byggesaksavdelingen vurderer at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt i henhold til pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Tiltakshaver har ansvar for utførelsen av tiltaket

Det er ditt ansvar som tiltakshaver at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven, selv om du har engasjert en ansvarlig søker og andre foretak i byggesaken.

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Tiltakshaver må betale byggesaksgebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01. januar.2022, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.januar.2022. Gebyret er redusert ihht gebyrregulativet § 8.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Dispensasjon fra pbl. § 1-8	5068	17 000
Fasadeendring	5043	6 300
Etablering av trapper (100 % reduksjon)	5041	0
Kartavgift	5032	1 000
Totalt å betale		24 300,-

Faktura ettersendes tiltakshaver:

*Nils Kristian Einstabland
Guldbergs vei 30 A
0375*

Med hilsen

Dijana Bozic
Byggesaksbehandler

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

2100 Bø121_A10.01.01 situasjonsplan.pdf
2100 Bø121_A40.01.01 planer_fasader.pdf
2100 Bø121_A40.02.01 fasader.pdf
2100 Bø121_A40.03.01 fasader anneks.pdf

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I AGDER
Katrine Adair Amundsen
Nils Kristian Einstabland
Stein Fredrik Knutsen

Du kan klage på vedtaket

Når kan du klage?

Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut. Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Hvem kan klage?

For at vi skal behandle klagen din, må du være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at du skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot deg, eller direkte gjelde deg. For at du skal ha rettslig klageinteresse må du ha en tilknytning til saken. Du kan også ha en rettslig klageinteresse om du har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurransforhold og verdiforringelse). Om du har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager du

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no (eller per post)

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak du klager på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold du har til saken, for eksempel at du er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket endret.
- Hvis du har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at du sender inn den.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

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. Trenger du veiledning om hvordan du klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

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 utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no. Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

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. Du må sende kravet til byggesak innen tre uker.

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.

Hvor sender du klagen?

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller

Byggesak
Postboks 4
4685 Nodeland