



Kristiansand  
kommune

Carl Berg  
Klynga 40  
4630 KRISTIANSAND S

Vår ref.:  
BYGG-23/01212-8  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
19.12.2023

## Okse 59, 426/61 - Godkjent bruksendring sjøbu til anneks og dispensasjon. Avslag bad.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 426 / 61 / 0 / 0  
Tiltakshaver: Carl Berg  
Vurdert dispensasjon: Arealplane §1-8  
r

Vi viser til søknad om bruksendring fra sjøbod til anneks, som vi mottok 26. april 2023, og som var komplett 5.oktober 2023.

Søknaden er delvis godkjent.

Det er vedlagte tegninger og situasjonskart som er godkjent.

Vi gir dispensasjon fra pbl. § 1-8.

### Følgende tiltak er godkjent

1. bruksendring fra sjøbod til anneks.

### Følgende tiltak er ikke godkjent:

2. Bruksendring fra sjøbod til bad.

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

### Vilkårene for dispensasjon er:

1. Det kan ikke innlegges VA i annekset.
2. Det kan ikke oppføres nye uthus/sjøboder på eiendommen

### 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. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sammen med søknad om ferdigattest må dette sendes inn til

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  
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Saksbehandlers  
telefonnummer:  
41683325

Telefon  
38 07 50 00

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

Org. nummer NO985713529

- OSS:
- «Som bygget»-tegninger.
  - Oppdatert gjennomføringsplan.
  - Opplysninger om tiltakets plassering, helst i digital form.
3. Annekset må prosjekteres til å tåle stormflo, se vedlagte veiledningsark.
  4. 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 faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.
  5. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder. Gjennomføringsplan må oppdateres og innsendes ved endringer.
  6. Ved endringer må det sendes inn endringssøknad.

Du kan sette i gang tiltaket nå.

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

Bygningssjefen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

## Opplysninger om byggesaken

### Kort beskrivelse av byggesaken

Vi mottok søknad om bruksendring fra sjøbod til anneks den 26. april 2023. Søknaden var komplett 5. oktober 2023.

Søknaden omfatter bruksendring fra sjøbod til anneks, samt dispensasjon.

### Opplysninger til matrikkelføring

Bygningstype: anneks

### Hvilke planer gjelder for eiendommen?

Eiendommen er avsatt til fritidsbebyggelse i kommunedelplan for Borøya.

### Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket er en bruksendring og vil derfor ikke få innvirkning på byggets plassering eller høyde. Tiltaket skal utføres som vist på tegninger og situasjonskart.

### Ansvar

#### 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.

## **Bygningsmyndighetens vurderinger**

### **Krav til tilgjengelighet**

Alle hovedfunksjoner ligger på tiltakets grunnplan, og tiltaket har dermed krav til tilgjengelighet. Dette forutsettes ivaretatt gjennom ansvarsrett for prosjektering arkitektur.

### Tekniske krav

Det er ikke opplyst i søknaden at tiltaket ikke tilfredsstiller teknisk krav, og det er dermed en forutsetning for vedtaket at dette er ivaretatt.

### **Tiltakshaver må håndtere overvann og overflater**

Overvann og drensvann skal i størst mulig grad infiltreres eller på annen måte håndteres lokalt for å sikre vannbalanse i området og unngå overbelastning på avløpsanleggene. 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, jmfør 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.

### **Hvordan berører tiltaket naturmangfold?**

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.

## **Vår vurdering av dispensasjon**

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av en dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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.

### Bakgrunn for dispensasjonen og søkers begrunnelse for dispensasjon

Vi viser til søkers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

### 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

En sjøbod har ikke privat sfære, og allmennheten har som hovedregel ferdselsrett ved sjøboder, noe man ikke har ved anneks som er en forlengelse av fritidsboligen. Området er imidlertid i stor grad allerede privatisert, og bygget skal ikke endre fasade. Området vil derfor i stor grad oppleves som før, og medfører ikke at området blir ytterligere bebygd. Det legges også vekt på at det i kommunedelplanen åpnes opp for at man kan ha et anneks, som må være maksimum 8 meter fra fritidsboligen. Fritidsboligen har ikke anneks i dag.

Bruksendringen medfører at tiltakshaver mister en sjøbod på eiendommen. For å sikre at tiltaket ikke medfører at det senere bygges en sjøbod på eiendommen og ytterligere fortetter området, settes det som vilkår at det ikke kan oppføres flere uthus eller sjøboder på eiendommen.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

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

Det å ha et anneks på eiendommen er i stor grad en privat fordel, men det kan vurderes å være delvis en objektiv fordel ved at det er flere sengeplasser på eiendommen. For allmennheten er området allerede privatisert, og det er derfor ikke mange ulemper utover eksisterende situasjon. Det legges da vekt på at dette er et anneks uten innlagt VA, og at det derfor ikke vil kunne brukes som en selvstendig boenhet.

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

### Konklusjon

Bygningsmyndigheten vurderer at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt i henhold til pbl. § 19-2. Etter dette kan bygningsmyndigheten gi dispensasjon. I denne saken finner bygningsmyndigheten å kunne benytte anledningen til å gi dispensasjon da det i stor grad er i tråd med reguleringsplanen, og området allerede er privatisert. En viktig del av vurderingen er at et anneks skal benyttes som ekstra soverom til en fritidsbolig, og ikke som en selvstendig boenhet. Dersom det innlegges vann til bad, vil tiltaket fort kunne brukes som en mer eller mindre selvstendig enhet, og med dette medføre ytterligere trafikk og opphold rundt annekset. Det er ikke praksis i kommunen å gi tillatelse til å innlegge vann i anneks, og vi mener det er viktig å følge denne praksisen for å forhindre at anneksene kan brukes som selvstendige enheter. Dette settes derfor som vilkår for dispensasjonen.

### **Søknad om ansvarsrett som selvbygger:**

Kommunen kan godkjenne en person for ansvarsrett som selvbygger av egen bolig, uten hensyn til kravene i kapitlene 9, 10 og 11, dersom personen sannsynliggjør at arbeidet godkjenningen gjelder, vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan og bygningsloven, jf. Pbl. § 23-8 og SAK10 § 6-8.

Tiltakshaver har søkt ansvar som selvbygger for UTF og PRO. Det er oppgitt at det benyttes hjelp fra SJ Entreprenør AS for å sikre at tiltaket utføres forskriftsmessig. Vi vurderer at tiltakshaver leier inn kompetanse som er nødvendig for å utføre arbeide. Videre opplyses det om at sjøboden ble bygget for å senere kunne bli bruksendret.

På bakgrunn av det opplyste godkjennes derfor tiltakshaver som selvbygger for UTF og PRO.

### **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 samsvar med 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 og betalingssatser for kartgebyr. Kommunens saksbehandlingstid regnes fra da søknaden var komplett. Søknaden var komplett den 5. oktober 2023. Følgende gebyr skal betales:

| Beskrivelse            | Varenr. | Beløp         |
|------------------------|---------|---------------|
| Bruksendring           | 5082    | 7 500         |
| Dispensasjon           | 5058    | 17 000        |
| Selvbygger             | 5090    | 2 500         |
| Kartavgift             | 5032    | 1 000,-       |
| <b>Totalt å betale</b> |         | <b>28 000</b> |

Faktura ettersendes tiltakshaver Carl Berg, Klynga 40, 4630 KRISTIANSAND S, Norge

### Gyldighet

Vedtaket om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jmfør plan- og bygningsloven § 21-9.

### Har du spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på e-post: [mari.haus@kristiansand.kommune.no](mailto:mari.haus@kristiansand.kommune.no)

Med hilsen

Mari Gunnerud Haus  
Rådgiver

Arne Kjell Brunnes  
Byggesaksleder

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:

Situasjonsplan

~ BYGG-22\_02717-3 krav-til-bygninger-i-strandsonen---sikkerhet-mot-flom-og-stormflo 849879\_1\_1

## 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no) eller

Byggesak  
Postboks 4  
4685 Nodeland