



Kristiansand  
kommune

FLATNES BYGG CONSULT AS  
Skippergata 4  
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:  
BYGG-23/01463-7  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
06.07.2023

## **Borøya 81 425/60/0/0, riving av bolig/utebod og oppføring av ny enebolig - innvilget dispensasjon**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 425 / 60 / 0 / 0  
Tiltakshaver: Anders Severinsen

Vi viser til søknad om dispensasjon for riving av bolig/utebod og oppføring av ny enebolig, som vi mottok 19.05.2023.

Det er situasjonskartet og/eller begrunnelse som er vedlagt søknaden, som ligger til grunn for vedtaket.

Vi gir dispensasjon fra følgende:

- Arealformål fritidsbebyggelse jf Kommunedelplanen
- Plankrav jf Kommunedelplanen
- Byggeforsbudet i strandsonen jf PBL § 1-8

### **Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt:**

1. Det må innhentes tillatelse til selve tiltaket.
2. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
3. Tillatelsen gjelder i tre år.
4. Ved endringer må det sendes inn ny søknad om dispensasjon.

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

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

## **Opplysninger om byggesaken**

### **Kort beskrivelse**

Vi mottok søknad om dispensasjon den 19.05.2023 og søknaden anses som komplett 23.06.2023. Søker har oppgitt følgende arealer i søknaden:  
*Boligen er nå tegnet på ca. 130m<sup>2</sup> BRA og CA 160M<sup>2</sup> BYA*

Søknaden omfatter dispensasjon fra følgende:

**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:**  
40607540

**Telefon**  
38 07 50 00

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

**Org. nummer** NO985713529

- Arealformål fritidsbebyggelse jf Kommunedelplanen
- Plankrav jf Kommunedelplanen
- Byggeforsbudet i strandsonen jf PBL § 1-8

### **Hvilke planer gjelder for eiendommen?**

Eiendommen er avsatt til fritidsbolig i kommunedelplanen for Borøya med omkringliggende øyer og holmer i gamle Søgne kommune.

### **Spesielle forhold**

Bygningsmyndigheten legger beskrivelse fra tiltakshaver, mottatt via ansvarlig søker den 23.06.2023, til grunn i sin vurdering vedrørende bruken av boligen, samt boligtypen. Vi vurderer at boligen er en enebolig.

I vår behandling av søknaden er søkers oppgitte arealer, situasjonsplan og fasadeskisse/snitt lagt til grunn. Endres disse så må vi vurdere om de eventuelle endringene krever nye dispensasjoner. Dette for å sikre at området estetske utforming er gjort med respekt for naturgitte og bygde omgivelser iht. retningslinje nr. 1 i reguleringsbestemmelsene.

### **Uttalelser/vedtak fra andre myndigheter**

Søknaden har vært oversendt til parkvesenet i Kristiansand kommune for uttalelse. I deres uttalelse datert 24.05.2023 er konklusjonen fraråder omsøkt tiltak.

Bygningsmyndigheten vurderer at så lenge tiltaket ikke endrer eller forstyrrer eksisterende kyststi så vil det være mer hensiktsmessig å gi dispensasjoner enn å kreve ny detaljregulering for omsøkt tiltak.

## **Bygningsmyndighetens vurderinger**

### **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 et senere tiltak. 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.

### **Avstand til nabogrense:**

Tiltaket søkes plassert 2 meter fra nabogrense. Det foreligger underskrevet erklæring fra nabo på eiendommen 425/8.

Vi vurderer at omsøkt tiltak ikke vil føre til sjenanse eller ulemper for naboeiendommen ved å innvilge tillatelse etter pbl. § 29-4 tredje ledd, bokstav a). Vi legger vekt på at omsøkt tiltak blant annet ikke vil ha negativ innvirkning på naboeiendommens tilgang til lys og luft mellom byggene, og at ansvar for brannsikring er ivarettatt i erklæringen.

## **Vår vurdering av dispensasjon**

Tiltaket er i strid med:

- Arealformål fritidsbebyggelse jf Kommunedelplanen
- Plankrav jf Kommunedelplanen
- Byggeforsbudet i strandsonen jf PBL § 1-8

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 ulemperne.

Søkers/tiltakshavers vurderinger:

#### Arealformål

*Vi finner det sannsynlig at området er gitt formål fritidsbebyggelse, nåværende fordi man på planens vedtakstidspunkt hadde svært få boliger med fastboende på øya. Vi ser ikke at man med dette har tatt spesifikt stilling til at det ikke er ønskelig å legge til rette for boliger eller fast beboelse. Man kan anse at denne dispensasjonen i stor grad er en formalitet, den bør i hvert fall ikke være særlig kontroversiell for en eiendom som har en godkjent enebolig fra før.*

*Det er vanskelig å se at det påvirker formålet på en negativ måte, eller særlig annerledes måte, om en eiendom har beboere året rundt. Det må legges til grunn at øvrige eiere av fritidseiendommer ikke merker nevneverdig forskjell, når de selv bruker sine steder fortrinnsvis i sommerhalvåret.*

#### Krav om reguleringsplan

*Intensjonen bak plankrav er å sikre styring med utviklingen av arealer innenfor et område. Kravet kan også være relevant ved store eller karakterendrende tiltak.*

*I denne saken ønsker man å videreføre/legge til rette for at eiendommen igjen kan bli fast bebodd. Tiltaket medfører altså ingen endringer ift. hva som er godkjent/registrert i matrikkelen. Man ønsker ikke flere enheter, utfordrende arkitektur, stort areal eller annet som bryter med det som kan forventes i området.*

*Eiendommen har fra før fungerende VA-løsning, båtplass og adkomstrettigheter. Det er altså ingen vesentlige, uavklarte forhold som synes nødvendig å avklare via en reguleringsprosess.*

#### Byggeforbudet i strandsonen

*PBL § 1-8 er ment å gi en særskilt beskyttelse av natur- og kulturmiljø i strandsonen, herunder sikre allmennhetens mulighet til ferdsel og tilgang til sjøen.*

*Borøya 81 har vært bebygd over lang tid, og består i dag av 3 bygninger i et tun. Nytt bygg ønskes plassert slik at det i all hovedsak berører de samme arealene som i dag er bebygd, eller ligger inntil/mellom dagens bygninger. Vi ser altså ikke at tiltaket er ekspansivt eller utfordrer naturmiljøet i noen merkbar grad.*

*Der mange ønsker noe stort og moderne, har tiltakshaver i denne saken ønsket å tegne et nytt bygg som fremstår tradisjonelt og innordner seg på en positiv måte. Severinsen kommer fra en familie med et spesielt sterkt forhold til Borøya; eldre medlemmer av familien har tidligere bodd og gått på skole her ute. Vi opplever at tiltakshavers interesser er sammenfallende med kulturmiljøhensyn bak PBL § 1-8. Vi nevner også i denne forbindelse at fast beboelse i seg selv bør anses direkte positivt i et slikt perspektiv. Å legge til rette for fast beboelse i slike øysamfunn er å legge til rette for at nye generasjoner kan bli tradisjonsbærere. Vi påpeker at fylkeskommunale kulturminnevernmyndigheter har vært særlig positive til tiltak ifm. fast beboelse på øyer og i uthavner, og har ansett dette som ønskelig i et kulturminnevernsperspektiv.*

Vår mening er at en videreføring av enebolig på tomten ikke påvirker allmennhetens interesser negativt. Et nytt bygg med omsøkt plassering, størrelse og karakter anses ikke for å påvirke bruk av strandsonen eller øya for øvrig på noen annerledes måte.

#### Konklusjon vedr. bakenforliggende hensyn

På bakgrunn av drøfting i foranstående avsnitt, mener vi at dispensasjoner i denne konkrete saken ikke vil tilsidesette eller gjøre berørte hensyn vesentlig skadelidende. Vi anser dermed det første vilkåret i PBL § 19-2 som oppfylt.

#### Fordeler og ulemper

Vi kan ikke se at dispensasjoner her gir noen form for samfunnsmessige ulemper eller kan være til skade for helse, sikkerhet og miljø i området. Tiltaket kunne hatt potensiale for ulemper, f.eks. dersom man ønsket å oppføre et stort/høyt bygg, et moderne funkishus eller et bygg med flere enheter. Det er altså ikke tilfelle her Saken bærer derimot preg av å være en fornuftig kvalitetsheving av eiendommen, innenfor rammer og forventninger som er naturlige her. Dette kan vurderes som samfunnsmessig fordelaktig, da man vil oppnå et nytt bygg med kvalitet og funksjon for videre fremtid, samtidig som man konsoliderer ønsket preg og bruk. Det har de siste årene vært en økende motvilje i samfunnet til estetisk modernisering av eiendommer/områder som har en mer tradisjonell egenart. Det kan anses som fordelaktig i seg selv å legge til rette for enklere godkjenning av prosjekter som er valgt tradisjonelle og stedstilpassede. En slik tilnærming bør også kunne vurderes for å være i tråd med formålsparagrafen jf PBL; bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Paragrafens siste ledd omtaler også estetisk utforming av omgivelsene.

For tiltakshaver m familie er fordelene av privat karakter åpenbare og betydelige. Ved godkjenning vil tiltakshaver bli 6. generasjon i direkte nedadgående linje med bosted på Borøya. Dette oppleves fordelaktig for flere i slekten, og videreføringa slik beboelse her ute bør også kunne vurderes som samfunnsmessig ønskelig.

Vi mener at det er en klar interesseovervekt i saken, slik at også det andre vilkåret i PBL § 19-2 er oppfylt.

#### Vår vurdering

Vi vil innledningsvis anføre at vi mener at dispensasjoner er et nyttig og ofte helt nødvendig verktøy for å ivareta en rekke områder på en god og rettferdig måte. Dette kan f.eks. være tilfelle ved eldre planer, planer med et lavt detaljnivå, eller for uregulerte områder som her. Gjennom dispensasjonsvurderingen har kommunen anledning til å ivareta de aller fleste av interessene som vanligvis er relevante ved mindre eller moderate tiltak. Lovens ordlyd sier at dispensasjon skal kunne gis der man ikke tilsidesetter eller gjør hensyn bak plan vesentlig skadelidende, og der fordeler er større enn ulemper, jf pbl. §19-2 2. ledd. Oppfyller man disse vilkårene er det vanskelig å se at dispensasjon er negativt. Vi anser at vilkårene er utformet nettopp for å sikre det motsatte; at kommunen skal kunne oppnå en bedre forvaltning enn det man oppnår uten å dispensere.

Tiltakseiendommen har i dag 3 bygg i et lite tun. Å erstatte disse med en samlet bygningskropp fremstår som en fin «ryddeoperasjon» på tomten. Den nye boligen er plassert slik at den kun berører areal som i dag er bebyggt eller er åpenbart uteoppholdsareal tilknyttet boligen.

*Nytt tiltak forholder seg til de samme rammene for bruk som dagens situasjon; en enkelt enebolig.*

*Det er fokusert på å få til et riktig arkitektonisk uttrykk samt et moderat volum, som ikke vil fremstå vesentlig annerledes mht. bebygd preg, men som vil gi tilstrekkelig plass til å oppnå god kvalitet. Da tomten er fallende ønsker man å utnytte det naturlige restvolumet som oppstår til lagringsareal. Dette er vist som kjeller med høyde på 1,89. På denne måten unngår man å enten sprengte/grave ut/frakte bort mer enn nødvendig, eller å kjøre til masser og lage ganske store fyllinger; dette er særlig relevant ifm. arbeider på en øy. På bakgrunn av det forannevnte anser vi ikke at dette skal anses som problematisk mht. Statsforvalterens tidligere vurderinger av «uekte rom». Det er også naturlig at en slik type lagringsareal er spesielt nyttig dersom man bor fast her ute, det må legges til grunn at øylivet medfører et noe større/annerledes lagringsbehov. Det er videre positivt og arealeffektivt å kunne utnytte arealet under bygget, fremfor å sikre tilstrekkelig lagringsareal gjennom økt fotavtrykk (eller redusert boareal).*

*I lys av sakens natur og tiltakets karakter, ser vi ikke at det er noen særlig fare for uoversiktlig konsekvens knyttet til å dispensere. Tiltaket fremstår såpass positivt at en eventuell presedens ikke nødvendigvis kunne vært ansett som uønsket. Når det er sagt, så stiller vi oss tvilende til at det er særlig mange andre som har tilstrekkelig likhet i sine prosjekter (fra før registrert bolig, eget ønske om å videreføre dette samt ønske om å vise en slik moderasjon i nytt prosjekt). Vi legger til grunn at det vil være forholdsvis enkelt for kommunen å hjemle saklig forskjellsbehandling dersom det er ønskelig ifm. senere saker. Som kjent gir heller ikke presedens i seg selv grunnlag for hverken avslag eller tillatelse, da hvert vedtak skal ha de selvstendige begrunnelser som kreves av loven.*

*Vi anmoder med dette om at dispensasjoner gis som omsøkt.*

#### Bygningsmyndighetens vurderinger

Bygningsmyndigheten er enige med søkers argumenter og vurderinger om at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilkårene i plan- og bygningslovens § 19-2 er dermed oppfylt og forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen foreligger.

I medhold av plan- og bygningslovens § 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.

Bygningsmyndigheten har vurdert at det er hensiktsmessig å gi dispensasjon i denne saken.

#### **Konklusjon:**

**Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.**

#### **Du kan klage på vedtaket**

Det er mulig å klage på innvilgelse av dispensasjon, 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 gjeldende fra 01.01.2023, og betalingssatser for kartgebyr gjeldende fra 01.01.2023.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Dispensasjon plankrav	5068	17 000,-
Dispensasjon byggeforbudet (50% reduksjon)	5068	8 500,-
Dispensasjon arealformål (75% reduksjon)	5068	4 250,-
Kartavgift	5032	1 000,-
<b>Totalt å betale</b>		<b>30 750,-</b>

Faktura ettersendes tiltakshaver,  
Anders Severinsen  
Granveien 46A  
1394 Nesbru

### Gyldighet:

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

### Har du/dere spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på tlf. 40607540 eller på e-post [rune.sandaker@kristiansand.kommune.no](mailto:rune.sandaker@kristiansand.kommune.no).

Med hilsen

Gudveig Tønnesøl Dalaker  
Avdelingsleder byggesak

Rune Sandaker  
Saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

Vedlegg:  
Fasadeskisse, SNITT  
Situasjonsplan  
VS\_ Borøya 81

Kopi til:  
Anders Severinsen

## 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